



Investitor:
OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

PROJEKT:

ODKUP KONCESIJE »ŠPORTNO REKREACIJSKI CENTER - GRAMOZNICA PLETERJE«

Investicijski program – IP

(po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije
na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16)



Številka dokumenta: RISO-IP/05-2024
Maj, 2024

Izdelal:

*RISO, družba za razvoj in izboljšanje infrastrukture ter socialnega okolja d.o.o.,
Ribiška pot 18, SI-2230 Lenart v Slovenskih goricah,
info@riso.si, <http://riso.si>
TRR: SI56 0215 0025 8030 275 NLB d.d., SI za DDV: SI66431590*

Datum: Maj / 2024

Žig

Podpis



Naziv investicijskega projekta:

ODKUP KONCESIJE »ŠPORTNO REKREACIJSKI CENTER - GRAMOZNICA PLETERJE«

Investitor:

OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

Odgovorna oseba investitorja (ime in priimek, žig in podpis):

Anton Leskovar, župan

Skrbnik investicijskega projekta (ime in priimek, podpis in žig):

Damjan Napast
Direktor občinske uprave

Izdelovalec investicijske dokumentacije (ime in priimek, podpis in žig):

RISO D.O.O.
Ribiška pot 18
2230 Lenart v Slovenskih goricah
dr. Sabina Žampa, direktorica



Upravljavec (ime, priimek, podpis in žig):

OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

Anton Leskovar, župan

Kazalo vsebine

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM	7
1.1	Predstavitev investitorja Občina Kidričevo	8
1.2	Predstavitev izdelovalca investicijskega programa	9
1.3	Namen in cilji investicijskega projekta	10
1.4	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb.....	10
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	12
2.1	Viri financiranja	13
2.2	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	14
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU.....	16
3.1	Navedba investitorja	16
3.2	Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije	16
3.3	Navedba upravljavca	17
3.4	Datum izdelave IP-a	17
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB	18
4.1	Analiza obstoječega stanja v Podravski regiji.....	18
4.2	Analiza stanja v občini Kidričevo	19
4.3	Pregled in analiza obstoječega stanja investicije	21
4.4	Temeljni razlogi za investicijsko namero.....	23
4.5	Preveritev usklajenosti operacije z razvojnimi strategijami in politikami	23
4.6	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje.....	24
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE	25
6	ANALIZA LOKACIJE	26
6.1	Makrolokacija umestitve projekta	26
6.2	Mikrolokacija umestitve projekta	26
7	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	29
7.1	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE.....	29
7.2	Stroški odprave vplivov na okolje.....	29
8	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	30
9	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	31
10	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	44
10.1	Analiza variante BREZ nove investicije	44
10.2	Analiza variant Z novo investicijo	44
11	OCENA UPRAVIČENOSTI ODKUPA KONCESIJE	45
11.1	Kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po finančni in ekonomski analizi	45
11.2	Upravičenost izvedbe projekta z vidika smotrnosti poslovanja	45
11.2.1	Merila testa uspešnosti.....	46

11.2.2	Test gospodarnosti.....	48
11.2.3	Test učinkovitosti	49
11.2.4	Test uspešnosti	50
11.3	Porazdelitev in ugotavljanje tveganj projekta za gospodarnost, učinkovitost in uspešnost.....	51
11.3.1	Ugotavljanje tveganj za gospodarnost, učinkovitost in uspešnost projekta	51
11.4	Vrednotenje koristi (ekonomska analiza oziroma analiza stroškov in koristi projekta).....	53
11.4.1	Kvalitativno vrednotenje koristi za porabljeni denar	53
11.5	Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe projekta odkupa koncesije	56
12	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	57
12.1	Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah	57
12.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah	58
12.3	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah	58
12.4	Navedba osnov za oceno vrednosti	58
13	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	59
14	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	60
14.1	Projekcija stroškov	60
14.2	Projekcija prihodkov.....	62
15	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE.....	69
15.1	Finančna analiza – izhodišča	69
15.2	Projekcija investicije – finančna analiza	70
15.2.1	Finančna analiza - kazalniki.....	72
15.3	Ekonomska analiza - izhodišča	73
15.3.1	Investicija s konverzijskimi faktorji	74
15.3.2	Odhodki s konverzijskimi faktorji.....	75
15.3.3	Prihodki iz naslova javne koristi.....	76
15.3.4	Projekcija investicije – ekonomska analiza	79
15.3.5	Ekonomska analiza - kazalniki.....	81
15.3.6	Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči	81
16	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJA.....	83
16.1	Analiza občutljivosti	83
16.1.1	Splošna analiza občutljivosti za projekt	83
16.1.2	Analiza občutljivosti – večja odstopanja	84
16.1.3	Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk.....	84
16.2	Analiza tveganja	85
17	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	86

Kazalo tabel:

Tabela 1-1:	Osnovne informacije o investicijskem projektu	7
Tabela 1-2:	Navedba investitorja in kratek opis	8
Tabela 1-3:	Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije	9
Tabela 1-4:	Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta	10
Tabela 2-1:	Projektna skupina	13
Tabela 2-2:	Viri financiranja investicije po stalnih cenah.....	13
Tabela 3-1:	Navedba investitorja	16
Tabela 3-2:	Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije	16

Tabela 3-3: Navedba upravljavca	17
Tabela 4-1: Delež prebivalstva v Podravski regiji	18
Tabela 4-2: Starostna struktura prebivalstva v Podravski regiji	18
Tabela 4-3: Osnovni podatki o občini Kidričevo	20
Tabela 8-1: Časovni načrt izvedbe investicije	30
Tabela 8-2: Projektna skupina	30
Tabela 11-1: Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta	45
Tabela 11-2: Preglednica meril testa uspešnosti projekta	46
Tabela 11-3: Test gospodarnosti	48
Tabela 11-4: Test učinkovitosti oziroma predvideni učinki izvedbe projekta odkupa koncesije	49
Tabela 11-5: Test učinkovitosti oziroma predvideni učinki ne-odkupa koncesije	49
Tabela 11-6: Test uspešnosti v primeru izvedbe projekta Z odkupom koncesije	50
Tabela 11-7: Test uspešnosti v primeru izvedbe projekta po modelu BREZ odkupa koncesije	50
Tabela 11-8: Ugotavljanje morebitnih tveganj in način njihove omejitve za obe varianti.	52
Tabela 11-9: Kvalitativno vrednotenje koristi za porabljeni denar v primeru odkupa koncesije	53
Tabela 11-10: Kvalitativno vrednotenje koristi za porabljeni denar v primeru brez odkupa koncesije	54
Tabela 12-1: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah	58
Tabela 13-1: Viri financiranja investicije po stalnih cenah	59
Tabela 14-1: Planirani redni prihodki (najemnika) po produktih	62
Tabela 14-2: Planirani redni prihodki (najemnika) skupaj	66
Tabela 14-3: Planirani odhodki (najemnika)	67
Tabela 14-4: Projekcija prihodkov	67
Tabela 15-1: Projekcija investicije – finančna analiza	70
Tabela 15-2: Uporabljeni konverzijski faktorji	73
Tabela 15-3: Investicija z uporabljenimi konverzijskimi faktorji	74
Tabela 15-4: Odhodki z uporabljenimi konverzijskimi faktorji	75
Tabela 15-5: Prihodki – javna korist	77
Tabela 15-6: Projekcija investicije – ekonomska analiza	79
Tabela 16-1: Občutljivost investicije za projekt	83
Tabela 16-2: Občutljivost investicije – večja odstopanja	84
Tabela 16-3: Občutljivost investicije – kritične spremenljivke	84
Tabela 17-1: Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta	87

Kazalo slik:

Slika 1-1: Poslovanje Občine Kidričevo v preteklih letih	9
Slika 4-1: Umestitev Podravske regije v prostoru Republike Slovenije	18
Slika 4-2: Geografska umeščenost občine	19
Slika 4-3: Prebivalstvena piramida za leto 2022	20
Slika 6-1: Umestitev glede na statistične regije	26
Slika 6-2: Območje izvedbe investicije	26
Slika 6-3: Lokacija investicije – parcelne številke	27
Slika 6-4: Lokacija investicije in prometna infrastruktura	27
Slika 11-1: Vhodno izhodni model učinkovitosti, gospodarnosti in uspešnosti poslovanja	46

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM

Investicijski program (IP): Odkup koncesije »Športno rekreacijski center – Gramoznica Pleterje« obravnava investicijo v odkup koncesije ter infrastrukture, ki jo je na predmetni lokaciji vložil koncesionar.

Občina Kidričevo je z javnim razpisom podelila koncesijo za izvedbo projekta »Športno rekreacijski center – Gramoznica Pleterje« in sicer z dne 06.08.2018.

Koncesionar je postal Športno rekreacijski center Pleterje d.o.o., Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo.

Občina je s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. dobila dopis o seznanitvi namere prodaje koncesije za Športno rekreacijski center Pleterje.

Ključni razlogi:

- Velike težave s partnerji projekta in sicer CWS d.o.o. zaradi finančne nelikvidnosti ni mogel vlagati v vlečnico za smučanje na vodi, ki bi jo moral tudi upravljati in CPPtuj d.d. je odstopil od projekta in prodal svoj delež.
- Pomanjkanje strokovnega kadra v podjetju ŠRC Pleterje d.o.o. za vodenje rekreacijskega centra.
- Slabe izkušnje z najemniki.
- Medijski linč zaradi cianobakterije.

Občini se je zato s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. predlagal odkup koncesije v skladu z določili koncesijske pogodbe.

Občina je pristopila k izdelavi ocene tržne vrednosti infrastrukture športno rekreacijskega centra s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti objektov oziroma naprav in opreme ter pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. **Izvedla se je ocena vrednosti podrejene pravice (pravica do uporabe) - pravica upravljanja in vzdrževanja kot izhaja iz koncesijske pogodbe z dne 06. 08. 2018 za izvedbo projekta "Športno rekreacijski center - Gramoznica Pleterje »»GREEN LAKE«« " , stoječega na parc. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje.** Ocenjena tržna vrednost s strani pooblaščenih cenilcev, ki jih je naročila Občina Kidričevo, pa znaša **1.222.000,00 EUR.**

Knjigovodska vrednost osnovnih sredstev v podjetju Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. znaša **1.455.774 EUR.**

Predviden začetek projekta odkupa je maj 2024 s pripravo investicijske dokumentacije in pričetkom pravnih del (ponudbe za odkup in pogajanja). Predviden zaključek odkupa je julij 2024.

Višina investicije po stalnih cenah znaša 1.222.000 v EUR brez DDV.

Stalne cene so enake tekočim cenam.

Tabela 1-1: Osnovne informacije o investicijskem projektu

1. Naziv lokacije	Športno rekreacijski center Pleterje - Gramoznica Pleterje »»GREEN LAKE«« " na parc. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje.
2. Vrsta investicijskega ukrepa	Odkup koncesije ter infrastrukture, ki jo je na predmetni lokaciji vložil koncesionar.
3. Vrednost investicije	Višina investicije po stalnih cenah znaša 1.222.000 v EUR brez DDV.

4. Terminski plan	Predviden začetek projekta odkupa je maj 2024 s pripravo investicijske dokumentacije in pričetkom pravnih del (ponudbe za odkup in pogajanja). Predviden zaključek odkupa je julij 2024.
--------------------------	--

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016 v svojem 13. členu določa, da Investicijski program obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto, ki temelji na naslednji dokumentaciji:

- najmanj idejnem projektu po zakonu, ki ureja graditev objektov oziroma drugi idejni rešitvi kot tehnični, tehnološki ali drugi podlagi za pripravo investicijskega programa, ki mora vsebovati vse potrebne prvine in ugotovitve za čim realnejšo oceno vrednosti in izvedljivosti investicije;
- prostorskih aktih v primerih prostorskih ureditvenih pogojev (z opredeljenimi zahtevami za investicije, ki se nanašajo na optimalno varianto);
- tehnično-tehnološkem projektu s specifikacijo opreme;
- geoloških, geomehanskih, seizmoloških, vodnogospodarskih, ekoloških in drugih raziskavah ter analizah;
- dokazljivih virih financiranja.

1.1 Predstavitev investitorja Občina Kidričevo

Občina obsega del podravske statistične regije med smrekovimi gozdovi na jugovzhodnem delu Dravskega polja, Ptujem ter Slovensko Bistrico. Svojestven pečat daje občini naselje Kidričevo s tovarno za predelavo aluminija. Občina Kidričevo je del podravske statistične regije. Meri 71 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 99. mesto.

Tabela 1-2: Navedba investitorja in kratek opis

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
Naslov:	Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo
Odgovorna oseba:	Anton Leskovar, župan
Telefon:	02 799 06 10
Telefaks:	02 799 06 19
E-pošta:	obcina@kidricevo.si
Davčna številka:	SI93796471
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0124 5010 0017 097 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA)
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih projektov:	Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave
Telefon:	02 799 06 11
Mobi:	041 394 143
E-pošta:	damjan.napast@kidricevo.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave
Telefon:	02 799 06 11
Mobi:	041 394 143
E-pošta:	damjan.napast@kidricevo.si

Slika 1-1: Poslovanje Občine Kidričevo v preteklih letih

REZULTATI POSLOVANJA	2019	2020	2021	2022
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
Prihodki skupaj	6.374.797	6.677.769	8.282.448	11.458.205
Odhodki skupaj	5.876.303	5.513.426	6.179.604	12.185.628
Presežek prihodkov nad odhodki (dobiček)	498.494	1.164.343	2.102.844	0
Presežek odhodkov nad prihodki (izguba)	0	0	0	727.423
Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju	10	10	10	10
BILANCA STANJA				
AKTIVA SKUPAJ	53.060.111	53.546.092	56.043.824	61.507.875
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	50.683.235	50.437.008	51.265.222	57.465.197
Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve	2.376.876	3.109.084	4.778.602	4.042.678
PASIVA SKUPAJ	53.060.111	53.546.092	56.043.824	61.507.875
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	1.963.802	1.720.234	1.805.737	1.976.167
Lastni viri in dolgoročne obveznosti	51.096.309	51.825.858	54.238.087	59.531.708
KAZALNIKI				
Delež dolga v financiranju	5,52	4,68	4,3	3,91
Delež dolgoročnih sredstev v celotnih sredstvih	95,52	94,19	91,47	93,43
Delež kratkoročnih sredstev v celotnih sredstvih	4,48	5,81	8,53	6,57
Kratkoročni koeficient likvidnosti	1,21	1,81	2,65	2,05
Koeficient celotne gospodarnosti	1,08	1,21	1,34	0,94
Prihodki na zaposlenega	637.479,7	667.776,9	828.244,8	1.145.820,5

Podatki so prikazani v 1 EUR

1.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Investitor Občina Kidričevo je za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije izbral podjetje Riso d.o.o.. Investicijska dokumentacija je pripravljena v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/16) in skladno z delovnim dokumentom 4, Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi (Uradni list RS, št. 08/20). V skladu z zgoraj navedenimi dokumenti je izdelovalec pripravil v preteklosti (zadnjih 17 let) več kot 450 dokumentov.

Tabela 1-3: Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	RISO D.O.O.
Naslov:	Ribiška pot 18, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
Odgovorna oseba:	dr. Sabina Žampa, direktorica
Telefon:	031 865 278
Telefaks:	02 621 02 71
E-pošta:	sabina@riso.si
Davčna številka:	SI66431590
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0215 0025 8030 275 NOVA LJUBLJANSKA BANKA d. d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Mateja Malek Slanič, univ. dipl. ekon.
Telefon:	070 824 504
E-pošta:	mateja@riso.si

1.3 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen projekta oživitev Športno rekreacijskega centra Pleterje. Koncesionarju, ki mu je bila zaupana ta naloga tega ni uspelo.

Ključni razlogi za povrnitev koncesije ter slabše delovanje centra, kot je bilo predvideno:

- Obdobje Covida
- Velike težave s partnerji projekta in sicer CWS d.o.o. zaradi finančne nelikvidnosti ni mogel vlagati v vlečnico za smučanje na vodi, ki bi jo moral tudi upravljati in CPPTuj d.d. je odstopil od projekta in prodal svoj delež.
- Pomanjkanje strokovnega kadra v podjetju ŠRC Pleterje d.o.o. za vodenje rekreacijskega centra.
- Slabe izkušnje z najemniki.
- Medijski linč zaradi cianobakterije.

Cilji naložbe je odkup koncesije in ponovna oživitev Športno rekreacijskega centra Pleterje.

Naložba izkazuje zelo pozitivnem učinek na družbeno – socialni razvoj v Občini Kidričevo. Naložba ima vpliv na vse skupine prebivalstva območja: otroke, mlade, ženske, moške, starostnike, invalide. Naložba bo vplivala tudi k večjemu zdravju ljudi, boljši varnosti in dostopnosti do storitev turistom.

1.4 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb

V DIIPu so bili predstavljeni predstavljeni kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po finančni in ekonomski analizi, izdelani s strani javnega partnerja (občine). Ključne predpostavke za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta po finančni analizi so predstavljene v finančnih izračunih. Spodaj so predstavljene le vrednosti izračunanih kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta, kjer so navedeni kot ključni kazalniki (kriteriji) za presojo upravičenosti odkupa koncesije življenjska doba projekta, neto sedanja vrednost in notranja stopnja donosa.

Tabela 1-4: Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta

Finančna in ekonomska upravičenost projekta	Finančna analiza	Ekonomska analiza
NSV	39.885 EUR	1.871.282,75EUR
ISD	4,25%	15,553 %
RNSV	0,03%	1,4%
doba vračila	16,475 let	6,546 let

Na osnovni »finančne in ekonomske analize projekta« se je izkazalo, da je izvedba projekta **rentabilna in upravičena za izvedbo**.

Vsi finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta odkupa koncesije. Finančna neto sedanja vrednost je pozitivna, pozitivna je tudi finančna interna stopnja donosa, ki je nad zahtevano stopnjo 4 %. Ekonomska stopnja donosa je 15,553 %, kar je nad zahtevano stopnjo 5 %. Projekt se povrne v ekonomski dobi tako pri izračunu diskontirane kot tudi enostavne dobe vračanja.

Varianta »z investicijo« je glede na izračunane finančne in ekonomske kazalnike rentabilna in upravičena za izvedbo.

Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe projekta odkupa koncesije:

- varianta »brez investicije« (t.j. varianta, da občina ne odkupi koncesije) ni sprejemljiva tako s finančnega kot tudi z družbenega, razvojnega in okoljskega vidika;
- sprejemljiva je varianta »z investicijo«, torej z odkupom koncesije;
- občina se ne more izogniti veliki družbeno ekonomski odgovornosti, če ne izvede projekta;
- na podlagi navedenega v predhodni alineji ima občina dve možnosti:
 - da izvede projekt z najetjem dolgoročnega posojila;
 - da izvede projekt po modelu odkupa koncesije na dve leti.

Na podlagi izvedenega testa upravičenosti odkupa koncesije ocenjujemo, da je odkup koncesije ekonomsko in finančno ter družbeno in okoljsko upravičen.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Občina Kidričevo je z javnim razpisom podelila koncesijo za izvedbo projekta »Športno rekreacijski center – Gramoznica Pleterje« in sicer z dne 06.08.2018.

Koncesionar je postal Športno rekreacijski center Pleterje d.o.o., Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo.

Občina je s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. dobila dopis o seznanitvi namere prodaje koncesije za Športno rekreacijski center Pleterje.

Ključni razlogi:

- Velike težave s partnerji projekta in sicer CWS d.o.o. zaradi finančne nelikvidnosti ni mogel vlagati v vlečnico za smučanje na vodi, ki bi jo moral tudi upravljati in CPPtuj d.d. je odstopil od projekta in prodal svoj delež.
- Pomanjkanje strokovnega kadra v podjetju ŠRC Pleterje d.o.o. za vodenje rekreacijskega centra.
- Slabe izkušnje z najemniki.
- Medijski linč zaradi cianobakterije.

Občini se je zato s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. predlagal odkup koncesije v skladu z določili koncesijske pogodbe.

Namen projekta oživitev Športno rekreacijskega centra Pleterje. Koncesionarju, ki mu je bila zaupana ta naloga tega ni uspelo.

Cilji naložbe je odkup koncesije in ponovna oživitev Športno rekreacijskega centra Pleterje.

Naložba izkazuje zelo pozitivnem učinek na družbeno – socialni razvoj v Občini Kidričevo. Naložba ima vpliv na vse skupine prebivalstva območja: otroke, mlade, ženske, moške, starostnike, invalide. Naložba bo vplivala tudi k večjemu zdravju ljudi, boljši varnosti in dostopnosti do storitev turistom.

Občina je pristopila k izdelavi ocene tržne vrednosti infrastrukture športno rekreacijskega centra s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti objektov oziroma naprav in opreme ter pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. **Izvedla se je ocena vrednosti podrejene pravice (pravica do uporabe) - pravica upravljanja in vzdrževanja kot izhaja iz koncesijske pogodbe z dne 06. 08. 2018 za izvedbo projekta "Športno rekreacijski center - Gramoznica Pleterje »»GREEN LAKE««", stoječega na parc. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje.** Ocenjena tržna vrednost s strani pooblaščenih cenilcev, ki jih je naročila Občina Kidričevo, pa znaša **1.222.000,00 EUR.**

Knjigovodska vrednost osnovnih sredstev v podjetju Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. znaša **1.455.774 EUR.**

Predviden začetek projekta odkupa je maj 2024 s pripravo investicijske dokumentacije in pričetkom pravnih del (ponudbe za odkup in pogajanja). Predviden zaključek odkupa je julij 2024.

Višina investicije po stalnih cenah znaša 1.222.000 v EUR brez DDV.

Spisek strokovnih podlag

1. **Dokument identifikacije investicijskega projekta:** Odkup koncesije »Športno rekreacijski center – gramoznica Pleterje, maj 2024.
2. **Ocenitev vrednosti:** Predmet ocenitve so objekti, infrastruktura, naprave in oprema Športno rekreacijski center - Gramoznice Pleterje »»GREEN LAKE«« stoječega na zemljiščih s parc. št. 388/5,

388/7, k.o. 427-Pleterje (zemljišča niso predmet ocene vrednosti), kot izhaja iz koncesijske pogodbe z dne 06.08.2018. Sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine mag. Lidija Kavalar, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, Maribor.

Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Tabela 2-1: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Odgovorna oseba investitorja	Anton Leskovar, župan
Vodja investicije	Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave
Strokovna pomoč (investicijska dokumentacija)	Riso d.o.o. dr. Sabina Žampa, direktorica Mateja Malek Slanič, univ. dipl. econ.

Predvidena organizacija

Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Kidričevo, Anton Leskovar.

Občina je določila glavnega koordinatorja projekta, to je **Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave**. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih Občinske uprave Občine Kidričevo in na lokaciji naložbe. Sestajala se bo po potrebi, praviloma pa enkrat tedensko. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodenih zapisnikov oz. poročil.

Po potrebi se v delo projektne skupine vključi tudi druge sodelavce investitorja ter neodvisne strokovnjake.

Prikaz ocenjene vrednosti investicije:

Višina investicije po stalnih cenah

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša 1.222.000,00 EUR.

Skupna vrednost preostalih stroškov po stalnih cenah znaša 114.846,00 EUR.

Skupaj vrednost upravičenih in preostalih stroškov po stalnih cenah znaša 1.336.846,00 EUR

2.1 Viri financiranja

Občina Kidričevo bo za omenjeni projekt namenila lastna sredstva.

Tabela 2-2: Viri financiranja investicije po stalnih cenah

Viri financiranja	2024	2025	Skupaj	%
Koncesionar	660.278,00	660.278,00	1.320.556,00	98,78%
Občina Kidričevo	16.290,00		16.290,00	1,22%
SKUPAJ	676.568,00	660.278,00	1.336.846,00	100

Občina Kidričevo bo za izvedbo investicijskega projekta po stalnih cenah zagotovila 1.320.556,00 EUR lastnih sredstev iz naslova občinskega proračuna.

2.2 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Investicija bo zraven finančne in ekonomske upravičenosti, upravičena predvsem zato, ker je družbeno upravičena in ni ekološko sporna.

Iz spodaj navedenih kazalnikov je razvidna tudi ekonomska upravičenost in smiselnost investicije.

Kazalniki – finančna analiza:

Osnovni podatki:

· vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)	I = 1.336.846,00	EUR
· ekonomska doba investicije (v letih)	i= 25	
· diskontna stopnja	r= 4,00%	

DINAMIČNA METODA

Finančna neto sedanja vrednost	<i>FNSV</i> = 39.885,56
Finančna interna stopnja donosa	<i>FISD</i> = 4,25 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	<i>FRNSV</i> = 0,030
Doba vračanja investicije (v letih)	<i>DV</i> = 16,475

STATIČNA METODA (v prvem normalnem letu obratovanja investicije)

Ekonomičnost poslovanja (prihodki / odhodki)	6,27
Ekonomičnost poslovanja (prihodki / (odhodki – amortizacija))	- 0,42
Donosnost (čisti dobiček v prihodkih)	67.236,41

Kazalniki – Ekonomska analiza:

· vrednost investicije (stalna cena s konv. fak)	I = 1.069.491,00	EUR
· ekonomska doba investicije (v letih)	i= 25	
· diskontna stopnja	r= 5,00%	

DINAMIČNA METODA

Ekonomska neto sedanja vrednost	<i>ENSV</i> = 2.160.041,37 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa	<i>EISD</i> = 19,636 %
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<i>ERNSV</i> = 2,020
Ekonomska doba vračanja investicije	<i>EDV</i> = 5,176 leta
	oz. 62,11 mesecev

STATIČNA METODA (v prvem normalnem letu obratovanja investicije)

Ekonomičnost poslovanja (prihodki / odhodki)	16,70
Ekonomičnost poslovanja (prihodki / (odhodki – amortizacija))	- 1,12
Donosnost (čisti dobiček v prihodkih)	174.320,923

RAZMEJE MED KORISTMI

Razmerje med operativnimi stroški in koristmi	9,58889
Razmerje med investicijo in koristmi	3,15760
Razmerje med investicijo in stroški ter koristmi	2,37539

Na osnovni »finančne in ekonomske analize projekta« se je izkazalo, da je izvedba projekta **rentabilna in upravičena za izvedbo**.

Vsi finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta odkupa koncesije. Finančna neto sedanja vrednost je pozitivna, pozitivna je tudi finančna interna stopnja donosa, ki je nad zahtevano stopnjo 4 %. Ekonomska stopnja donosa je 19,636 %, kar je nad zahtevano stopnjo 5 %. Projekt se povrne v ekonomski dobi tako pri izračunu diskontirane kot tudi enostavne dobe vračanja.

Varianta »z investicijo« je glede na izračunane finančne in ekonomske kazalnike rentabilna in upravičena za izvedbo.

Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe projekta odkupa koncesije:

- varianta »brez investicije« (t.j. varianta, da občina ne odkupi koncesije) ni sprejemljiva tako s finančnega kot tudi z družbenega, razvojnega in okoljskega vidika;
- sprejemljiva je varianta »z investicijo«, torej z odkupom koncesije;
- občina se ne more izogniti veliki družbeno ekonomski odgovornosti, če ne izvede projekta;
- na podlagi navedenega v predhodni alineji ima občina dve možnosti:
 - da izvede projekt z najetjem dolgoročnega posojila;
 - da izvede projekt po modelu odkupa koncesije na dve leti.

Na podlagi izvedenega testa upravičenosti odkupa koncesije ocenjujemo, da je odkup koncesije ekonomsko in finančno ter družbeno in okoljsko upravičen.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

V tej točki so navedeni osnovni podatki o investitorju, izdelovalcu investicijske in projektne dokumentacije ter prihodnjem upravljalcu.

3.1 Navedba investitorja

Tabela 3-1: Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
Naslov:	Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo
Odgovorna oseba:	Anton Leskovar, župan
Telefon:	02 799 06 10
Telefaks:	02 799 06 19
E-pošta:	obcina@kidricevo.si
Davčna številka:	SI93796471
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0124 5010 0017 097 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA)
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih projektov:	Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave
Telefon:	02 799 06 11
Mobi:	041 394 143
E-pošta:	damjan.napast@kidricevo.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave
Telefon:	02 799 06 11
Mobi:	041 394 143
E-pošta:	damjan.napast@kidricevo.si

3.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

Izdelava projektne dokumentacije ni potrebna.

Tabela 3-2: Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	RISO D.O.O.
Naslov:	Ribiška pot 18, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
Odgovorna oseba:	dr. Sabina Žampa, direktorica
Telefon:	031 865 278
Telefaks:	02 621 02 71
E-pošta:	sabina@riso.si
Davčna številka:	SI66431590
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0215 0025 8030 275 NOVA LJUBLJANSKA BANKA d. d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Mateja Malek Slanič, univ. dipl. ekon.

Telefon:	070 824 504
E-pošta:	mateja@riso.si

3.3 Navedba upravljavca

Tabela 3-3: Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
Naslov:	Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo
Odgovorna oseba:	Anton Leskovar, župan
Telefon:	02 799 06 10
E-pošta:	obcina@kidricevo.si
Davčna številka:	SI93796471

3.4 Datum izdelave IP-a

Datum izdelave IP-a: maj 2024.

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB

4.1 Analiza obstoječega stanja v Podravski regiji

Investicija se bo izvedla v Podravski statistični regiji, v Občini Muretinci.

Podravska regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. Naravnogeografsko podobo te regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdno hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi. Največje urbano središče regije je Maribor. Vodno bogastvo regije se izkorišča za pridobivanje električne energije (veriga hidroelektrarn na Dravi), plodna zemlja pa za kmetijsko dejavnost. Podravska statistična regija s površino 2,170 km² obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija.

Slika 4-1: Umestitev Podravske regije v prostoru Republike Slovenije



Prirejeno po viru: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Slov-reg.PNG>

V regiji je, po podatkih Statističnega urada RS, v prvi polovici leta 2023 živel 329.014 prebivalcev, kar predstavlja 15,54 % delež slovenske populacije. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije konstantno upada.

Tabela 4-1: Delež prebivalstva v Podravski regiji

Leto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Slovenija	2.064.241	2.066.161	2.070.050	2.080.908	2.095.861	2.108.977	2.107.180	2.116.972
Podravje	321.493	321.420	321.960	324.104	325.994	328.469	327.998	329.014
Delež	15,57 %	15,56%	15,55%	15,58%	15,54%	15,57%	15,57%	15,54%

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Tabela 4-2: Starostna struktura prebivalstva v Podravski regiji

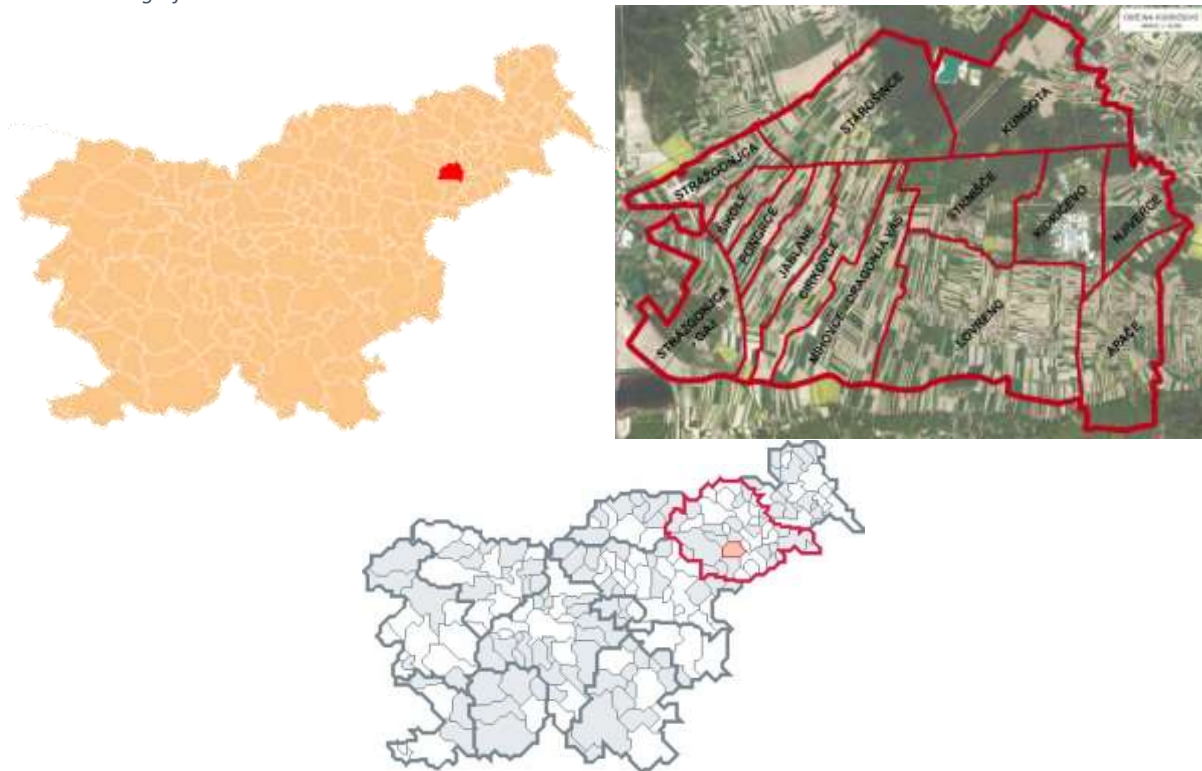
Leto	2021			2022			2023		
Starostna skupina	0-14 let	15-64 let	65 + let	0-14 let	15-64 let	65 + let	0-14 let	15-64 let	65 + let
Slovenija	317.731	1.355.531	435.715	2.107.180	317.938	1.344.499	444.743	2.116.972	317.531
Podravje	45.377	212.933	70.159	327.998	45.474	211.086	71.438	329.014	45.486
Odstotek	14,28%	15,71%	16,10%	15,57%	14,30%	15,70%	16,06%	15,54%	14,32%

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

4.2 Analiza stanja v občini Kidričevo

Občina Kidričevo je občina in naselje v Republiki Sloveniji. Kraj se je pred drugo svetovno vojno imenoval Strnišče (nemško Sterntal; Šterntal), nato pa so ga preimenovali po tedanjem slovenskem politiku, Borisu Kidriču. Kidričevo je znano po tovarni aluminija Talum. Občina Kidričevo je del podravske statistične regije. Meri 71 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 99. mesto.

Slika 4-2: Geografska umeščenosť občine



Vir: Wikipedia

Kidričevo sodi med mlajše kraje, je urbano, sodobno naselje, ki ni brez duše. Nastalo je kot novozgrajeno industrijsko naselje, ki je raslo s stanovanjskimi bloki med borovimi gozdovi sredi Dravskega polja, nedaleč stran od tovarne glinice in aluminija, ter prevzelo vodilno vlogo v širšem prostoru in se razvilo v samostojno krajevno in občinsko središče. Kraj je bil leta 1953 poimenovan po revolucionarju in gospodarstveniku Borisu Kidriču (1912-1953). Pri Kidričevem gre za poseben fenomen novodobnega kraja, ki je umeščen v zgodovinsko bogato kulturno krajino starih župnijskih središč Svetega Lovrenca, Svete Kungote, Cirkovc in občinskega središča Slovenja vas.

Krajevna skupnost je bila ustanovljena leta 1965, zajemala pa je vasi: Apače, Njiverce, Kungota pri Ptuj in Strnišče.

V sedanji občini Kidričevo so bili v preteklosti kraji malo raziskani. Najdbe in novejša izkopavanja potrjujejo kontinuirano poseljenost tudi v arheoloških obdobjih. Veliko je na svojih počitniških popotovanjih videl Franz Ferk, ki je najdbe zapisal, pri odkrivanju arheološke dediščine pa mu je pomagal tudi Martin Vnuk:

- naselbine iz prazgodovinskih obdobj, dve prazgodovinski gomili (turška griča) in kamnita sekira, najdena v Stražgonjci,
- mnogo mrtvaških kosti, sabelj in sulic v Župečji vasi,
- žare s sežganimi kostmi v Lovrencu na Dravskem polju.

Tabela 4-3: Osnovni podatki o občini Kidričevo

Občina Kidričevo	Podatki
Velikost občine	71,5 km ²
Število prebivalcev (2022)	6.556
Povprečna mesečna neto plača (2022)	1.208,56 EUR
Stopnja registrirane brezposelnosti (%) (januar 2024)	4,1 %
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu) (2022)	3.449

Vir: [Statistični urad Republike Slovenije](#) in [ZRSZ](#)

Sredi leta 2022 je imela občina približno 6.560 prebivalcev (približno 3.230 moških in 3.330 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 82. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 92 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 136 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 142). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v štirih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

Slika 4-3: Prebivalstvena piramida za leto 2022



4.3 Pregled in analiza obstoječega stanja investicije

Dne 06.08.2018 je bila podpisana Koncesijska pogodba za izvedbo projekta »Športno rekreacijski center - Gramoznica Pleterje« med Občino Kidričevo (koncedent) in Športno rekreacijskim centrom Pleterje d.o.o. (koncesionar) za obdobje 25 let. Predmetna nepremičnina obsega objekte in infrastrukturo Športno rekreacijskega centra - Gramoznica Pleterje »GREEN LAKE«, stoječega na zemljiščih s parc. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje.



Od leta 2018 do zdaj je koncesionar na območju izvedel aktivnosti za vzpostavitev delovanja Športno rekreacijskega centra Gramoznica Pleterje.

Izvedlo se je investicijo v:

- naravna sedišča - tribune dimenzij 48,20 m x 11,00 m, športno igrišče za odbojko na mivki dimenzij 8,00 m x 16,00 m,
- območje za kampiranje - šotorišča v skupni velikosti 6.345,90 m², 5 platojev (8,00 m x 10,00 m; 8,00 m x 8,50 m; 8,00 m x 17,00 m; 8,00 m x 16,50 m; 7,00 m x 20,00 m),
- dve parkirišči- parkirišča 1 v izmeri 1.190 m²), parkirišče 2 v izmeri 1.389 m²).

V sklopu centra so bili brez pridobljenih upravnih dovoljenj postavljeni še sledeči objekti, ki niso zavedeni v javnih evidencah: gostinski lokal na platoju nad tribuno v skupni izmeri 143,55 m², kompresorska postaja v izmeri 10,25

m2, skladišče opreme v izmeri 38,50 m2, gostinski lokal s sanitarijami za potrebe kampa v skupni izmeri 111,55 m2. Na zemljišču s parc. št. 388/5 stoji še nedokončan objekt sanitarij s prhami v skupni izmeri 9,72 m2.

OBJEKTI:

- ➔ Naravna sedišča - tribune: na zahodnem delu severnega dela območje gramoznice, se na brežini med platojem št. 3 in platojem št. 5 - oder izvedejo naravna sedišča oblikovana kot tribune, dimenzij 48,20 m x 11,00 m. Čelne plošče tribun so obdelane z AB bloki. Sedišča so lesena. Tlak predstavlja nasutje. Stopnice so masivne armiranobetonske.
- ➔ Športno igrišče: športno igrišče za odbojko na mivki je dimenzij 8,00 m x 16,00 m. Igrišče je v celoti ograjeno in ima izvedeno razsvetljavo.
- ➔ Območje za kampiranje - šotorišča: območje za kampiranje v skupni velikosti 6.345,90 m2, se nahaja na skrajnem zahodnem delu severnega območja gramoznice, pod parkiriščem, na delu pod parkirnimi mesti. Na območju se je izvedlo preoblikovanje obstoječega terena v smislu oblikovanja oblikovanih izravnanih kampiranih terasah v skupni velikosti 5.080,10 m2. Celotno območje za kampiranje je zasnovano za 71 kamp parcel v velikosti med 55 m2 in 110 m2 po parceli. Za hojo so izvedene betonske masivne stopnice. Na robovih teras šotorišč je zasajeno drevje.
- ➔ Platoji:

Na ocenjevanem kompleksu je izvedenih 5 platojev. Platoji so utrjeni, ravni delno izvedeni kot AB plošče, delno tlakovani z betonskimi tlakovci

- Plato št 1: je lociran na območju kampa in je dimenzij 8,00 m x 10,00 m.
- Plato št. 2a: je lociran ob vhodu v kamp in je dimenzij 8,00 m x 8,50 m.
- Plato št. 2.b: je lociran ob vhodu v kamp nasproti platoja 2a in je dimenzij 8,00 m x 17,00 m.
- Plato št. 3: je lociran nad tribunami in je dimenzij 8,00 m x 16,50 m.
- Plato št. 5 - oder: je lociran ob vznožju tribun in je dimenzij 7,00 m x 20,00 m.

- ➔ Parkirišče 1 in parkirišče 2 ter povezovalna cesta: tlorisne dimenzije parkirišča 1 so 17 m x 70 m (1190 m2), tlorisne dimenzije parkirišča 2 so 56 m x 20 m (1389 m2). Parkirišča z obračališčem omogočata parkiranje do 65 osebnih vozil in 10 avtomobov. Na obeh parkiriščih je zgrajena meteorna kanalizacija, ki s površin odvaja padavinsko vodo preko lovilcev olj. Med prvim in drugim asfaltnim parkiriščem je izvedena asfaltna cesta, ki omogoča dostop na območju športnega centra. Vozišče se odvodnjava preko prečnih nagibov do robov ceste, kjer se izvedejo elementi vzdolžnega odvodnjavanja (mulda). Lokalna pot je namenjena lahkeemu prometu za dostop do obeh parkirišč ter dostopu komunalnih vozil za potrebe delovanja območja ureditve.

DRUGI OBJEKTI:

- ➔ Nedokončan objekt sanitarij s prhami (brez ID stavbe): Nepremičnina ni dokončana, manjka ostrešje. Stavba v naravi predstavlja javne sanitarije s prhami (4xWC, 4xprha). Vsaka enota je postavljena modularno kot samostojen AB blok. Vrata niso nameščena. Streha ni izvedena. Na zunanji steni WC-ja sta dodatno nameščena še pisoarja.

V sklopu centra so bili brez pridobljenih upravnih dovoljenj postavljeni še sledeči objekti, ki niso zavedeni v javnih evidencah:

- ➔ Gostinski lokal na platoju nad tribuno: Montažna stavba etažnosti P je bila zgrajena leta 2018. Streha objekta je enokapnica, ostrešje je leseno, kritina je pločevina. Fasada objekta je izolacijska in zaključena s tankoslojnim fasadnim ometom. Stavbno pohištvo je PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. Objekt lahko razdelimo na dva dela z ločenim zunanjim dostopom, prvi del predstavlja gostinski lokal s pomožnimi prostori. Tlak gostinskega lokala, manjše pisarne in tehničnega prostora predstavlja talno keramiko, stene in stropovi so slikani. V prostoru kuhinje je položena talna keramika, prav tako so s keramiko obdelane stene. V lokalu so na stropu vgrajena svetila ter nameščen ogrevalno hladilni sistem. Drugi sklop objekta predstavljajo trije ločeni sanitarni prostori, vsak ima izveden ločen zunanji dostop. Tlak prostorov predstavlja talna keramika, stene so obdelane s stensko keramiko, v manjši meri slikane. Sanitarno opremo obsegajo WC-ji in umivalniki ter pisoarji na moških sanitarijah. Nepremičnina je

priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje je izvedeno s klimatsko napravo. TSV se ogreva s toplotno črpalko.

- ➔ Gostinski lokal s sanitarijami za potrebe kampa: Montažna stavba etažnosti P je bila zgrajena leta 2018. Streha objekta je enokapnica, ostrešje je leseno, kritina je pločevina. Fasada objekta je izolacijska in zaključena s tankoslojnim fasadnim ometom. Stavbno pohištvo je PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. Objekt lahko razdelimo na dva dela z ločenim zunanjim dostopom, prvi del predstavlja gostinski lokal s krito teraso (nadstrešek). Tlak gostinskega lokala predstavlja talno keramiko, stene in stropov so slikani. Terasa ima položene betonske plošče. Drugi sklop objekta predstavljajo štirje ločeni sanitarni prostori (invalidi, moški, ženske), vsak ima izveden ločen zunanji dostop. Tlak prostorov predstavlja talna keramika, stene so obdelane s stensko keramiko, v manjši meri slikane. Sanitarno opremo obsegajo umivalniki, WC-ji ter prhe (moški in ženski del) ter pisoarji na moških sanitarijah. Tehnični prostor v katerem se nahaja zalogovnik TSV ima položeno talno in delno stensko keramiko, delno so stene slikane. Nepremičnina je priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje.
- ➔ Kompresorska postaja in skladišče opreme: objekta se nahajata na brežini gramoznice in sta delno vkopana v zemljo. Stavbi sta etažnosti P zgrajeni z modularnih betonskih blokov. Tlak prostorov predstavlja AB plošča. Nepremičnini sta priključeni na električno omrežje.
- ➔ Kompleks je ograjen z panelno ograjo, na dovozu so nameščena električna drsna vrata. Komunikacijske površine in parkirišča so asfaltirana z urejenimi robniki in odvodnjavanjem. Na komunikacijskih površinah je nameščena zunanja razsvetljava s kandelabarskimi svetilkami. Dodatno je bilo na območju izvedeno manjše gramozirano utrjeno parkirišče, ki je dostopno iz asfaltirane poti. Preostali nepozidan del kompleksa je zatravnjen in zasajen z okrasnim drevjem.
- ➔ Na vodnih površinah je izvedena vlečnica za smučanje in deskanje na vodi.

4.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Občina je s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. prejela dopis o seznaitvi namere prodaje koncesije za Športno rekreacijski center Pleterje.

Ključni razlogi:

- Velike težave s partnerji projekta in sicer CWS d.o.o. zaradi finančne nelikvidnosti ni mogel vlagati v vlečnico za smučanje na vodi, ki bi jo moral tudi upravljati in CPPTuj d.d. je odstopil od projekta in prodal svoj delež.
- Pomanjkanje strokovnega kadra v podjetju ŠRC Pleterje d.o.o. za vodenje rekreacijskega centra.
- Slabe izkušnje z najemniki.
- Medijski linč zaradi cianobakterije.

Občini se je zato s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. predlagal odkup koncesije v skladu z določili koncesijske pogodbe.

Občina je pripravila cenitev, ki je priloga tega IPa.

4.5 Preveritev usklajenosti operacije z razvojnimi strategijami in politikami

Občina Kidričevo želi z investicijo zagotoviti visoko življenjsko raven okolja v naselju. Z investicijo se bodo prav tako dosegle naslednje razvojne možnosti:

- ureditev pogojev za hitrejši razvoj obstoječih in novih ponudnikov turističnih nastanitev in atrakcij,
- boljši videz in večja privlačnost okolice gramoznice Pleterje,
- večja konkurenčnost celotnega območja na regionalni ravni,
- dvig življenjske ravni prebivalstva na obravnavanem območju,
- trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno z naravno dediščino,

- trajnostni razvoj slovenske nastanitvene turistične ponudbe za dvig konkurenčnosti in dodane vrednosti v turizmu s preoblikovanjem v trajnostni turizem višje dodane vrednosti.

Operacija je usklajena z vsebinami, cilji in ukrepi ključnih državnih, regionalnih in občinskih strateških razvojnih dokumentov, strategij in politik.

Strategijo slovenskega turizma 2022 - 2028

Vizija slovenskega turizma, ki naslavlja predvsem preobrazbo ponudbene strani in se osredotoča na odgovornega, zahtevnejšega gosta, je: »Zelena butičnost z manjšim odtisom in večjo vrednostjo za vse«, v kateri smeri se bo izvajal tudi predmetni projekt.

Predmetni projekt zasleduje prav tako vse 7 elementov tržnega pozicioniranja, ki jih opredeljuje strategija slovenskega turizma: ZELENNO, BUTIČNO, nagovarjamo INDIVIDUALNEGA, ODGOVORNEGA, zahtevnejšega gosta, Slovenija je destinacija, kjer je NARAVA vedno na doseg, v Sloveniji se človek ustavi in poskrbi za svoje ZDRAVJE in dobro počutje, KULTURNA DOŽIVETJA z močnim lokalnim AVTENTIČNIM KARAKTERJEM in varna destinacija, majhne, uravnotežene in gostoljubne lokalne skupnosti.

Regionalni razvojni program Podravja 2021 – 2027

V sklopu Regionalnega razvojnega programa Podravja 2021 -2027 je navedena Razvojna prioriteta 1.3: Trajnostni razvoj in promocija vzdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine. Trajnostno naravnani razvoj turizma je ključen minimalen vpliv na okolje, družbo in kulturo, obenem pa povečuje družbene in gospodarske koristi za lokalne skupnosti. Predmetni projekt zasleduje elemente Razvojne prioritete 1.3.

Investicija sodi v razvojni kontekst vseh navedenih dokumentov.

4.6 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Investicijski projekt bo usklajen z naslednjimi dokumenti / področji:

- Odlokom o proračunu Občine Kidričevo.
- Načrtom razvojnih programov Občine Kidričevo.
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/13, 53/13).
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora PL57 Gramoznica Pleterje (ureditve za oddih, rekreacijo in turizem) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2015).
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP).
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE in 158/20).
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10).
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1, 110/02 – ZGO-1 in 199/21 – ZUreP-3).
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20),
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10).
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS).

- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2).
- Zakon o javnih finančah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-10).
- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16).
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21 in 206/21 – ZDUPŠOP)
- Zakon o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18),
- Uredba o razvojnih spodbudah za turizem (Uradni list RS št. 208/21),
- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16),
- Proračun Republike Slovenije za leto 2023 (DP2023) (Uradni list RS, št. 187/21 in 150/22),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21 in 206/21-ZDUPŠOP, 129/22, 140/22 – ZSDH-1A in 150/22 – ZIPRS2324),
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09 – ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22 – ZZNŠPP in 149/22).

Strokovne podlage za pripravo IP-a:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (URL. RS. 60/2006, 54/2010 in 27/16).

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE

V tej točki je predstavljena analiza tržnih možnosti skupaj z analizo za tiste dele dejavnosti, ki se tržijo ali izvajajo v okviru javne službe oziroma s katerimi se pridobivajo prihodki s prodajo proizvodov in/ali storitev.

V sklopu investicije se bo izvajala tržna dejavnost. Občina bo za tržno dejavnost prejela najemnino od novega najemnika. Prihodki iz naslova najemnine in postavljena višina najemnine je predstavljena v točki 14.2. Projekcija prihodkov.

6 ANALIZA LOKACIJE

6.1 Makrolokacija umestitve projekta

Predmetna investicija se bo izvedela v občini Kidričevo, ki se uvršča v Vzhodno kohezijsko regijo. Občina Kidričevo je del Podravske statistične regije.

Slika 6-1: Umestitev glede na statistične regije



Vir: STAT in GURS

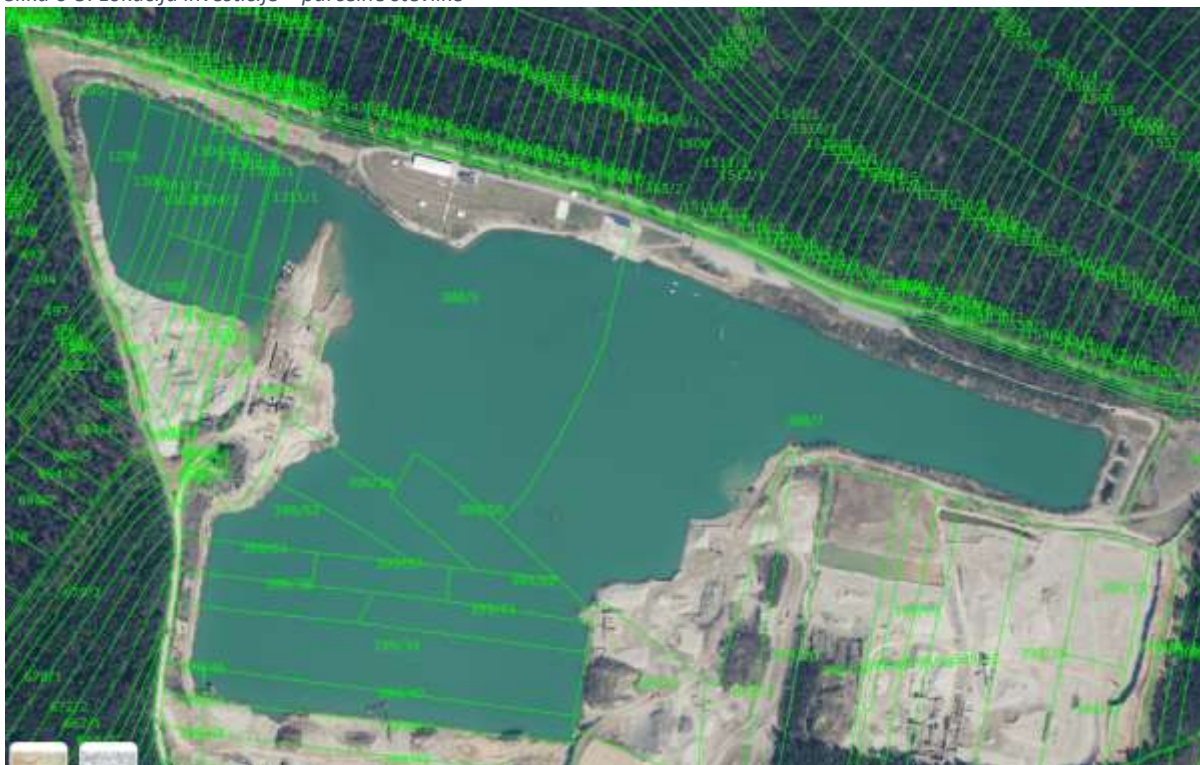
6.2 Mikrolokacija umestitve projekta

Predvidena investicija se bo izvedla na območju prostora PL57 Gramoznica Pleterje (ureditve za oddih, rekreacijo in turizem), ki zajema naslednje dele parcele. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje.

Slika 6-2: Območje izvedbe investicije



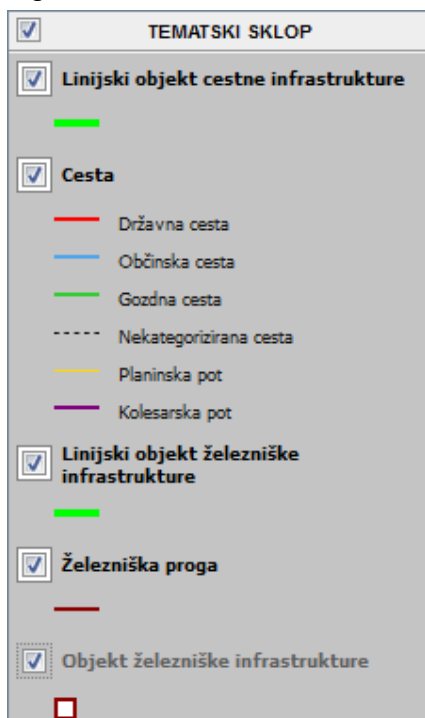
Slika 6-3: Lokacija investicije – parcelne številke



Slika 6-4: Lokacija investicije in prometna infrastruktura



Legenda:



Oddaljenost:

Do avtoceste: 4,0 km.

Do glavne železniške postaje: 5,0 km.

7 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

7.1 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

Glede na predpise s področja varstva okolja je bila naložba ocenjena z vidika varstva okolja, pri čemer je investitor ugotovil:

- da negativni vplivi objektov ne bodo presegali zakonsko predpisanih vrednosti,
- da se kvaliteta zraka v neposredni okolici ne bo poslabšala,
- da se emisijsko stanje hrupa v bližnji okolici ne bo poslabšalo.

Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času gradbenih del je potrebno omejiti z vrsto ukrepov, kot npr.:

- z učinkovito izrabo naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- z rednim čiščenjem in primernim vzdrževanjem vozniških površin (preprečevanje zapraševanja),
- z uporabo kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov,
- z onesnaženim materialom se ravna v skladu z veljavnimi pravilniki in drugo pozitivno zakonodajo,
- z uporabo strojev, ki prekomerno ne povzročajo hrupa,
- z izogibanjem posegov v habitat v obdobju vegetacije in razmnoževanja.

Morebitno nastali negativni vplivi na okolje bodo odpravljeni na stroške povzročitelja.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevani naslednji okoljski omilitveni ukrepi:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov, uporaba najboljših razpoložljivih tehnik),
- trajnostna dostopnost (uporaba strojev in transportnih vozil, prijaznih okolju; optimizacija transportnih poti).

Načrtovan projekt bo pozitivno vplival na okolje.

7.2 Stroški odprave vplivov na okolje

V kolikor bi prišlo do negativnih vplivov na okolje se bo upoštevalo načelo, da onesnaževalec plača nastalo škodo.

8 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Predviden začetek projekta odkupa je maj 2024 s pripravo investicijske dokumentacije in pričetkom pravnih del (ponudbe za odkup in pogajanja). Predviden zaključek odkupa je julij 2024.

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe projekta.

Tabela 8-1: Časovni načrt izvedbe investicije

	2024					
Aktivnost	jan	feb	mar	apr	maj	jun
Priprava cenitve						
Priprava investicijske dokumentacije						
Pogajanja						
Odkup						

Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Kidričevo, Anton Leskovar.

Občina je določila glavnega koordinatorja projekta, to je **Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave**. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih Občinske uprave Občine Kidričevo in na lokaciji naložbe. Sestajala se bo po potrebi, praviloma pa enkrat tedensko. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodenih zapisnikov oz. poročil.

Tabela 8-2: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Odgovorna oseba investitorja	Anton Leskovar, župan
Vodja investicije	Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave
Strokovna pomoč (investicijska dokumentacija)	Riso d.o.o. dr. Sabina Žampa, direktorica Mateja Malek Slanič, univ. dipl. econ.

Po potrebi se v delo projektne skupine vključi tudi druge sodelavce investitorja ter neodvisne strokovnjake.

9 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Izvedba investicije se nanaša na odkup koncesije ter objektov, infrastrukture, naprav in opreme Športno rekreacijskega centra - Gramoznice Pleterje »GREEN LAKE« stoječega na zemljiščih s parc. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje, ki jih je vložil koncesionar.

Od leta 2018 do zdaj je koncesionar na območju izvedel aktivnosti za vzpostavitev delovanja Športno rekreacijskega centra Gramoznica Pleterje.

Izvedlo se je investicijo v:

- naravna sedišča - tribune dimenzij 48,20 m x 11,00 m, športno igrišče za odbojko na mivki dimenzij 8,00 m x 16,00 m,
- območje za kampiranje - šotorišča v skupni velikosti 6.345,90 m², 5 platojev (8,00 m x 10,00 m; 8,00 m x 8,50 m; 8,00 m x 17,00 m; 8,00 m x 16,50 m; 7,00 m x 20,00 m),
- dve parkirišči- parkirišča 1 v izmeri 1.190 m²), parkirišče 2 v izmeri 1.389 m²).

V sklopu centra so bili brez pridobljenih upravnih dovoljenj postavljeni še sledeči objekti, ki niso zavedeni v javnih evidencah: gostinski lokal na platoju nad tribuno v skupni izmeri 143,55 m², kompresorska postaja v izmeri 10,25 m², skladišče opreme v izmeri 38,50 m², gostinski lokal s sanitarijami za potrebe kampa v skupni izmeri 111,55 m². Na zemljišču s parc. št. 388/5 stoji še nedokončan objekt sanitarij s prhami v skupni izmeri 9,72 m².

OBJEKTI:

- ➔ Naravna sedišča - tribune: na zahodnem delu severnega dela območje gramoznice, se na brežini med platojem št. 3 in platojem št. 5 - oder izvedejo naravna sedišča oblikovana kot tribune, dimenzij 48,20 m x 11,00 m. Čelne plošče tribun so obdelane z AB bloki. Sedišča so lesena. Tlak predstavlja nasutje. Stopnice so masivne armiranobetonske.
- ➔ Športno igrišče: športno igrišče za odbojko na mivki je dimenzij 8,00 m x 16,00 m. Igrišče je v celoti ograjeno in ima izvedeno razsvetljavo.
- ➔ Območje za kampiranje - šotorišča: območje za kampiranje v skupni velikosti 6.345,90 m², se nahaja na skrajnem zahodnem delu severnega območja gramoznice, pod parkiriščem, na delu pod parkirnimi mesti. Na območju se je izvedlo preoblikovanje obstoječega terena v smislu oblikovanja oblikovanih izravnanih kampiranih terasah v skupni velikosti 5.080,10 m². Celotno območje za kampiranje je zasnovano za 71 kamp parcel v velikosti med 55 m² in 110 m² po parceli. Za hojo so izvedene betonske masivne stopnice. Na robovih teras šotorišč je zasajeno drevje.
- ➔ Platoji:

Na ocenjevanem kompleksu je izvedenih 5 platojev. Platoji so utrjeni, ravni delno izvedeni kot AB plošče, delno tlakovani z betonskimi tlakovci

- Plato št 1: je lociran na območju kampa in je dimenzij 8,00 m x 10,00 m.
- Plato št. 2a: je lociran ob vhodu v kamp in je dimenzij 8,00 m x 8,50 m.
- Plato št. 2.b: je lociran ob vhodu v kamp nasproti platoja 2a in je dimenzij 8,00 m x 17,00 m.
- Plato št. 3: je lociran nad tribunami in je dimenzij 8,00 m x 16,50 m.
- Plato št. 5 - oder: je lociran ob vznožju tribun in je dimenzij 7,00 m x 20,00 m.

- ➔ Parkirišče 1 in parkirišče 2 ter povezovalna cesta: tlorisne dimenzije parkirišča 1 so 17 m x 70 m (1190 m²), tlorisne dimenzije parkirišča 2 so 56 m x 20 m (1389 m²). Parkirišča z obračališčem omogočata parkiranje do 65 osebnih vozil in 10 avtomobov. Na obeh parkiriščih je zgrajena meteorna kanalizacija, ki s površin odvaja padavinsko vodo preko lovilcev olj. Med prvim in drugim asfaltnim parkiriščem je izvedena asfaltna cesta, ki omogoča dostop na območju športnega centra. Vozišče se odvodnjava preko prečnih nagibov do robov ceste, kjer se izvedejo elementi vzdolžnega odvodnjavanja (mulda). Lokalna pot je namenjena lahkemu prometu za dostop do obeh parkirišč ter dostopu komunalnih vozil za potrebe delovanja območja ureditve.

DRUGI OBJEKTI:

- ➔ Nedokončan objekt sanitarij s prhami (brez ID stavbe): Nepremičnina ni dokončana, manjka ostrešje. Stavba v naravi predstavlja javne sanitarije s prhami (4xWC, 4xprha). Vsaka enota je postavljena modularno kot samostojen AB blok. Vrata niso nameščena. Streha ni izvedena. Na zunanji steni WC-ja sta dodatno nameščena še pisoarja.

V sklopu centra so bili brez pridobljenih upravnih dovoljenj postavljeni še sledeči objekti, ki niso zavedeni v javnih evidencah:

- ➔ Gostinski lokal na platoju nad tribuno: Montažna stavba etažnosti P je bila zgrajena leta 2018. Streha objekta je enokapnica, ostrešje je leseno, kritina je pločevina. Fasada objekta je izolacijska in zaključena s tankoslojnim fasadnim ometom. Stavbno pohištvo je PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. Objekt lahko razdelimo na dva dela z ločenim zunanjim dostopom, prvi del predstavlja gostinski lokal s pomožnimi prostori. Tlak gostinskega lokala, manjše pisarne in tehničnega prostora predstavlja talno keramiko, stene in stropovi so slikani. V prostoru kuhinje je položena talna keramika, prav tako so s keramiko obdelane stene. V lokalu so na stropu vgrajena svetila ter nameščen ogrevalno hladilni sistem. Drugi sklop objekta predstavljajo trije ločeni sanitarni prostori, vsak ima izveden ločen zunanji dostop. Tlak prostorov predstavlja talna keramika, stene so obdelane s stensko keramiko, v manjši meri slikane. Sanitarno opremo obsegajo WC-ji in umivalniki ter pisoarji na moških sanitarijah. Nepremičnina je priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje je izvedeno s klimatsko napravo. TSV se ogreva s toplotno črpalko.
- ➔ Gostinski lokal s sanitarijami za potrebe kampa: Montažna stavba etažnosti P je bila zgrajena leta 2018. Streha objekta je enokapnica, ostrešje je leseno, kritina je pločevina. Fasada objekta je izolacijska in zaključena s tankoslojnim fasadnim ometom. Stavbno pohištvo je PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. Objekt lahko razdelimo na dva dela z ločenim zunanjim dostopom, prvi del predstavlja gostinski lokal s krito teraso (nadstrešek). Tlak gostinskega lokala predstavlja talno keramiko, stene in stropovi so slikani. Terasa ima položene betonske plošče. Drugi sklop objekta predstavljajo štirje ločeni sanitarni prostori (invalidi, moški, ženske), vsak ima izveden ločen zunanji dostop. Tlak prostorov predstavlja talna keramika, stene so obdelane s stensko keramiko, v manjši meri slikane. Sanitarno opremo obsegajo umivalniki, WC-ji ter prhe (moški in ženski del) ter pisoarji na moških sanitarijah. Tehnični prostor v katerem se nahaja zalagovnik TSV ima položeno talno in delno stensko keramiko, delno so stene slikane. Nepremičnina je priključena na vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje.
- ➔ Kompresorska postaja in skladišče opreme: objekta se nahajata na brežini gramoznice in sta delno vkopana v zemljo. Stavbi sta etažnosti P zgrajeni z modularnih betonskih blokov. Tlak prostorov predstavlja AB plošča. Nepremičnini sta priključeni na električno omrežje.
- ➔ Kompleks je ograjen z panelno ograjo, na dovozu so nameščena električna drsna vrata. Komunikacijske površine in parkirišča so asfaltirana z urejenimi robniki in odvodnjavanjem. Na komunikacijskih površinah je nameščena zunanja razsvetljava s kandelabarskimi svetilkami. Dodatno je bilo na območju izvedeno manjše gramozirano utrjeno parkirišče, ki je dostopno iz asfaltirane poti. Preostali nepozidan del kompleksa je zatravnjen in zasajen z okrasnim drevjem.
- ➔ Na vodnih površinah je izvedena vlečnica za smučanje in deskanje na vodi.

Površina objektov:

Gostinski lokal na platoju nad tribuno (brez ID stavbe):	
Pritličje	
	m²
Lokal s kuhinjo in pisarno	119,30
WC moški	10,10
WC ženske	10,10
WC	4,05
NTP OBJEKT SKUPAJ	143,55

Gostinski lokal s sanitarijami za potrebe kampa (brez ID stavbe):	
Pritličje	
Lokal	26,80
Nadstrešnica terasa	19,40
WC s prhami (M)	24,00
WC s prhami (Ž)	24,30
WC invalidi	4,10
WC invalidi	4,05
Tehnični prostor	8,90
NTP OBJEKT SKUPAJ	111,55
Kompresorska postaja (brez ID stavbe):	
Prostor	10,25
NTP OBJEKT SKUPAJ	10,25
Skladišče opreme (brez ID stavbe):	
Prostor	38,50
NTP OBJEKT SKUPAJ	38,50
Objekt sanitarij s prhami (brez ID stavbe):	
Sanitarije in prhe	9,72
NTP OBJEKT SKUPAJ	9,72
Objekti in zunanja ureditev	
Naravna sedišča – tribune (48,20 m x 11,00 m)	530,20
Športno igrišče za odbojko na mivki (8,00 m x 16,00 m)	128,00
Plato (8,00 m x 10,00 m)	80,00
Plato (8,00 m x 8,50 m)	68,00
Plato (8,00 m x 17,00 m)	136,00
Plato (8,00 m x 16,50 m)	132,00
Plato (7,00 m x 20,00 m)	140,00
Območje za kampiranje - šotorišča	6.345,90
Parkirišče 1	1.190,00
Parkirišče 2	1.389,00





















10 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Število zaposlenih na strani investitorja se v povezavi z investicijo ne bo spremenilo.

10.1 *Analiza variante BREZ nove investicije*

Ker je v DIIPu bilo ugotovljeno, da varianta brez nove investicije ne izpolnjuje razvojnih meril oziroma ni skladna, s poslanstvom Občine Kidričevo, kot tudi ne državnimi, lokalnimi in internimi akti s tega področja, se je ta varianta ocenila kot neustrezna za nadaljnjo obravnavo.

10.2 *Analiza variant Z novo investicijo*

Število zaposlenih bo v obeh variantah enako. Število zaposlenih se bo posredno povečalo zaradi najemnika.

11 OCENA UPRAVIČENOSTI ODKUPA KONCESIJE

11.1 Kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po finančni in ekonomski analizi

V okviru tega poglavja bodo predstavljeni kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po finančni analizi, izdelani s strani javnega partnerja (občine). Ključne predpostavke za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta po finančni analizi so predstavljene v finančnih izračunih, tu predstavljamo le vrednosti izračunanih kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta, kjer so navedeni kot ključni kazalniki (kriteriji) za presojo upravičenosti odkupa koncesije življenjska doba projekta, neto sedanja vrednost in notranja stopnja donosa.

Tabela 11-1: Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta

Finančna in ekonomska upravičenost projekta	Finančna analiza	Ekonomska analiza
NSV	39.885,56 EUR	2.160.041,37 EUR
ISD	4,25 %	19,636 %
RNSV	0,030	2,020
doba vračila	16,475 leta	5,176 leta

Na osnovni »finančne in ekonomske analize projekta« se je izkazalo, da je izvedba projekta **rentabilna in upravičena za izvedbo**.

Vsi finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta odkupa koncesije. Finančna neto sedanja vrednost je pozitivna, pozitivna je tudi finančna interna stopnja donosa, ki je nad zahtevano stopnjo 4 %. Ekonomska stopnja donosa je 19,636 %, kar je nad zahtevano stopnjo 5 %. Projekt se povrne v ekonomski dobi tako pri izračunu diskontirane kot tudi enostavne dobe vračanja.

Varianta »z investicijo« je glede na izračunane finančne in ekonomske kazalnike rentabilna in upravičena za izvedbo.

11.2 Upravičenost izvedbe projekta z vidika smotrnosti poslovanja

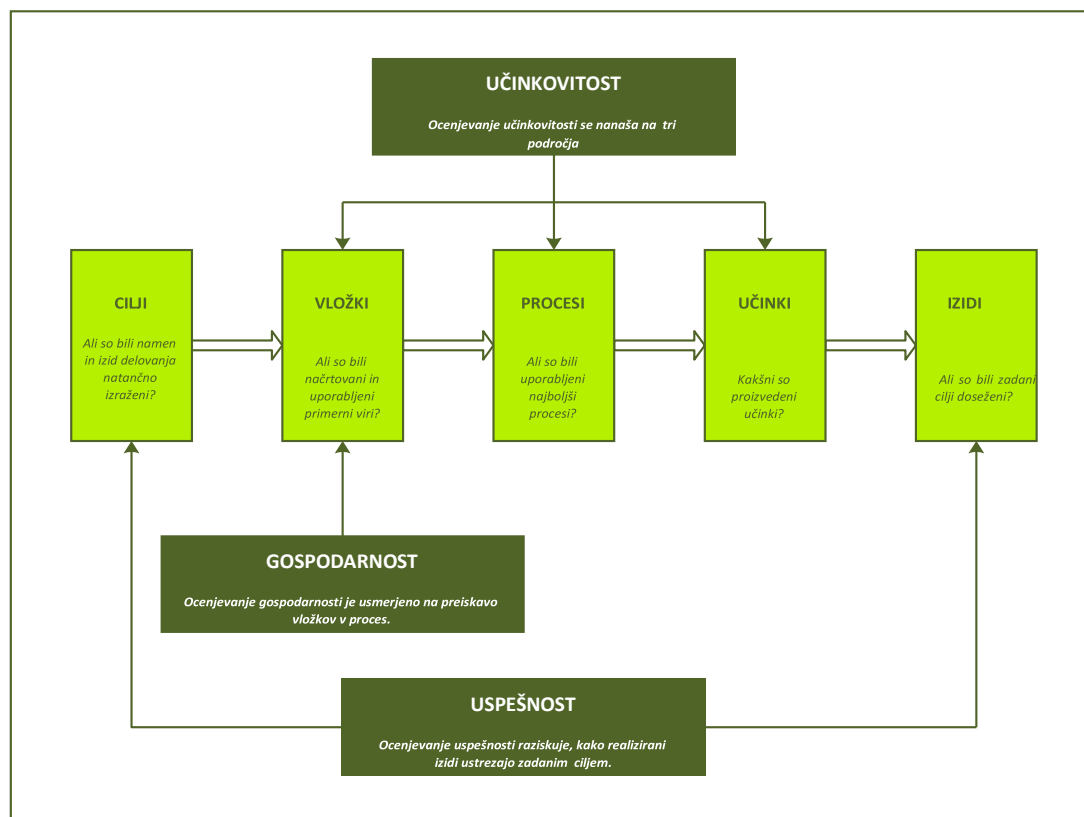
Upravičenost izvedbe projekta z vidika smotrnosti poslovanja (gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti) ter doseganja rezultatov in ciljev projekta izvedenega na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Revizija smotrnosti poslovanja je revizija gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti revidiranega uporabnika javnih sredstev pri porabi virov za izvedbo nalog. Le-ta zajema preverjanje projekta glede gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti ter skuša najti odgovore na izzive, s katerimi se sicer srečujejo vse sodobne organizacije. Upravičenost izvedbe projekta z vidika smotrnosti poslovanja tako odgovarja na vprašanje »ali davkoplačevalci dobijo dovolj kvalitetne storitve za svoj denar oziroma ali bi bilo moč doseči enake rezultate z manjšimi finančnimi vložki?« Pri analiziranju smotrnosti iščemo odgovore na naslednja vprašanja:

- Ali lahko zvečamo kakovost naših storitev?
- Ali je mogoče stroškovno učinkoviteje dosegati določene ciljeve?
- Ali je mogoče doseči finančne prihranke?
- Ali je mogoče vpeljati boljše načine dela?
- Ali se je mogoče izogniti izgubam v procesih?

Projekt za katerega menimo, da je gospodaren na vložene vire, da je učinkovit pri njihovi uporabi ter pri upravljanju teh virov in da uspešno ustvarja načrtovane rezultate, lahko štejemo kot smotrnega/upravičenega ali tudi, da pri njem dobimo »dobro vrednost za porabljen denar«. Z drugimi besedami, davkoplačevalec dobi precej za porabljen javna sredstva.

Slika 11-1: Vhodno izhodni model učinkovitosti, gospodarnosti in uspešnosti poslovanja.



Vir: Priročnik za revizijo smotrnosti poslovanja, Računsko sodišče RS, november 2006.

Upravičenost izvedbe projekta z vidika smotrnosti poslovanja poleg proučevanja gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti, pa včasih lahko vključuje tudi druge kriterije kot so npr. ekološki ali okoljski vplivi. To se navadno obravnava kot ločen del celotnega ocenjevanja smotrnosti izvedbe projekta in nanje gledamo kot na sestavni del ocenjevanja.

Model, ki smo ga uporabili pri opisovanju področja proučevanja smotrnosti izvedbe projekta v okviru ocene/testa upravičenosti izvedbe projekta (glede na to, da se obravnava projekt, ki je v javnem interesu), je vhodno izhodni model, kot je prikazano v sliki 1.

11.2.1 Merila testa uspešnosti

Tabela 11-2: Preglednica meril testa uspešnosti projekta.

CILJI (namen, cilji)	<p>Namen: Osnovni namen investicijskega projekta je odkup koncesije Športno rekreacijskega centra (Green Lake).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vzpostaviti učinkovito upravljanje. • Znižanje stroškov investicijskega in tekočega vzdrževanja. • Razviti nove turistične atrakcije, produkte. <p>Glavni, specifični cilj: V predvidenem obdobju (2 let) in s predvidenimi finančnimi sredstvi odkupiti koncesijo.</p> <p>Specifični cilji investicijskega projekta so:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vključiti lokalna društva v razvoj projekta (nova ponudba); - razviti nove integralne turistične produkte; - zgraditi mrežo upravljalcev.
VLOŽKI (viri za doseganje ciljev)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lastna, proračunska sredstva občine ▪ EU sredstva ▪ politična volja realizirati projekt ▪ vloženo delo občinske uprave

	<ul style="list-style-type: none"> vloženo delo zunanjih svetovalcev zakonska, pravna podlaga, predpisi in uredbe
PROCESI <i>(potrebni procesi, postopki, aktivnosti)</i>	<ul style="list-style-type: none"> izdelava investicijske dokumentacije s strani javnega partnerja (občine) ugotoviti in prikazati javni interes za odkup koncesije izdelava in potrditev testa upravičenosti (smotrnosti) odkupa koncesije sklenitev pogodbe za odkup koncesije iskanje možnih virov za razvoj integralnih turističnih produktov vzpostavitev mreže upravljalcev
UČINKI <i>(storitve, proizvodi, izdelki ali pogoji, ki so posledica procesa)</i>	<ul style="list-style-type: none"> izdelana in potrjena investicijska dokumentacija (občine); izdelan test upravičenosti (smotrnosti) izvedbe projekta; sklenjena pogodba s koncesionarjem o odkupu koncesije; prijava na javne razpise (LAS, čezmejni, MGŠT,...); razvoj novih atrakcij (vodna igrala, bazen za otroke, tobogani,...); mreža 2, 3 ali 4 upravljalcev, ki vsak od njih pozna svoje področje, sinergija.
SPREMENLJIVKE <i>(zunanji dejavniki, ki lahko vplivajo na izide/rezultate)</i>	<ul style="list-style-type: none"> odmiki od predvidene cene odkupa (dialog pogajanja); odmiki pri iskanju upravljalcev (ni interesa); ni objavljenih primernih javnih razpisov.
IZID <i>(učinke subjekta ali programa na družbo, vključno z nenamenskimi učinki)</i>	<p>Odločitev o sklenitvi pogodbe z odkupom koncesije (z odkupom):</p> <ul style="list-style-type: none"> učinkovit razvoj športno rekreacijskega parka Green Lake (nove atrakcije in ponudba); možno učinkovito črpanje evropskih in domačih sredstev; potencial dogodkov čez vse leto; učinkovitost tekočega vzdrževanja brez finančnih posledic tveganja za občino (celovito tekoče vzdrževanje prevzamejo upravljalci); dvig dobrega imena in blagovne znamke Green Lake brez finančnih posledic tveganja za občino. <p>Odločitev o neskenitvi pogodbe za odkup koncesije (brez odkupa):</p> <ul style="list-style-type: none"> možnost zaprtja Green Lake centra; koncesionar nima interese po dodanih vlaganjih; možna opustitev določene ponudbe (izposoja kanujev, najem odbojke); zasebnik nima možnosti prijave na EU sredstva (ni razpisov); zasebnik išče višji kapitalski donos (nad 7%), v primerjavi od občine (nad 4%).

11.2.2 Test gospodarnosti

Načelo gospodarnosti zahteva, da naj bodo viri, ki jih uporablja javni partner (občina) za opravljanje konkretne dejavnosti, na voljo ob pravem času, v ustrezni količini in kakovosti ter po najboljši ceni. Ocenjevanje gospodarnosti je usmerjeno na preiskavo vložkov v procesu.

Tabela 11-3: Test gospodarnosti.

VLOŽKI	NA VOLJO OB PRAVEM ČASU	NA VOLJO V USTREZNI KOLIČINI	NA VOLJO PO NAJBOLJŠI CENI
LASTNA PRORAČUNSKA SREDSTVA OBČIN	DA	NE brez dodatnega zadolževanja občine.	DA
OSTALA JAVNA SREDSTVA <i>(sofinanciranje s strani resornega ministrstva)</i>	NE Za odkup DA Za razvoj novih turističnih atrakcij	NE Občina bo v primeru uspešne kandidature morala dodatno financirati projekt, saj so tovrstni turistični projekti financirani s strani EU do 85%.	V skladu z Dokumentom 4 se naredi izračun do koliko sredstev je upravičen projekt.
ZASEBNA SREDSTVA	NE Za odkup DA Za razvoj novih turističnih atrakcij, vlaganja v atrakcije, delitev donosa z občino (vodna igrala)	DA	Zasebnik išče donos na vložen kapital v skladu s politiko podjetja. Z vidika zasebnika bi moral znašati IRR nad 7%.
POLITIČNA VOLJA REALIZACIJE PROJEKTA	DA	NE Občinskemu svetu se bo predstavila investicijska dokumentacija v potrditev.	-
VLOŽENO DELO OBČINSKE UPRAVE	DA Občinska uprava je skupaj zunanji strokovnimi sodelavci opravila vse potrebne dosedanje aktivnosti	DA Občinska uprava pripravlja vse dokumente v zadanih časovnih okvirjih	DA V skladu s predpisanimi postopki
ZAKONSKA, PRAVNA PODLAGA, PREDPISI IN UREDBE	DA Pravna podlaga je odkup koncesije v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu	DA Pravna podlaga je Zakon o javno-zasebnem partnerstvu	-

11.2.3 Test učinkovitosti

Načelo učinkovitosti zahteva od javnega partnerja (občine) najboljše razmerje med uporabljenimi vložki in doseženimi učinki. Pri načelu učinkovitosti gre za to, ali so bili glede na raven razpoložljivih virov doseženi najboljša količina, kakovost in pravočasnost rezultatov oziroma učinkov.

Pri presojanju najboljšega razmerje med uporabljenimi vložki in doseženimi učinki kot sodila učinkovitosti smo ponovno preverili ocenjene razlike med možnimi variantami in sicer Varianta BREZ ODKUPA koncesije in Z ODKUPOM koncesije.

Tabela 11-4: Test učinkovitosti oziroma predvideni učinki izvedbe projekta odkupa koncesije

VLOŽKI	PREDVIDENI UČINKI IZVEDBE PROJEKTA Z ODKUPOM KONCESIJE
LASTNA PRORAČUNSKA SREDSTVA OBČINE	<ul style="list-style-type: none"> izvedba projekta odvisna od proračunskih sredstev občine; možno financiranje s proračunskimi sredstvi občine na dve leti; vložek zasebnika 1.450.000 EUR (gradnja po lastni ceni, po pogodbi več kot 1.750.000 EUR); vložek občine odkupa bi znašal 1.320.000 EUR (prihranek minimalno 130.000 EUR); občina prevzame vso tveganje z vidika izvedba projekta; najemnina ostane v celoti občini; neuspšenos najemnika ne predstavlja tveganja za občino; tekoče vzdrževanje objektov nosi najemnik; investicisko vzdrževanje nosi občina.
OSTALA JAVNA SREDSTVA <i>(sofinancira nje s strani resornega ministrstva)</i>	
ZASEBNA SREDSTVA	
POLITIČNA VOLJA REALIZACIJE PROJEKTA	
VLOŽENO DELO OBČINSKE UPRAVE	<ul style="list-style-type: none"> potrebno bo okrepiti nadzor nad izvedbo projekta; dodatno zagotoviti, najeti strokovnjaka za razvoj turističnih produktov, atrakcij in za upravljanje objektov; tveganja neučinkovitega upravljanja delno nosi občina.

Tabela 11-5: Test učinkovitosti oziroma predvideni učinki ne-odkupa koncesije

VLOŽKI	PREDVIDENI UČINKI IZVEDBE PROJEKTA BREZ-ODKUPA KONCESIJE
LASTNA PRORAČUNSKA SREDSTVA OBČINE	<ul style="list-style-type: none"> občina vlaga samo do višine 7.500 EUR (koncesnina), ki jo plačuje zasebnik iz naslova koncesijske pogodbe; težja prijava na EU razpise, ker občina ni upravljalec.
OSTALA JAVNA SREDSTVA <i>(sofinancira nje s strani resornega ministrstva)</i>	
ZASEBNA SREDSTVA	<ul style="list-style-type: none"> ni interesa po dodatnih vlaganjih; slabo investicijsko vzdrževanje; ni strokovnega kadra zasebnika; ni energije in volje po učinkovitem upravljanju.
POLITIČNA VOLJA REALIZACIJE PROJEKTA	<ul style="list-style-type: none"> tveganja neučinkovitega upravljanja delno nosi občina (ne prejme 7.500 EUR na leto); v primeru slabega upravljanja in vodenja zasebnega partnerja, slaba reklama za občino in regijo; Green Lake ostaja neizkoriščen potencial.

11.2.4 Test uspešnosti

Načelo uspešnosti se ukvarja z doseganjem konkretnih zastavljenih ciljev in predvidenih izidov. Načelo uspešnosti zahteva od javnega partnerja (občine), da z izbranim načinom upravlja konkretne dejavnosti ter doseže zastavljene cilje in predvidene izide.

Tabela 11-6: Test uspešnosti v primeru izvedbe projekta Z odkupom koncesije

POSTAVLJENI CILJI	Predvideni izidi izvedbe projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi	Doseganje ciljev z izbranim načinom izvedbe projekta	Doseganje predvidenih izidov (učinkov) z izbranim načinom izvedbe projekta
Splošen namen in cilji projekta: Osnovni namen investicijskega projekta je odkup koncesije Športno rekreacijskega centra (Green Lake).	Dobri izidi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Odkup po ceni < 1.320.000 EUR; ▪ Odkup z lastnimi sredstvi in razdelitev odplačila kupnine na dve leti. Tvegani izidi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plačilo > 1.320.000 EUR; ▪ Plačilo v 1x znesku; ▪ Dodatno zadolževanje občine; ▪ Za uspešno izvedbo projekta je odgovorna občina; ▪ Investicijsko vzdrževanje nosi v celoti občina; ▪ Upravljanje prevzame občina; ▪ Uspešen izbor in mreža najemnikov tveganje občine. ▪ Razvoj 2 novih atrakcij 2024, 2025; ▪ Vključitev lokalnih društev v zagon Green Lake parka. 	Zastavljeni cilji so lahko doseženi brez dodatnega zadolževanja občine.	Uspešnost učinkov je manj tvegana, kot pri modelu BREZ odkupa koncesije.
Specifični, glavni cilj projekta: vključiti lokalna društva v razvoj projekta (nova ponudba); razviti nove integralne turistične produkte; zgraditi mrežo upravljalcev.		Zastavljeni cilji so lahko doseženi ob dobrem upravljanju, kvalitetnih najemnikov uspešni pridobitvi EU sredstev.	Uspešnost učinkov je manj tvegana, kot pri modelu BREZ odkupa koncesije.

Tabela 11-7: Test uspešnosti v primeru izvedbe projekta po modelu BREZ odkupa koncesije

POSTAVLJENI CILJI	Predvideni izidi izvedbe projekta po modelu JZP	Doseganje ciljev z izbranim načinom izvedbe projekta	Doseganje predvidenih izidov (učinkov) z izbranim načinom izvedbe projekta
Splošen namen in cilji projekta: <i>Koncesionar ostane enak kot do sedaj</i>	Dobri izidi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Koncesionar še naprej upravlja z Green lake parkom. Tvegani izidi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zaprtje Green lake parka oz. odprtje samo v lagniv sezoni (junij, julij, avgust); ▪ Slabo vzdrževanje in nižanje vrednosti infrastrukture; ▪ Slabo ime in nižanje vrednosti blagovne znamke Green Lake; ▪ Dodatnih atrakcij in novih 	Zastavljeni cilji so doseženi BREZ dodatnega zadolževanja občine.	Uspešnost učinkov prevzame v celoti zasebni partner.
Specifični, glavni cilj projekta: Zaračunati koncesnino 7.500 EUR koncesionarju; Zahtevati učinkovito upravljanje od koncesionarja;		Zastavljeni cilji so lahko doseženi ob dobrem upravljanju in uspešnem investicijskem in tekočem vzdrževanju. Vložek najemnika v TKO in promocijo minimalno 20.000 EUR na leto.	Uspešnost učinkov prevzame v celoti zasebni partner.

<i>Investicijsko in tekoče vzdrževanje je od koncesionarja.</i>	produktov se ne bo razvijalo.		
---	-------------------------------	--	--

11.3 Porazdelitev in ugotavljanje tveganj projekta za gospodarnost, učinkovitost in uspešnost

11.3.1 Ugotavljanje tveganj za gospodarnost, učinkovitost in uspešnost projekta

Pri analizi in ugotavljanju tveganj za smotrnost projekta smo opredelili elemente, ki bi lahko ogrožali gospodarnost, učinkovitost in uspešnost projekta za vsako fazo vhodno izhodnega modela. Za vsako fazo vhodno izhodnega modela smo za posamezne elemente modela projekta ocenili, kakšna tveganja bi se lahko pojavila, ki bi lahko preprečila dober izid posamezne faze modela.

Tabela 11-8: Ugotavljanje morebitnih tveganj in način njihove omejitve za obe varianti.

PRIKAZ TVEGANJ	UKREPI ZA OMEJITEV TVEGANJ	
	IZVEDBA PROJEKTA PO MODELU Z ODKUPOM KONCESIJE	IZVEDBA PROJEKTA PO MODELU BREZ ODKUPA KONCESIJE
Interes zasebnikov za odkup koncesije je majhen.	Ni tveganj. Občina odkupi koncesijo in ni odvisna od drugih zasebnikov, ki bi bili potencialni kupec.	Zasebnik ostane enak, ni tveganj.
Zagotovitev potrebnih denarnih sredstev.	Tveganja zadolževanja občine, dobre obrestne mere, primankljaj proračunskega denarja za javne projekte, kjer ni možno dobiti zasebnega partnerja. Tveganje se omeji s plačilo kupnine na dve leti.	Tveganja še naprej nosi zasebni partner. Javni partner (občina) ima tveganja v kolikor ji zasebni partner ne plačuje koncesine 7.500 EUR na leto in v kolikor ne vzdržuje infraskrutute.
Pridobitev EU sredstev.	V primeru nepridobitve sredstev je projekt Odkupa izvedljiv. Razvoj turističnih atrakcij pa bi se zavlekel na 4 leta.	Zasebni partner ne more črpati EU sredstev za razvoj turističnih atrakcij, ni ustreznega razpisa.
Uspešno vzdrževanje.	Tveganje investicijskega vzdrževanja prevzame v celoti občina. Potreben dober nadzor. Tveganje tekočega vzdrževanja prevzame v celoti najemnik. Dobra pogodba z najemnikom.	Tveganje prevzame v celoti zasebni partner.
Uspešno upravljanje in zagotavljanje zahtevanih donosov.	Tvegaje upravljanja prevzame občina. Razviti učinkovit model upravljanja s parkom (več najemnikov, ki pokrivajo strokovno svoje področje – wake park, gostinstvo, vodni del in atrakcije, dogodki)	Tveganje prevzame v celoti zasebni partner.
Lokalno okolje se ne poenoti s parkom Green Lake	Začrtati dober koncept vstopa v park (vstopnina DA/NE), dodatne ugodnosti za prebivalce Občine Kidričevo (plačilo z boni). Vzpostaviti model sodelovanja z lokalim okoljem in društvu.	Tveganje obstaja, da bo izbrani zasebnik želel razvijati model vključevanja lokalnega okolja in priznal dodatne popuste, saj mu je glavni cilj ustvarjanje dobička in donosov nad 7% IRR.

11.4 Vrednotenje koristi (ekonomska analiza oziroma analiza stroškov in koristi projekta)

11.4.1 Kvalitativno vrednotenje koristi za porabljeni denar

V analizi učinkov za porabljeni denar ocenjujemo posamezne elemente s kvalitativnimi vrednostmi.

V spodnjih tabelah smo predstavili kolikšno dodano vrednost nam prinaša posamezna izvedba projekta, in sicer:

- ali izvedemo projekt z odkupom koncesije in lastnimi proračunskimi sredstvi občine;
- ali ne izvedemo projekta (brez odkupa koncesije).

Tabela 11-9: Kvalitativno vrednotenje koristi za porabljeni denar v primeru odkupa koncesije

Elementi analize	Nizka dodana vrednost	Srednja dodana vrednost	Visoka dodana vrednost
ZAGOTAVLJANJE KVALITETE			Osnovni elementi kvalitete bodo zagotovljeni z vključevanjem več najemnikov in društev.
IZPOLNJEVANJE CILJEV			Glavni cilji izvedbe projekta (po predvideni ceni < 1,32 mio EUR, v dogovorjenih rokih dveh let bodo zagotovljeni z veliko stopnjo verjetnosti).
STROŠKI VZDRŽEVANJA, UPRAVLJANJA in ENERGETSKEGA KNJIGOVODSTVA		Strošek investicijskega vzdrževanja prevzame občina, kot tudi upravljanje infrastrukture.	
DRUŽBENE KORISTI			Velike družbene koristi na področju medsebojnega sodelovanja, razvoja turistične infrastrukture, dviga kvalitete druženja, varstva okolja, boljših delovnih pogojev koristnikov objektov, varnosti lokalnih prebivalcev in obiskovalcev, itd.
TVEGANJA		Nizka tveganja izvedbe vseh ukrepov (odkup, izbor najemnikov), vezanost s pogodbo o dobrem tekočem vzdrževanju in zagotavljanju kvalitetne izvedbe storitev. Tveganja predstavlja pravočasnot plačila najemnin.	
GARANCIJE		Garancije za uspešno vodenje parka s strani najemnikov	

		občina ne bo dobila. Zato bodo pogoje ustrezne reference in dobra boniteta ponudnikov storitev.	
USTANAVLJANJE STRATEŠKIH PARTNERSTEV			Ustvarjanja strateških partnerstev s ponudniki, društvi, lokalnimi podjetji.
VPLIV NA OKOLJE			Pozitivni, redno čiščenje in nadzor nad kvaliteto vode, ločeno zbiranje odpadkov, vzpodbujanje dostopa s kolesom (e-polnilnice) in električnim avtomobilom (e-polnilnice).
PREOSTANEK VREDNOSTI NALOŽBE		Po 25 letih do 20% začetne investicijske vrednosti.	
USPOSOBLJENOST		Tveganja povezana z usposobljenostjo upravljalca. Občina si bo nastavila učinkovit model upravljanja in nadzora.	
LOKALNI PONUDNIKI			Lokalni ponudniki bodo imeli prednost.

Tabela 11-10: Kvalitativno vrednotenje koristi za porabljeni denar v primeru brez odkupa koncesije

Elementi analize	Nizka dodana vrednost	Srednja dodana vrednost	Visoka dodana vrednost
ZAGOTAVLJANJE KVALITETE	Osnovni elementi kvalitete bodo zagotovljeni z vključevanjem enega najemnika in brez društev, kot do sedaj.		
IZPOLNJEVANJE CILJEV		Glavni cilji zasebnika so ustvarjanje donosa. Do sedaj 4 leta ni ustvarjal želenega donosa z IRR nad 7%.	
STROŠKI VZDRŽEVANJA, UPRAVLJANJA in ENERGETSKEGA KNJIGOVODSTVA		Strošek investicijskega in tekočega vzdrževanja prevzame zasebnik, kot tudi upravljanje infrastrukture.	
DRUŽBENE KORISTI		Velike družbene koristi na področju medsebojnega sodelovanja, razvoja turistične infrastrukture, dviga kvalitete druženja NE BO.	

TVEGANJA	Največja tveganja ostanejo izbo dobrega najemnika in nadzor na njimi. Zasebnik nima ne intereesa in ne znanja na tem področju.		
GARANCIJE		Garancije za uspešno vodenje parka s strani najemnikov zasebnik ne dobi. Občina nima garancije da dobi plačilo 7500 EUR vsako leto.	
USTANAVLJANJE STRATEŠKIH PARTNERSTEV	Ustvarjanje strateških partnerstev s ponudniki, društvi, lokalnimi podjetji NE BO.		
VPLIV NA OKOLJE		Delno pozitivni, redno čiščenje in nadzor nad kvaliteto vode GA NE BO. Bo ločeno zbiranje odpadkov. Vzpodbujanje dostopa s kolesom (e-polnilnice) in električnim avtomobilom (e-polnilnice) NE BO.	
PREOSTANEK VREDNOSTI NALOŽBE		Po 25 letih 0% začetne investicijske vrednosti. Vrnitev v last občine.	
USPOSOBLJENOST	Tveganja povezana z usposobljenostjo upravljalca je velika.		
LOKALNI PONUDNIKI	Lokalni ponudniki NE bodo imeli prednost.		

Ugotovitve kvalitativnega dela analize koristi za porabljeni denar so:

- da je model z odkupom koncesije z lastnimi proračunskimi sredstvi občine bolj sprejemljiv in upravičen.
- da ima izvedba projekta po modelu odkupa koncesije več koristi za porabljeni denar kot izvedba projekta brez odkupa in sicer predvsem z vidika nižje stopnje tveganja na posameznih elementih analize.

11.5 Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe projekta odkupa koncesije

Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe projekta odkupa koncesije:

- varianta »brez investicije« (t.j. varianta, da občina ne odkupi koncesije) ni sprejemljiva tako s finančnega kot tudi z družbenega, razvojnega in okoljskega vidika;
- sprejemljiva je varianta »z investicijo«, torej z odkupom koncesije;
- občina se ne more izogniti veliki družbeno ekonomski odgovornosti, če ne izvede projekta;
- na podlagi navedenega v predhodni alineji ima občina dve možnosti:
 - da izvede projekt z najetjem dolgoročnega posojila;
 - da izvede projekt po modelu odkupa koncesije na dve leti.

Na podlagi izvedenega testa upravičenosti ocenjujemo, da je odkup koncesije ekonomsko in finančno ter družbeno in okoljsko upravičen.

12 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

12.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah

V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) je ocena investicijskih stroškov podana po stalnih cenah. Ocena investicije po tekočih cenah ni potrebna saj bo investicija izvedena prej kot v enem letu.

Ovrednotenje posameznih postavk je potekalo na podlagi cenitve, ki jo je izdelala sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine mag. Lidija Kavalir, univ.dipl.inž.gr.

Predviden začetek projekta je leto 2024 s pripravo investicijske dokumentacije. Nakup koncesije in opreme se predvideva v letu 2024.

Višina investicije po stalnih cenah znaša 1.336.846,00 EUR.

Upravičeni stroški znašajo 1.222.000,00 EUR.

Neupravičeni stroški znašajo 114.846,00 EUR.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »investicijski stroški« vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor oziroma investitorji namenijo za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe, izobraževanje in usposabljanje ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt in tudi obratna sredstva (kadar so potrebna).

12.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

V spodnji tabeli je prikazana ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah.

Upoštewane so investicijske vrednosti, ki jih je predložil investitor na podlagi analize vrednosti že izvedenih podobnih investicij in na podlagi prejetih ponudb. V spodnjih tabelah so prikazani investicijski stroški po stalnih cenah.

Tabela 12-1: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Upravičeni stroški	2024	
<i>referenčno leto</i>	0	SKUPAJ
Objekti in infrastruktura	814.500,00	814.500,00
Naprave in oprema	407.500,00	407.500,00
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:	1.222.000,00	1.222.000,00

Preostali stroški	2024	
<i>referenčno leto</i>	0	SKUPAJ
Objekti in infrastruktura davek na promet nepremičnin	16.290,00	16.290,00
Naprave in oprema DDV	89.650,00	89.650,00
Investicijska dokumentacija	5.500,00	5.500,00
Investicijska dokumentacija DDV	1.210,00	1.210,00
Pravni del	1.800,00	1.800,00
Pravni del DDV	396,00	396,00
SKUPAJ neupravičeni stroški investicije:	114.846,00	114.846,00

Skupaj stalne cene	2024	
<i>referenčno leto</i>	0	SKUPAJ
SKUPAJ upravičeni stroški investicije	1.222.000,00	1.222.000,00
SKUPAJ preostali stroški investicije	114.846,00	114.846,00
SKUPAJ	1.336.846,00	1.336.846,00

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša 1.222.000,00 EUR.

Skupna vrednost preostalih stroškov po stalnih cenah znaša 114.846,00 EUR.

Skupaj vrednost upravičenih in preostalih stroškov po stalnih cenah znaša 1.336.846,00 EUR.

12.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Ocena investicije po tekočih cenah ni potrebna saj bo investicija izvedena prej kot v enem letu.

12.4 Navedba osnov za oceno vrednosti

Osnovne vrednosti za oceno investicije so podane na osnovi cenitve, ki jo je izdelala sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine mag. Lidija Kavalarič, univ.dipl.inž.gr.

Za obseg potrebne vsebine IP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

13 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Občina Kidričevo bo za omenjeni projekt namenila lastna sredstva.

Tabela 13-1: Viri financiranja investicije po stalnih cenah

Viri financiranja	2024	2025	Skupaj	%
Koncesionar	660.278,00	660.278,00	1.320.556,00	98,78%
Občina Kidričevo	16.290,00		16.290,00	1,22%
SKUPAJ	676.568,00	660.278,00	1.336.846,00	100

Občina Kidričevo bo za izvedbo investicijskega projekta po stalnih cenah zagotovila 1.320.556,00 EUR lastnih sredstev iz naslova občinskega proračuna.

14 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tej točki so podrobneje opredeljeni stroški in prihodki iz dejavnosti ter prihodki iz naslova javne koristi.

14.1 Projekcija stroškov

V projekciji stroškov so tako opredeljeni:

Odhodki iz naslova: Investicijsko vzdrževanje.

- Odhodki iz naslova investicijsko vzdrževanje so opredeljeni v višini 1 % investicije

Predvidevali smo letno rast stroškov investicijskega vzdrževanja v višini 2,2 % letno.

Odhodke iz naslova obratovalni stroški bo kril nov najemnik.

		ODHODKI - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE			
Leto	Referenčno leto	Investicijsko vzdrževanje	ODHODKI- investicijsko vzdrževanje	ODHODKI - obratovalni stroški	ODHODKI - SKUPAJ
2024	0	12.220,00	12.220,00	0,00	12.220,00
2025	1	12.488,84	12.488,84	0,00	12.488,84
2026	2	12.763,59	12.763,59	0,00	12.763,59
2027	3	13.044,39	13.044,39	0,00	13.044,39
2028	4	13.331,37	13.331,37	0,00	13.331,37
2029	5	13.624,66	13.624,66	0,00	13.624,66
2030	6	13.924,40	13.924,40	0,00	13.924,40
2031	7	14.230,74	14.230,74	0,00	14.230,74
2032	8	14.543,82	14.543,82	0,00	14.543,82
2033	9	14.863,78	14.863,78	0,00	14.863,78
2034	10	15.190,78	15.190,78	0,00	15.190,78
2035	11	15.524,98	15.524,98	0,00	15.524,98
2036	12	15.866,53	15.866,53	0,00	15.866,53
2037	13	16.215,59	16.215,59	0,00	16.215,59
2038	14	16.572,34	16.572,34	0,00	16.572,34
2039	15	16.936,93	16.936,93	0,00	16.936,93
2040	16	17.309,54	17.309,54	0,00	17.309,54
2041	17	17.690,35	17.690,35	0,00	17.690,35
2042	18	18.079,54	18.079,54	0,00	18.079,54
2043	19	18.477,29	18.477,29	0,00	18.477,29
2044	20	18.883,79	18.883,79	0,00	18.883,79
2045	21	19.299,23	19.299,23	0,00	19.299,23
2046	22	19.723,81	19.723,81	0,00	19.723,81

2047	23	20.157,74	20.157,74	0,00	20.157,74
2048	24	20.601,21	20.601,21	0,00	20.601,21
	SKUPAJ	401.565,25	401.565,25	0,00	401.565,25

14.2 Projekcija prihodkov

1) Redni prihodki:

○ Najemnina.

Predvideni so redni prihodki iz naslova najemnine. V spodnjih tabelah so prikazani predvideni prihodki po posameznem produktu ter odhodki najemnika. Predvideno je, da bo okrog 40 % dobička predstavljala najemnina.

Tabela 14-1: Planirani redni prihodki (najemnika) po produktih

WAKE PARK					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število krogov na dan	Krog v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	2800	1	86.800	12%	10.416	15%	13.048	15%	13.020	18%	15.624
junij	30	2800	1	84.000	30%	25.200	35%	29.148	35%	29.400	40%	33.600
julij	31	2800	1	86.800	35%	30.380	45%	39.060	60%	52.080	60%	52.080
avgust	31	2800	1	86.800	35%	30.380	45%	39.060	60%	52.080	60%	52.080
september	30	2800	1	84.000	20%	16.800	25%	21.000	35%	29.400	40%	33.600
oktober	31	2800	1	86.800	12%	10.416	15%	13.020	15%	13.020	18%	15.624
						123.592		154.336		189.000		202.608

BAR PLAŽA HITRA HRANA PIJAČA					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število gostov na dan	Povprečna poraba v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	200	7	43.400	25%	10.850	35%	15.190	35%	15.190	35%	15.190
junij	30	250	7	52.500	40%	21.000	50%	26.250	55%	28.875	60%	31.500
julij	31	250	7	54.250	45%	24.413	58%	31.465	60%	32.550	65%	35.263
avgust	31	250	7	54.250	45%	24.413	58%	31.465	60%	32.550	65%	35.263
september	30	200	7	42.000	30%	12.600	40%	16.800	40%	16.800	45%	18.900
oktober	31	200	7	43.400	25%	10.850	30%	13.020	30%	13.020	35%	15.190
						104.125		134.190		138.985		151.305

Wake BAR & restavracija					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število gostov na dan	Povprečna poraba v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	140	7	30.380	30%	9.114	35%	10.633	37%	11.241	40%	12.152
junij	30	200	7	42.000	40%	16.800	48%	20.160	53%	22.260	60%	25.200
julij	31	250	7	54.250	45%	24.413	63%	34.178	70%	37.975	75%	40.688
avgust	31	250	7	54.250	50%	27.125	63%	34.178	70%	37.975	75%	40.688
september	30	180	7	37.800	40%	15.120	48%	18.144	50%	18.900	55%	20.790
oktober	31	140	7	30.380	24%	7.291	27%	8.203	30%	9.114	35%	10.633
						99.863		125.495		137.465		150.150

BAR SLADOLED					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število gostov na dan	Povprečna poraba v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	200	1	6.200,00		-		-		-		-
junij	30	250	1	7.500,00		-		-		-		-
julij	31	250	1	7.750,00		-		-		-		-
avgust	31	250	1	7.750,00		-		-		-		-
september	30	200	1	6.000,00		-		-		-		-
oktober	31	200	1	6.200,00		-		-		-		-
						-		-		-		-

KAMP					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število mest	Povprečna cena na osebo v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	63	5	19.530,00		-		-		-		-
junij	30	63	7	26.460,00		-		-		-		-
julij	31	63	7	27.342,00		-		-		-		-
avgust	31	63	7	27.342,00		-		-		-		-
september	30	63	5	18.900,00		-		-		-		-

oktober	31	63	5	19.530,00	-		-		-		-
					-		-		-		-

KAMP AVTOKAMP					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število mest	Povprečna cena na dan v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	10	20	6.200	8%	496	15%	930	20%	1.240	20%	1.240
junij	30	10	20	6.000	10%	600	25%	1.500	35%	2.100	37%	2.220
julij	31	10	20	6.200	20%	1.240	35%	2.170	38%	2.356	40%	2.480
avgust	31	10	20	6.200	20%	1.240	35%	2.170	38%	2.356	40%	2.480
september	30	10	20	6.000	15%	900	20%	1.200	23%	1.380	25%	1.500
oktober	31	10	20	6.200	8%	496	15%	930	15%	930	15%	930
						4.972		8.900		10.362		10.850

ODBOJKA NAJEM					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število najemov na dan	Povprečna cena v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	9	7	3.906	8%	312,48	10%	391	12%	469	15%	586
junij	30	9	7	3.780	10%	378,00	12%	454	15%	567	17%	643
julij	31	9	7	3.906	20%	781,20	23%	898	25%	977	28%	1.094
avgust	31	9	7	3.906	20%	781,20	23%	898	25%	977	28%	1.094
september	30	9	7	3.780	15%	567,00	17%	643	20%	756	23%	869
oktober	31	9	7	3.906	8%	312,48	10%	391	12%	469	15%	586
						3.132,36		3.674		4.213		4.871

10x SUP, 6x KAJAK, 2x PENDOLIN, WAKE OPREMA					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število dni	Število najemov na dan	Povprečna cena 30 min v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	31	200	5	62.000	3%	1.860	5%	3.100	7%	4.340	8%	4.960
junij	30	200	5	60.000	7%	4.200	9%	5.400	10%	6.000	12%	7.200
julij	31	200	5	62.000	10%	6.200	12%	7.440	20%	12.400	25%	15.500
avgust	31	200	5	62.000	10%	6.200	12%	7.440	20%	12.400	25%	15.500
september	30	200	5	60.000	7%	4.200	8%	4.800	10%	6.000	12%	7.200
oktober	31	200	5	62.000	3%	1.860	5%	3.100	7%	4.340	8%	4.960
						24.520		31.280		45.480		55.320

KONCERTI, DOGODKI					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število obiskova.	Število dogodkov	Povprečna cena v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	700	1	15	21.000	40%	8.400	45%	9.450	50%	10.500	50%	10.500
junij	1200	1	15	36.000	50%	18.000	60%	21.600	65%	23.400	70%	25.200
julij	700	1	15	21.000	55%	11.550	60%	12.600	65%	13.650	70%	14.700
avgust	700	1	15	21.000	55%	11.550	60%	12.600	65%	13.650	70%	14.700
september	700	1	15	21.000	50%	10.500	60%	12.600	65%	13.650	70%	14.700
oktober	700	1	15	21.000	40%	8.400	45%	9.450	50%	10.500	50%	10.500
						68.400		78.300		85.350		90.300

TEAM BUIDLINGI, SEMINARJI (2-dnevni)					1 leto		2 leto		3 leto		4 leto	
Mesec	Število obiskova.	Število dogodkov	Povprečna cena v EUR	Skupna vrednost	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki	Zasedenost	Planirani prihodki
maj	15	4	25	3.000	30%	900	35%	1.050	38%	1.140	40%	1.200
junij	15	4	25	3.000	50%	1.500	60%	1.800	65%	1.950	70%	2.100
julij	15	4	25	3.000	50%	1.500	60%	1.800	65%	1.950	70%	2.100

avgust	15	4	25	3.000	50%	1.500	60%	1.800	65%	1.950	70%	2.100
september	15	4	25	3.000	50%	1.500	60%	1.800	65%	1.950	70%	2.100
oktober	15	4	25	3.000	25%	750	30%	900	35%	1.050	40%	1.200
						7.650		9.150		9.990		10.800

Tabela 14-2: Planirani redni prihodki (najemnika) skupaj

Prihodki skupaj				
	1 leto	2 leto	3 leto	4 leto
Vlečnica	123.592	154.336	189.000	202.608
SPORT Bar	203.988	259.685	276.450	301.455
Kamp Avtodomi	4.972	8.900	10.362	10.850
Odbojka	3.132	3.674	4.213	4.871
Izposoja opreme	24.520	31.280	45.480	55.320
Koncerti dogodki	68.400	78.300	85.350	90.300
Team building	7.650	9.150	9.990	10.800
SKUPAJ	436.254	545.325	620.845	676.204

Tabela 14-3: Planirani odhodki (najemnika)

KALKULACIJE ODHODKOV				
Obratovalni stroški	1 leto	2 leto	3 leto	4 leto
Elektrika, voda	15.000	19.500	21.000	21.500
elektrika ski lift	7.000	8.000	8.000	8.000
elektrika bar	4.500	5.500	6.000	6.000
elektrika kamp	3.500	6.000	7.000	7.500
Ogrevanje vode	4.500	7.000	8.000	8.000
ogrevanje bar	2.000	3.000	3.500	3.500
ogrevanje sanitarije	2.500	4.000	4.500	4.500
Nabava bar	81.595	103.874	110.580	120.582
Marketing	14.000	20.200	23.800	26.500
ski	10.000	15.000	18.000	20.000
bar	2.000	2.800	3.000	3.500
kamp	2.000	2.400	2.800	3.000
Administrativni stroški	5.400	5.400	5.400	5.400
Vzdrževanje	5.000	8.500	10.500	13.500
ski	2.000	4.500	5.500	7.500
bar	1.000	1.500	2.000	2.500
kamp	2.000	2.500	3.000	3.500
Zavarovanje	3.500	3.500	3.500	3.500
Stroški dela in svetovanje	183.440	197.684	207.568	217.947
Organizacija dogodkov, najem	22.815	26.235	28.602	30.330
Agencijska provizija	746	1.335	1.554	1.628
SKUPAJ	335.996	393.228	420.504	448.886
Razlika v ceni	100.258	152.097	200.341	227.318
Najemnina okrog 40 % od razlike v ceni	40.103	60.839	80.136	90.927

Tabela 14-4: Projekcija prihodkov

Leto	Ref. leto	PRIHODKI	PRIHODKI - splošni
		Najemnina	
2024	0	40.000,00	40.000,00
2025	1	60.000,00	60.000,00
2026	2	80.000,00	80.000,00
2027	3	90.000,00	90.000,00
2028	4	91.980,00	91.980,00
2029	5	94.003,56	94.003,56
2030	6	96.071,64	96.071,64
2031	7	98.185,21	98.185,21
2032	8	100.345,29	100.345,29
2033	9	102.552,89	102.552,89
2034	10	104.809,05	104.809,05
2035	11	107.114,85	107.114,85
2036	12	109.471,37	109.471,37
2037	13	111.879,74	111.879,74
2038	14	114.341,10	114.341,10
2039	15	116.856,60	116.856,60

2040	16	119.427,45	119.427,45
2041	17	122.054,85	122.054,85
2042	18	124.740,06	124.740,06
2043	19	127.484,34	127.484,34
2044	20	130.289,00	130.289,00
2045	21	133.155,35	133.155,35
2046	22	136.084,77	136.084,77
2047	23	139.078,64	139.078,64
2048	24	142.138,37	142.138,37
SKUPAJ		2.692.064,13	2.692.064,13

15 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

15.1 *Finančna analiza – izhodišča*

Pri finančni analizi smo v obravnavanem 25-letnem referenčnem finančnem obdobju upoštevali 4 %-no diskontno stopnjo.

- ekonomska doba investicije $i = 25$ let,
- diskontna stopnja $p = 4$ %.

Kot je razvidno iz točke 5 je varianta »z« investicijo prava varianta. Zaradi tega je v nadaljevanju predstavljena le finančna analiza za varianto z investicijo Odkup koncesije »Športno rekreacijski center – Gramoznica Pleterje«.

V namen finančne analize so izdelani izračuni finančne interne stopnje donosa (FISD), finančne neto sedanje vrednosti (FNSV), izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti (FRNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

Na kratko še podamo opis posameznih kazalnikov:

- NSV je metoda ocenjevanja investicijskih projektov z uporabo tehnike diskontiranih denarnih tokov in je eden od osnovnih ekonomskih kazalcev učinkovitosti investicije. Med dvema različnima projektoma s pozitivno NSV izberemo tistega, ki ima višjo NSV. Projekta z negativno NSV ne izberemo.
- ISD je tista diskontna stopnja, pri kateri je sedanja vrednost pričakovanih denarnih tokov projekta enaka sedanji vrednosti investicijskih izdatkov projekta, oziroma kjer je NSV enaka 0. Med dvema različnima projektoma izberemo tistega, ki ima višjo ISD.
- Doba vračila investicije predstavlja število let, v katerem se povrne začetni znesek naložbe. V primeru kazalca enostavne dobe vračila denarni tokovi niso diskontirani oziroma ne upoštevamo časovne vrednosti denarja. Med dvema različnima projektoma izberemo tistega, ki ima krajšo dobo vračila.

15.2 Projekcija investicije – finančna analiza

Tabela 15-1:Projekcija investicije – finančna analiza

Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza										
Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki - splošni (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
								4,00%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2024	0	1.336.846,00	12.220,00	40.000,00		27.780,00	-1.309.066,00	1.336.846,00	27.780,00	-1.309.066,00
2025	1	0,00	12.488,84	60.000,00		47.511,16	47.511,16	0,00	45.683,81	45.683,81
2026	2	0,00	12.763,59	80.000,00		67.236,41	67.236,41	0,00	62.163,84	62.163,84
2027	3	0,00	13.044,39	111.879,74		98.835,35	98.835,35	0,00	87.864,27	87.864,27
2028	4	0,00	13.331,37	114.341,10		101.009,73	101.009,73	0,00	86.343,54	86.343,54
2029	5		13.624,66	60.000,00		46.375,34	46.375,34	0,00	38.117,15	38.117,15
2030	6		13.924,40	80.000,00		66.075,60	66.075,60	0,00	52.220,50	52.220,50
2031	7		14.230,74	90.000,00		75.769,26	75.769,26	0,00	57.578,41	57.578,41
2032	8		14.543,82	91.980,00		77.436,18	77.436,18	0,00	56.581,86	56.581,86
2033	9		14.863,78	94.003,56		79.139,78	79.139,78	0,00	55.602,56	55.602,56
2034	10		15.190,78	96.071,64		80.880,86	80.880,86	0,00	54.640,21	54.640,21
2035	11		15.524,98	98.185,21		82.660,23	82.660,23	0,00	53.694,51	53.694,51
2036	12		15.866,53	100.345,29		84.478,76	84.478,76	0,00	52.765,18	52.765,18
2037	13		16.215,59	102.552,89		86.337,29	86.337,29	0,00	51.851,94	51.851,94
2038	14		16.572,34	104.809,05		88.236,71	88.236,71	0,00	50.954,50	50.954,50
2039	15		16.936,93	107.114,85		90.177,92	90.177,92	0,00	50.072,60	50.072,60
2040	16		17.309,54	109.471,37		92.161,83	92.161,83	0,00	49.205,96	49.205,96
2041	17		17.690,35	111.879,74		94.189,39	94.189,39	0,00	48.354,32	48.354,32
2042	18		18.079,54	114.341,10		96.261,56	96.261,56	0,00	47.517,41	47.517,41
2043	19		18.477,29	116.856,60		98.379,32	98.379,32	0,00	46.695,00	46.695,00

2044	20		18.883,79	119.427,45		100.543,66	100.543,66	0,00	45.886,81	45.886,81
2045	21		19.299,23	122.054,85		102.755,62	102.755,62	0,00	45.092,62	45.092,62
2046	22		19.723,81	124.740,06		105.016,24	105.016,24	0,00	44.312,17	44.312,17
2047	23		20.157,74	127.484,34		107.326,60	107.326,60	0,00	43.545,23	43.545,23
2048	24		20.601,21	130.289,00	203.566,35	313.254,14	313.254,14	0,00	122.207,17	122.207,17
Skupaj		1.336.846,00	401.565,25	2.507.827,85	203.566,35	2.309.828,95	972.982,95	1.336.846,00	1.376.731,56	39.885,56

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti znaša 203.566,35 EUR (v skladu z amortizacijskimi stopnjami).
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4 % stopnjo za diskontiranje.
- Kumulativa denarnih tokov je pozitivna po 16-tem letu.

15.2.1 Finančna analiza - kazalniki

Kazalniki – finančna analiza:

Osnovni podatki:

· vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)	I = 1.336.846,00	EUR
· ekonomska doba investicije (v letih)	i= 25	
· diskontna stopnja	r= 4,00%	

DINAMIČNA METODA

Finančna neto sedanja vrednost	<i>FNSV</i> = 39.885,56
Finančna interna stopnja donosa	<i>FISD</i> = 4,25 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	<i>FRNSV</i> = 0,030
Doba vračanja investicije (v letih)	<i>DV</i> = 16,475

STATIČNA METODA (v prvem normalnem letu obratovanja investicije)

Ekonomičnost poslovanja (prihodki / odhodki)	6,27
Ekonomičnost poslovanja (prihodki / (odhodki – amortizacija))	- 0,42
Donosnost (čisti dobiček v prihodkih)	67.236,41

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost, oznaka FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV pozitivna in znaša 39.885,56 EUR.
- Eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Finančna interna stopnja donosa, oznaka FISD, je v pozitivna in znaša 4,25 %.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FISD v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 25 let.

15.3 Ekonomska analiza - izhodišča

V tej točki je predstavljena ekonomska analiza projekta. Pri ekonomski analizi smo v obravnavanem 25-letnem referenčnem ekonomskem obdobju upoštevali 5 %-no diskontno stopnjo.

- referenčno obdobje investicije $i = 25$ let,
- diskontna stopnja $p = 5$ %.

V namen ekonomske analize so izdelani izračuni ekonomske interne stopnje donosa (EISD), ekonomske neto sedanje vrednosti (ENSV), izračun ekonomske relativne neto sedanje vrednosti (ERNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah. Predstavljeni so izhodiščni podatki, odhodki in investicijski stroški s konverzijskimi faktorji ter kazalniki ekonomske analize

Ekonomska analizo (CBA-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika (javne koristi). Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek stroškov iz obratovanja in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in stroškov iz obratovanja za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

Popravek cen

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega (t.j. učinkovitega) ravnotežja: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditve dela, nepopolne informacije ipd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (tj. finančne) cene zavajajoče in je namesto njih potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene smo izračunali z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene, ki so predstavljeni v spodnji tabeli, za stroške investicijskih vlaganj, ostanka vrednosti ter operativnih stroškov.

Tabela 15-2: Uporabljeni konverzijski faktorji

Naziv	Konverzijski faktor (Kf)	Kratek opis
Delovna sila kvalificirana	1	Konkurenčni trg delovne sile. Na trgu ni motenj.
Nekvalificirana delovna sila do vključno V. stopnje	0,72	Osnovna plača se približuje nadomestilu za brezposelnost. Čeprav ponudba presega povpraševanje, je minimalna plača 5 evrov na uro. Tako le 60 %
		nekvalificirane delovne sile odraža stroške, ki ustrezajo oportunitetnim stroškom. Osnovna plača se približuje nadomestilu za brezposelnost ($Kf=0,72$)
Stroški storitev, obratovalni stroški, upravni stroški,	0,87	Pretvorbeni faktor se izračuna tako, da se pripravi tehtano povprečje osnovne plače za delo in drugih stroškov.

vzdrževanje, komunalne storitve		V skupnih stroških je delež plač nekvalificirane delovne sile 10 % (Kf za nekvalificirano delovno silo je 0,72), delež plač kvalificirane delovne sile 80 % (SCF= 1), 10 % je dobička (Kf = 0) konverzijski faktor je: $(0,1 \times 0,72) + (0,8 \times 1) + (0,1 \times 0) = 0,87$
Oprema	0,91	Cena je približna njeni mejni ceni. Upoštevane cene so enake povprečnim cenam za domače blago in storitve, zato je bil uporabljen standardni konverzijski faktor (Kf) za prevedbo tržnih cen v cene na meji. Konverzijski faktor za opremo je Kf = 0,91.
Gradbena dela	0,78	V skupnih stroških je delež plač nekvalificirane delovne sile 40 % (Kf za nekvalificirano delovno silo je 0,72), 10 % stroškov uvoženega materiala in storitev, kjer so uvozne dajatve udeležene s 23 % in davki od prodaje 10 % (Kf 0,75), 40 % so domače surovine in material (Kf = 0,8), 10 % je dobička (Kf = 1) konverzijski faktor je: $(0,4 \times 0,72) + (0,1 \times 0,75) + (0,4 \times 0,8) + (0,1 \times 1) = 0,78$

Upoštevani so konverzijski faktorji pri stroških investicije in pri operativnih stroških (upoštevani konverzijski faktor 0,87).

15.3.1 Investicija s konverzijskimi faktorji

V spodnji tabeli je prikazana investicija z uporabljenimi konverzijskimi faktorji.

Tabela 15-3: Investicija z uporabljenimi konverzijskimi faktorji

		REFERENČNA LETA	
		2024	
UPRAVIČENI STROŠKI	Kf	0	SKUPAJ
Objekti in infrastruktura	0,87	708.615,00	708.615,00
Naprave in oprema	0,87	354.525,00	354.525,00
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:		1.063.140,00	1.063.140,00

		REFERENČNA LETA	
		2024	
PREOSTALI STROŠKI	Kf	0	SKUPAJ
Objekti in infrastruktura davek na promet nepremičnin	0,00	0,00	0,00
Naprave in oprema DDV	0,00	0,00	0,00
Investicijska dokumentacija	0,87	4.785,00	4.785,00
Investicijska dokumentacija DDV	0,00	0,00	0,00
Pravni del	0,87	1.566,00	1.566,00
Pravni del DDV	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ preostali stroški investicije:		6.351,00	6.351,00

	REFERENČNA LETA	
	2024	
SKUPAJ VSI STROŠKI	0	SKUPAJ
<i>SKUPAJ upravičeni stroški investicije:</i>	1.063.140,00	1.063.140,00
<i>SKUPAJ preostali stroški investicije:</i>	6.351,00	6.351,00
<i>SKUPAJ stroški investicije:</i>	1.069.491,00	1.069.491,00

15.3.2 Odhodki s konverzijskimi faktorji

Tabela 15-4: Odhodki z uporabljenimi konverzijskimi faktorji

ODHODKI - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE			ODHODKI - investicijsko vzdrževanje	ODHODKI - obratovalni stroški	ODHODKI - SKUPAJ
Leto	Referenčno leto	Investicijsko vzdrževanje			
2024	0	10.631,40	10.631,40	0,00	10.631,40
2025	1	10.865,29	10.865,29	0,00	10.865,29
2026	2	11.104,33	11.104,33	0,00	11.104,33
2027	3	11.348,62	11.348,62	0,00	11.348,62
2028	4	11.598,29	11.598,29	0,00	11.598,29
2029	5	11.853,45	11.853,45	0,00	11.853,45
2030	6	12.114,23	12.114,23	0,00	12.114,23
2031	7	12.380,74	12.380,74	0,00	12.380,74
2032	8	12.653,12	12.653,12	0,00	12.653,12
2033	9	12.931,49	12.931,49	0,00	12.931,49
2034	10	13.215,98	13.215,98	0,00	13.215,98
2035	11	13.506,73	13.506,73	0,00	13.506,73
2036	12	13.803,88	13.803,88	0,00	13.803,88
2037	13	14.107,57	14.107,57	0,00	14.107,57
2038	14	14.417,93	14.417,93	0,00	14.417,93
2039	15	14.735,13	14.735,13	0,00	14.735,13
2040	16	15.059,30	15.059,30	0,00	15.059,30
2041	17	15.390,60	15.390,60	0,00	15.390,60
2042	18	15.729,20	15.729,20	0,00	15.729,20
2043	19	16.075,24	16.075,24	0,00	16.075,24
2044	20	16.428,90	16.428,90	0,00	16.428,90
2045	21	16.790,33	16.790,33	0,00	16.790,33
2046	22	17.159,72	17.159,72	0,00	17.159,72
2047	23	17.537,23	17.537,23	0,00	17.537,23
2048	24	17.923,05	17.923,05	0,00	17.923,05
SKUPAJ		349.361,77	349.361,77	0,00	349.361,77

15.3.3 Prihodki iz naslova javne koristi

Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz povečanja povpraševanja po proizvodih in storitvah drugih gospodarskih dejavnosti, večjega števila novih potencialnih posrednih delovnih mest, okoljske koristi, pozitiven družbeni učinek projekta, povečanje varnosti in zdravja uporabnikov javnih objektov, izboljšanja energetske učinkovitosti ipd., koristi oz. potencialni prihranki ali dodatni potencialni prihodki lokalnih prebivalcev, naselja, občine ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA (ASK) upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanji vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedennarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

A. Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

1. Glavarina

2. Zdrav način življenja.

3. Manjši stroški vzdrževanja.

4. Zaposlovanje.

5. Turistični razvoj in večja turistična taksa.

o Javna korist I – glavarina.

Z realizacijo turistično rekreativnega centra, bo le-te zagotavljal višji življenjski standard občanov in povečanje priseljevanja v občino. Vpliv na občine pomeni, da bodo s povečanjem števila priseljenih pridobile dodatna sredstva iz naslova glavarine. Ocenili smo, da bi se zaradi ustvarjenih pozitivnih pogojev za bivanje povečevalo število prebivalcev v občini za cca 0,3 % (6.526 prebivalcev), kar znaša 19 novih oseb oziroma povprečno 5 družin. Glavarina se bi tako povečala za $19 \times 725 \text{ EUR} = 13.775 \text{ EUR}$

o Javna korist II – zdrav način življenja.

Zaradi bolj zdravega načina življenja prebivalcev in obiskovalcev, gibanja na svežem zraku se bodo stroški zdravstvenih storitev zmanjšani, saj bodo z razvojem novih rekreativnih površin ljudje ostali bolj zdravi in tako manj obiskovali zdravnika. Prav tako se bodo zmanjšali stroški porabe zdravil. Tako bo prihranek na letni ravni (cca. $80 \text{ EUR} \times 6.526 \text{ prebivalcev} \times 1 \% \text{ delež} = 5.220 \text{ EUR}$

o Javna korist III. – manjši stroški vzdrževanja.

Z investicijo občina ne bo imela dodatnih tekočih stroškov vzdrževanja na površini predmeta investicije, v kolikor bi rekreacijski park bil zaprt. Vsako leto bi bilo potrebno več vlagati v sanacijo objektov v gramoznici. Prav tako se prepreči skrb za nenadzorovano uporabo gramozne jame in posledično s tem preprečitev poškodb in življenjske nevarnosti. Uporabili smo letni pavšal in sicer smo predvidena vlaganja v naslednjih 25 letih (250.000 EUR) razdelili na posamezno leto. Na letni ravni smo uporabili stroške vzdrževanja torej 10.000 EUR.

o Javna korist IV. – zaposlovanje.

Za obratovanje športno rekreacijskega centra se predvidevajo tako redne zaposlitve, kot sezonske zaposlitve. Najemnik, ki bo upravljal s športnim parkom bo imel predvidoma po letih naslednje stroške dela prikazane v spodnji tabeli. od tega je javno dobro minimalno 35 % od stroškov dela (davki in prispevki):

- 1. leto: $185.000 \text{ EUR} \times 35 \% = 64.750 \text{ EUR}$
- 2. leto: $195.000 \text{ EUR} \times 35 \% = 68.250 \text{ EUR}$
- 3. leto: $205.000 \text{ EUR} \times 35 \% = 71.750 \text{ EUR}$

- 4. leto: 215.000 EUR x 35 % = 75.250 EUR
- **Javna korist V. – turistični razvoj in večja turistična taksa.**
Na podlagi razvoja novega integralnega turističnega produkta bo regija pridobila nov edinstven produkt, s pomočjo katerega bo pritegnila v regijo nove obiskovalce, dvignila število nočitev v regiji. Pričakovano število nočitev za Sp. Podravje 2024 185.000 x povečanje 2 % na račun novega integralnega produkta = 3700 x 2 EUR taksa = 7400 EUR.

Predvidevali smo letno rast javne koristi v višini 2,2 %.

B. Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Investicijski projekt prinaša še preostale družbeno-ekonomske koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- boljše razvojne možnosti z vidika trajnostnega, prostorskega in okoljskega razvoja;
- skrb za trajnostni okoljski razvoj v regiji,
- izboljšanje prepoznavnosti;
- bistvene vsebine socialne politike;
- uresničitev razvojnih vizij Občine Kidričevo;

V spodnji tabeli so prikazani prihodki iz naslova javne koristi (javno dobro).

Tabela 15-5: Prihodki – javna korist

Leto	Ref. leto	PRIHODKI - JAVNA KORIST					PRIHODKI - javna korist - skupaj
		Glavarina	Zdrav način življenja	Stroški vzdrževanja	Zaposlovanje	Turistična taksa Sp. Podravje	
2024	0						0,00
2025	1	13.755,00	5.220,00	10.000,00	64.750,00	7.400,00	101.125,00
2026	2	14.057,61	5.334,84	10.220,00	68.250,00	7.562,80	105.425,25
2027	3	14.366,88	5.452,21	10.444,84	71.750,00	7.729,18	109.743,11
2028	4	14.682,95	5.572,16	10.674,63	75.250,00	7.899,22	114.078,95
2029	5	15.005,97	5.694,74	10.909,47	76.905,50	8.073,01	116.588,69
2030	6	15.336,11	5.820,03	11.149,48	78.597,42	8.250,61	119.153,64
2031	7	15.673,50	5.948,07	11.394,77	80.326,56	8.432,13	121.775,02
2032	8	16.018,32	6.078,92	11.645,45	82.093,75	8.617,63	124.454,07
2033	9	16.370,72	6.212,66	11.901,65	83.899,81	8.807,22	127.192,06
2034	10	16.730,88	6.349,34	12.163,49	85.745,61	9.000,98	129.990,29
2035	11	17.098,95	6.489,03	12.431,08	87.632,01	9.199,00	132.850,07
2036	12	17.475,13	6.631,78	12.704,57	89.559,91	9.401,38	135.772,78
2037	13	17.859,58	6.777,68	12.984,07	91.530,23	9.608,21	138.759,78
2038	14	18.252,50	6.926,79	13.269,72	93.543,90	9.819,59	141.812,49
2039	15	18.654,05	7.079,18	13.561,65	95.601,86	10.035,62	144.932,37
2040	16	19.064,44	7.234,92	13.860,01	97.705,10	10.256,40	148.120,88
2041	17	19.483,86	7.394,09	14.164,93	99.854,62	10.482,05	151.379,54
2042	18	19.912,50	7.556,76	14.476,56	102.051,42	10.712,65	154.709,89
2043	19	20.350,58	7.723,01	14.795,04	104.296,55	10.948,33	158.113,51
2044	20	20.798,29	7.892,92	15.120,53	106.591,07	11.189,19	161.592,00
2045	21	21.255,85	8.066,56	15.453,18	108.936,08	11.435,35	165.147,03

2046	22	21.723,48	8.244,03	15.793,15	111.332,67	11.686,93	168.780,26
2047	23	22.201,40	8.425,39	16.140,60	113.781,99	11.944,04	172.493,43
2048	24	22.689,83	8.610,75	16.495,69	116.285,19	12.206,81	176.288,28
SKUPAJ		428.818,36	162.735,87	311.754,53	2.186.271,27	230.698,35	3.320.278,38

15.3.4 Projekcija investicije – ekonomska analiza

Tabela 15-6: Projekcija investicije – ekonomska analiza

Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza												
Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	PRIHODKI SKUPAJ			Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
				Prihodki - splošni (€)	Prihodki - javna korist (€)	Prihodki - SKUPAJ (€)				5,00%		
										Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2024	0	1.069.491,00	10.631,40	40.000,00	0,00	40.000,00		29.368,60	-1.040.122,40	1.069.491,00	29.368,60	-1.040.122,40
2025	1	0,00	10.865,29	60.000,00	101.125,00	161.125,00		150.259,71	150.259,71	0,00	143.104,48	143.104,48
2026	2	0,00	11.104,33	80.000,00	105.425,25	185.425,25		174.320,92	174.320,92	0,00	158.114,22	158.114,22
2027	3	0,00	11.348,62	111.879,74	138.759,78	250.639,52		239.290,90	239.290,90	0,00	206.708,48	206.708,48
2028	4	0,00	14.417,93	114.341,10	141.812,49	256.153,59		241.735,66	241.735,66	0,00	198.876,52	198.876,52
2029	5		11.853,45	94.003,56	116.588,69	210.592,25		198.738,80	198.738,80	0,00	155.717,05	155.717,05
2030	6		12.114,23	96.071,64	119.153,64	215.225,28		203.111,05	203.111,05	0,00	151.564,59	151.564,59
2031	7		12.380,74	98.185,21	121.775,02	219.960,24		207.579,49	207.579,49	0,00	147.522,87	147.522,87
2032	8		12.653,12	100.345,29	124.454,07	224.799,36		212.146,24	212.146,24	0,00	143.588,93	143.588,93
2033	9		12.931,49	102.552,89	127.192,06	229.744,95		216.813,46	216.813,46	0,00	139.759,89	139.759,89
2034	10		13.215,98	104.809,05	129.990,29	234.799,34		221.583,36	221.583,36	0,00	136.032,96	136.032,96
2035	11		13.506,73	107.114,85	132.850,07	239.964,92		226.458,19	226.458,19	0,00	132.405,41	132.405,41
2036	12		13.803,88	109.471,37	135.772,78	245.244,15		231.440,27	231.440,27	0,00	128.874,60	128.874,60
2037	13		14.107,57	111.879,74	138.759,78	250.639,52		236.531,96	236.531,96	0,00	125.437,95	125.437,95
2038	14		14.417,93	114.341,10	141.812,49	256.153,59		241.735,66	241.735,66	0,00	122.092,93	122.092,93
2039	15		14.735,13	116.856,60	144.932,37	261.788,97		247.053,84	247.053,84	0,00	118.837,12	118.837,12
2040	16		15.059,30	119.427,45	148.120,88	267.548,33		252.489,03	252.489,03	0,00	115.668,13	115.668,13
2041	17		15.390,60	122.054,85	151.379,54	273.434,39		258.043,79	258.043,79	0,00	112.583,65	112.583,65
2042	18		15.729,20	124.740,06	154.709,89	279.449,95		263.720,75	263.720,75	0,00	109.581,42	109.581,42

2043	19		16.075,24	127.484,34	158.113,51	285.597,85		269.522,61	269.522,61	0,00	106.659,25	106.659,25	
2044	20		16.428,90	130.289,00	161.592,00	291.881,00		275.452,10	275.452,10	0,00	103.815,00	103.815,00	
2045	21		16.790,33	133.155,35	165.147,03	298.302,38		281.512,05	281.512,05	0,00	101.046,60	101.046,60	
2046	22		17.159,72	136.084,77	168.780,26	304.865,03		287.705,31	287.705,31	0,00	98.352,02	98.352,02	
2047	23		17.537,23	139.078,64	172.493,43	311.572,06		294.034,83	294.034,83	0,00	95.729,30	95.729,30	
2048	24		17.923,05	142.138,37	176.288,28	318.426,65	177.102,73	477.606,32	477.606,32	0,00	148.090,39	148.090,39	
Skupaj			1.069.491,00	352.181,41	2.736.304,98	3.377.028,59	6.113.333,57	177.102,73	5.938.254,88	4.868.763,88	1.069.491,00	3.229.532,37	2.160.041,37

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti znaša 177.102,73 EUR (v skladu z amortizacijskimi stopnjami).
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 5 % stopnjo za diskontiranje.
- Kumulativa denarnih tokov je pozitivna po 6-tem letu.

15.3.5 Ekonomska analiza - kazalniki

Kazalniki – Ekonomska analiza:

· vrednost investicije (stalna cena s konv. fak)	I = 1.069.491,00 EUR
· ekonomska doba investicije (v letih)	i= 25
· diskontna stopnja	r= 5,00%

DINAMIČNA METODA

Ekonomska neto sedanja vrednost	ENSV= 2.160.041,37 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa	EISD= 19,636 %
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	ERNVS= 2,020
Ekonomska doba vračanja investicije	EDV= 5,176 leta
	oz. 62,11 mesecev

STATIČNA METODA (v prvem normalnem letu obratovanja investicije)

Ekonomičnost poslovanja (prihodki / odhodki)	16,70
Ekonomičnost poslovanja (prihodki / (odhodki – amortizacija))	- 1,12
Donosnost (čisti dobiček v prihodkih)	174.320,923

RAZMEJE MED KORISTMI

Razmerje med operativnimi stroški in koristmi	9,58889
Razmerje med investicijo in koristmi	3,15760
Razmerje med investicijo in stroški ter koristmi	2,37539

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost, oznaka ENSV.
- V osnovnem izračunu znaša ENSV 2.160.041,37 EUR.
- Eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 5 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun EISD v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 20 let.
- Ekonomska interna stopnja donosa, oznaka EISD, znaša 19,636 % in je višja od postavljene diskontne stopnje 5 %.

Odločitev ZA investicijo je ekonomsko upravičena in sprejemljiva.

15.3.6 Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči

Pri izračunu neto sedanje vrednosti smo upoštevali naslednje parametre:

- vrednost investicije (z upoštevanimi konverzijskimi faktorji): 1.069.491,00 EUR
- ekonomska doba investicije v letih: 25 let
- diskontna stopnja: 5 %

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) je pri teh parametrih pozitivna in znaša 2.160.041,37 EUR. S tega vidika je investicija ekonomsko upravičena.

Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja je ekonomska doba povračila investicijskih stroškov po stalnih cenah izračunana na 25 let.

Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 5 % je ekonomska interna stopnja donosnosti višja od uporabljenih individualnih diskontnih stopnje, s čemer je investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

Interna stopnja donosnosti v ekonomski analizi znaša 19,636 %, kar je več od upoštevane diskontne stopnje 5 %. Odločitev ZA investicijo je ekonomsko upravičena in sprejemljiva.

16 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJA

V spodnjih točkah je izračunana občutljivost investicije na ključne spremenljivke, prav tako so opisana tveganja projekta.

16.1 Analiza občutljivosti

16.1.1 Splošna analiza občutljivosti za projekt

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%,
- Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%.

Rezultati za ekonomsko analizo občutljivosti so podani v sledeči preglednici.

Tabela 16-1: Občutljivost investicije za projekt

Element	NSV	% odmika	IRR	% odmika
OSNOVNI IZRAČUN	2.160.041	100%	19,636%	100%
povečanje investicije za 5%	1.460.847	68%	18,713%	95,30%
povečanje investicije za 10%	1.501.742	70%	17,867%	90,99%
Zmanjšanje investicije za 5%	1.662.166	77%	20,648%	105,16%
Zmanjšanje investicije za 10%	1.715.641	79%	21,766%	110,85%
povečanje operativnih stroškov za 5%	1.600.424	74%	19,570%	99,66%
povečanje operativnih stroškov za 10%	1.592.156	74%	19,504%	99,33%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	1.616.959	75%	19,702%	100,34%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	1.625.227	75%	19,767%	100,67%
Povečanje prihodkov za 5%	1.748.123	81%	20,662%	105,23%
Povečanje prihodkov za 10%	1.887.554	87%	21,683%	110,43%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	1.469.260	68%	18,603%	94,74%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	1.329.829	62%	17,563%	89,44%

Investicija ni ekonomsko občutljiva.

16.1.2 Analiza občutljivosti – večja odstopanja

V spodnji tabeli so prikazani odmiki od osnovnih ekonomskih izračunov, po spremembah po posamezni spremenljivki ali kombinaciji spremenljivk.

Tabela 16-2: Občutljivost investicije – večja odstopanja

Sprememba	ENSV (€)	EISD (%)	ERNSV
Povečanje investicijskih stroškov za 10%	2.428.742,43	17,867%	2,064
Zmanjšanje javne koristi za 10%	2.259.484,51	18,457%	2,113
Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovane javne koristi za 10%	2.152.535,41	16,764%	1,830
Osnovne vrednosti po projektu	2.160.041,37	19,636%	2,020

Investicija ni ekonomsko občutljiva.

16.1.3 Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk

V spodnji tabeli so prikazani odmiki od osnovnih ekonomskih izračunov, po spremembah po posamezni spremenljivki.

Tabela 16-3: Občutljivost investicije – kritične spremenljivke

Element	ENSV	% odmika	EISD	% odmika
OSNOVNI IZRAČUN	2.160.041	100,00%	19,636%	100,00%
povečanje investicije za 1%	1.561.685	72,30%	19,444%	99,03%
zmanjšanje investicije za 1%	1.583.075	73,29%	19,831%	100,99%
povečanje operativnih stroškov za 1%	1.570.748	72,72%	19,623%	99,93%
zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	1.574.012	72,87%	19,649%	100,07%
Povečanje prihodkov za 1%	1.779.753	82,39%	19,841%	101,05%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	1.720.978	79,67%	19,430%	98,95%

Obrazložitev:

Naredili smo izračun kritične spremenljivke. Upoštevali smo 1 % odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk). Ugotovili smo, da ob upoštevanju odstopanja spremenljivk za 1 %, le te ne padejo pod 5 %.

16.2 Analiza tveganja

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je Občina izpostavljena prodajnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenosti tveganju ni, saj ne gre za investicijo v javno korist. Prav tako je investicija smiselna s finančnega vidika.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija za Občino ne pomeni tveganja, saj bo plačilo izvedeno v dveh letih. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bo Občina poskušala obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje

Ekološkega tveganja ni, saj gre za projekt, ki že deluje pod vsemi predpisi.

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal bivalne pogoje občanov, turistov in širše okolice ter s tem izboljšal blaginjo prebivalcev.

5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkovan vodja investicije **Damjan Napast dipl.inž., direktor občinske uprave**, ima zadostne reference za vodenje postopka, prav tako pa se bo po potrebi obrnil na pristojno organizacijo ali osebe znotraj institucije.

17 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Občina Kidričevo je z javnim razpisom podelila koncesijo za izvedbo projekta »Športno rekreacijski center – Gramoznica Pleterje« in sicer z dne 06.08.2018.

Koncesionar je postal Športno rekreacijski center Pleterje d.o.o., Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo.

Občina je s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. dobila dopis o seznanitvi namere prodaje koncesije za Športno rekreacijski center Pleterje.

Ključni razlogi:

- Velike težave s partnerji projekta in sicer CWS d.o.o. zaradi finančne nelikvidnosti ni mogel vlagati v vlečnico za smučanje na vodi, ki bi jo moral tudi upravljati in CPPTuj d.d. je odstopil od projekta in prodal svoj delež.
- Pomanjkanje strokovnega kadra v podjetju ŠRC Pleterje d.o.o. za vodenje rekreacijskega centra.
- Slabe izkušnje z najemniki.
- Medijski linč zaradi cianobakterije.

Občini se je zato s strani Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. predlagal odkup koncesije v skladu z določili koncesijske pogodbe.

Namen projekta oživitev Športno rekreacijskega centra Pleterje. Koncesionarju, ki mu je bila zaupana ta naloga tega ni uspelo.

Cilji naložbe je odkup koncesije in ponovna oživitev Športno rekreacijskega centra Pleterje.

Naložba izkazuje zelo pozitivnem učinek na družbeno – socialni razvoj v Občini Kidričevo. Naložba ima vpliv na vse skupine prebivalstva območja: otroke, mlade, ženske, moške, starostnike, invalide. Naložba bo vplivala tudi k večjemu zdravju ljudi, boljši varnosti in dostopnosti do storitev turistom.

Občina je pristopila k izdelavi ocene tržne vrednosti infrastrukture športno rekreacijskega centra s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti objektov oziroma naprav in opreme ter pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. **Izvedla se je ocena vrednosti podrejene pravice (pravica do uporabe) - pravica upravljanja in vzdrževanja kot izhaja iz koncesijske pogodbe z dne 06. 08. 2018 za izvedbo projekta "Športno rekreacijski center - Gramoznica Pleterje »GREEN LAKE«", stoječega na parc. št. 388/5, 388/7, k.o. 427-Pleterje.** Ocenjena tržna vrednost s strani pooblaščenih cenilcev, ki jih je naročila Občina Kidričevo, pa znaša **1.222.000,00 EUR.**

Knjigovodska vrednost osnovnih sredstev v podjetju Športno rekreacijskega centra Pleterje d.o.o. znaša **1.455.774 EUR.**

Predviden začetek projekta odkupa je maj 2024 s pripravo investicijske dokumentacije in pričetkom pravnih del (ponudbe za odkup in pogajanja). Predviden zaključek odkupa je julij 2024.

Višina investicije po stalnih cenah znaša 1.222.000 v EUR brez DDV.
Stalne cene so enake tekočim cenam.

Spodaj so predstavljeni kazalniki upravičenosti izvedbe projekta po finančni analizi, izdelani s strani javnega partnerja (občine). Ključne predpostavke za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta po finančni analizi so predstavljene v finančnih izračunih, tu predstavljamo le vrednosti izračunanih kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta, kjer so navedeni kot ključni kazalniki (kriteriji) za presojo upravičenosti odkupa koncesije življenjska doba projekta, neto sedanja vrednost in notranja stopnja donosa.

Tabela 17-1: Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta

<i>Finančna in ekonomska upravičenost projekta</i>	Finančna analiza	Ekonomska analiza
<i>NSV</i>	39.885,56 EUR	2.160.041,37 EUR
<i>ISD</i>	4,25 %	19,636 %
<i>RNSV</i>	0,030	2,020
<i>doba vračila</i>	16,475 leta	5,176 leta

Na osnovni »finančne in ekonomske analize projekta« se je izkazalo, da je izvedba projekta **rentabilna in upravičena za izvedbo**.

Vsi finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta odkupa koncesije. Finančna neto sedanja vrednost je pozitivna, pozitivna je tudi finančna interna stopnja donosa, ki je nad zahtevano stopnjo 4 %. Ekonomska stopnja donosa je 19,636 %, kar je nad zahtevano stopnjo 5 %. Projekt se povrne v ekonomski dobi tako pri izračunu diskontirane kot tudi enostavne dobe vračanja.

Varianta »z investicijo« je glede na izračunane finančne in ekonomske kazalnike rentabilna in upravičena za izvedbo.

Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe projekta odkupa koncesije:

- varianta »brez investicije« (t.j. varianta, da občina ne odkupi koncesije) ni sprejemljiva tako s finančnega kot tudi z družbenega, razvojnega in okoljskega vidika;
- sprejemljiva je varianta »z investicijo«, torej z odkupom koncesije;
- občina se ne more izogniti veliki družbeno ekonomski odgovornosti, če ne izvede projekta;
- na podlagi navedenega v predhodni alineji ima občina dve možnosti:
 - da izvede projekt z najetjem dolgoročnega posojila;
 - da izvede projekt po modelu odkupa koncesije na dve leti.

Na podlagi izvedenega testa upravičenosti odkupa koncesije ocenjujemo, da je odkup koncesije ekonomsko in finančno ter družbeno in okoljsko upravičen.