



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

4. redna seja občinskega sveta
dne 21. aprila 2015

Gradivo za 12. točko dnevnega reda

ZADEVA: Potrditev Predinvesticijske zasnove - obnova dvorca Zgornja
Polskava

Poročevalka: Irena JEREB, vodja oddelka za družbene dejavnosti



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

O b č i n s k a u p r a v a
Oddelek za družbene dejavnosti

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran: www.slovenska-bistrica.si

Številka: 4/2015-0924-PIZ/12

Datum: 31.03.2015

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

**ZADEVA: Potrditev Predinvesticijske zasnove - obnova dvorca Zgornja
Polskava**

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za družbene dejavnosti

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS., št. 60/06, 54/10),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, 55/10).

V. NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA

Dvorec Zgornja Polskava je kulturni spomenik lokalnega pomena z svojimi osnovami iz 12. stoletja. V 16. stoletju so ga Turki požgali. V današnji podobi je bil prezidan v 18. stoletju.

Dvorec je v slabem stanju in nima ustrezne namembnosti, zato je čas za njegovo temeljito obnovo.

Na objektu v zadnjem obdobju ni bilo gradbeno obrtniških posegov, zadnja dela so bila izvedena v letu 2006, ko so se obnavljale štukature v kapeli dvorca.

V letu 2013 je bil izdelan in potrjen Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je predvideval obnovo in revitalizacijo 1. in 2. nadstropja. Predmetno obnovo smo želeli prijaviti na takratni razpis Ministrstva za kulturo, vendar smo zaradi razpisnih pogojev, ki jih v času odprtja razpisa ni bilo mogoče izpolniti, odstopili od prijave. Smo pa v občinski upravi skupaj z Zavodom za kulturo nadaljevali z aktivnostmi in pridobili gradbeno dovoljenje ter naročili nadaljnjo projektno dokumentacijo za celovito obnovo dvorca, saj se v prihodnje obetajo razpisi s področja varovanja kulturne dediščine.

V ta namen je tudi pripravljena predinvesticijska zasnova.

Osnovni namen investicije je ohraniti in oživeti dvorec, ki spada med enega izmed pomembnih spomenikov kulturne dediščine našega območja. Z ureditvijo notranjih prostorov in okolice, bo dal nove možnosti za vključitev turistično ponudbo kraja in občine ter zagotavljal možnosti za gospodarski razvoj občine.

Cilji investicije so:

- obnoviti 2.228,93m² bruto tlorisnih površin dvorca in 115,42m² bruto tlorisne površine kotlovnice z vrtno lopo,
- zagotoviti možnosti za razvoj kulturnih dejavnosti kraja,
- zagotoviti ustrezne prostore za delovanje krajevne knjižnice,
- povečati turistično privlačnost območja,
- izboljšati kakovost življenja na podeželju,
- prispevati k razvoju turizma in gospodarstva občine.

Po obnovi se bo v pritličju dvorca uredila sprejemna pisarna, pisarna krajevne skupnosti ter društev ter vinoteka. V 1. nadstropju so predvideni prostori za potrebe krajevne knjižnice, v 2. in 3. nadstropju pa so predvideni razstavniki prostori namenjeni izvajanju dejavnosti Zavoda za kulturo.

Načrtovana investicija pomembno prispeva k ohranjanju kulturne dediščine ter omogoča povezovanje kulturne dediščine in kulturne krajine z razvojem turizma ter s tem vpliva na gospodarstvo podeželja. Z ureditvijo knjižnice bo imela investicija tudi pomembne družbene učinke, saj se bo dvignila kakovost družbenega življenja v kraju.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Vrednost investicije po tekočih cenah je ocenjena na 5.252.584,00 Eur (z vključenim davkom na dodano vrednost). Aktivnosti za izvedbo investicije so se pričele v letu 2014 in se bodo zaključile predvidoma leta 2020.

Občina si bo prizadevala, da bo za obnovo dvorca pridobila sofinancerska sredstva s strani EU. Podrobnejša finančna konstrukcija, ki bo prikazovala delež lastnih in sofinancerskih sredstev, bo podana v prihodnjih investicijskih dokumentih, glede na pogoje in delež sofinanciranja, določene v javnih razpisih.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da dokument obravnava, o njem razpravlja in sprejme naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet občine Slovenska Bistrica potrdi Predinvesticijsko zasnovo – obnova dvorca Zgornja Polskava.

Odobri se izvedba investicije.

II.

Občinski svet občine Slovenska Bistrica pooblašča župana za morebitne potrebne naknadne spremembe investicijskega dokumenta, spremembe v načrtu razvojnih programov in spremembe tega sklepa, če bodo potrebne za odobritev ali realizacijo sofinancerskih sredstev.

S spoštovanjem!

Irena JEREB, dipl. upr. org.
vodja oddelka

Priloga:

-Predinvesticijska zasnova – obnova dvorca Zgornja Polskava



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10

2310 Slovenska Bistrica

Tel. 02/843 28 00

Uradni spletni naslov: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Uradni e-naslov: obcina@slov-bistrica.si

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA (PIZ) ZA PROJEKT:

OBNOVA DVORCA ZGORNJA POLSKAVA



Izdelal:



Dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10.

MAREC 2015



KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, PREDSTAVITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV CILJEV OZ. STRATEGIJE	3
1.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom	3
1.2 Predstavitev investitorja	4
1.3 Namen in cilji investicije	5
2 ANALIZA STANJA S PRIKAZOM POTREB PO PREDMETNI INVESTICIJI IN USKLAJENOST PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJMI	6
2.1 Analiza obstoječega stanja	6
2.2 Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala predmetna investicija.....	7
2.3 Usklajenost projekta z razvojnimi strategijami.....	7
3 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI PROJEKTA	10
4 ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNOM UČINKOVITOSTI PROJEKTA	11
4.1 Analiza variant z vidika obsega in specifikacije elementov investicije.....	12
4.2 Analiza variant z vidika stroškov in učinkovitosti investicije.....	17
5 ANALIZA MOŽNIH LOKACIJ VARIANT Z VIDIKA POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE	20
5.1 Analiza lokacije	20
5.1.1 Mikrolokacija	20
5.1.2 Mikrolokacija	20
5.2 Analiza vpliva na okolje.....	22
6 ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH	24
7 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT REALIZACIJE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH.....	27
7.1 Časovni načrt z dinamiko investiranja za varianto 1.....	27
7.2 Časovni načrt z dinamiko investiranja za varianto 2	30
8 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT.....	31
9 IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALCEV POSAMEZNIH VARIANT Z OPISI STROŠKOV IN KORISTI	32
9.1 Izračun finančnih kazalnikov donosnosti investicije po variantah.....	32
9.2 Izračun ekonomskih kazalnikov donosnosti investicije po variantah z opisio stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti	35
10 ANALIZA TVEGANJA Z ANALIZO OBČUTLJIVOSTI VSAKE OD VARIANT	38
11 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	40
12 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE .	41



1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, PREDSTAVITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV CILJEV OZ. STRATEGIJE

1.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom

V Predinvesticijski zasnovi projekta obnove dvorca na Zgornji Polskavi so primerjalno obravnavane različne variante izvedbe investicijskega projekta, s katerim želi Občina Slovenska Bistrica celovito obnoviti dvorec in s tem zagotoviti ohranjanje kulturnega spomenika ter omogočiti izvajanje kulturne in turistične dejavnosti območja.

Predhodno je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP), ki je bil potrjen na 19. redni seji Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica dne 3. oktobra 2013. DIIP je predvideval obnovo in revitalizacijo 1. in 2. nadstropja dvorca v skupni površini 2.341,51 m². Občina Slovenska Bistrica je investicijo, predvideno v DIIP-u, želela prijaviti na Tretji javni razpis za sofinanciranje operacij javne kulturne infrastrukture, v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013. Predvidevalo se je sofinanciranje projekta z nepovratnimi sredstvi Evropskega sklada za regionalnih razvoj in Ministrstva za kulturo, vendar ni bilo mogoče zadostiti razpisnim pogojem.

Ker se v prihodnje obetajo razpisi s področja varovanja kulturne dediščine, se je investitor odločil za pripravo projekta celovite obnove, ki vključuje ureditev vseh treh nadstropij objekta in ureditev okolice, kot ga obravnava pričujoča Predinvesticijska zasnova.

Predvideno je, da se bo investicija izvajala v letih od 2015 do 2020. Njena vrednost je ocenjena na 4.297.200,00 EUR brez DDV po stalnih cenah in 4.439.618,01 EUR brez DDV po tekočih cenah. Investitor bo za izvedbo investicije poskušal v prihodnjih letih pridobiti sofinancerska sredstva na mednarodnih ali nacionalnih razpisih.

Po končani investiciji se bodo v pritličju uredili prostori za sprejemni prostor, kjer bo potekala prodaja vstopnic, spominkov, del prostora bo namenjen promocijskemu materialu. Tukaj se bo uredila tudi pisarna za potrebe krajevne skupnosti Zgornja Polskava in društev ter sejna soba, ki bo omogočala izvedbo različnih manjših dogodkov oz. srečanj. Nadalje bo del prostorov v pritličju namenjen gostinskemu prostoru – vinoteki s skladiščem pijač in embalaže ter sanitarno – garderobnim prostorom. V tem delu pritličja je predviden tudi WC za invalide in previjalnica, v prizidku pa je predvideno dvigalo s hodnikom in sanitarije.



V 1. nadstropju so predvideni prostori za potrebe krajevne knjižnice. Zgornja Polskava je namreč druga največja krajevna skupnost v občini Slovenska Bistrica in bi po normativih za izgradnjo knjižnične mreže tukaj že morala delovati krajevna knjižnica, vendar do sedaj ustreznih prostorov ni bilo mogoče zagotoviti.

V 2. in 3. nadstropju so predvideni razstavni prostori, kjer se bo izvajala razstavna, prireditvena, muzejska, pedagoška in protokolarna dejavnost v sklopu Zavoda za kulturo Slovenska Bistrica.

Investicija izkazuje negativne finančne kazalnike, ekonomski kazalniki pa potrjujejo njeno upravičenost in pomen, ki ga bo izvedba investicije imela na širšo skupnost. Poleg ohranitve spomenika kulturne dediščine bo investicija zagotavljala tudi možnosti za širitev kulturne dejavnosti območja, zagotavljala prostore za dejavnost krajevne knjižnice v skladu z normativi, omogočala nova delovna mesta in krepitev gospodarstva z razvojem turizma.

1.2 Predstavitev investitorja

Investitor obravnavanega projekta je Občina Slovenska Bistrica. Odgovorna oseba občine je župan, dr. Ivan Žagar.

Občina Slovenska Bistrica je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/07) in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev.

Po površini 260,1 km² je največja občina v Podravju. V 2. polletju leta 2014 je tukaj živel 25.265 prebivalcev (SURS). Po gostoti naseljenosti se z 96,8 prebivalcev na km² uvršča med redkeje naseljena območja v Sloveniji. Obsega 80 naselij, razdeljenih v 15 krajevnih skupnosti, ki so v skladu z določili statuta Občine Slovenska Bistrica opredeljene kot pravne osebe javnega prava. Investicija, ki je predmet Predinvesticijske zasnove, se bo izvajala na območju Krajevne skupnosti Zgornja Polskava.



1.3 Namen in cilji investicije

Osnovni namen investicije je ohraniti in oživeti dvorec Zgornja Polskava, ki spada med enega izmed pomembnih spomenikov kulturne dediščine našega območja. Z ureditvijo notranjih prostorov in okolice, bo dal nove možnosti za vključitev v turistično ponudbo kraja in občine ter zagotavljal možnosti za gospodarski razvoj območja.

Cilji investicije so:

- obnoviti 2.228,93 m² bruto tlorisnih površin dvorca in 115,42m² bruto tlorisne površine kotlovnice z vrtno lopo;
- zagotoviti možnosti za razvoj kulturnih dejavnosti kraja;
- zagotoviti ustrezne prostore za delovanje krajevne knjižnice;
- povečati turistično privlačnost območja;
- izboljšati kakovost življenja na podeželju;
- prispevati k razvoju turizma in gospodarstva občine.



2 ANALIZA STANJA S PRIKAZOM POTREB PO PREDMETNI INVESTICIJI IN USKLAJENOST PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJMI

2.1 Analiza obstoječega stanja

Obraunavani objekt je dvorec s svojimi osnovami iz 12. stoletja. Takrat še leseno stavbo so Turki v 16. stoletju zažgali. V današnji podobi je bil prezidan v 18. stoletju.

Dvorec je pravokotnega tlorisa in ima na vzhodni strani večji stopniščni prizidek. Bočno ob tem prizidku sta prizidek kapele in novejši prizidek s sanitarijami. Objekt je nepodkleten in obsega pritličje ter tri nadstropja, pri čemer je tretje nadstropje mansarda. Ob dvorcu je bil lepo urejen grajski vrt z drevoredom. V bližini potoka ob glavni cesti je enonadstropna hiša, ki ima nad portalom v stranski fasadi Dietrichsteinov grb z letnico 1747.

Danes je dvorec v zelo slabem stanju in nima ustrezne namembnosti. Opečna kritina – bobrovec je bila zamenjana leta 1986, prav tako letve. Oboje je še dobro ohranjeno, čeprav so na nekaterih mestih strešniki sedaj zlomljeni ali pa so zdrsnili. Pločevina ob žlotah in zidovih je v slabem stanju in mestoma omogoča zamakanje, prav tako dimniške obrobe.

V zidovih dvorca se nahajajo razpoke, predvsem na vzhodni fasadi in v južnem delu dvorca. Potrebna je pozidava in injiciranje vseh razpok. Pred časom se je tudi porušil strop na zahodni polovici dvorca. Sedaj je s spodnje strani obdelan z ladijskim podom in brez sonde ni možno ugotoviti njegove konstrukcije. Nekaj oken (na zahodni fasadi) je novih, ostala so dotrajana in jih je potrebno mizarsko obnoviti in opleskati.

Predvidena je prenova dvorca in ureditev parka ob njem. Prenova zajema rušenje in nadomestno gradnjo sanitarnega prizidka (umestitev sanitarij in dvigala). Prav tako se bo izvedla sprememba namembnosti iz stanovanjske v javno funkcijo - muzej, prostori krajevne skupnosti, informacijska pisarna in krajevna knjižnica. Rekonstrukcija zajema manjša rušitvena dela, obnovo tlakov, zamenjavo stavbnega pohištva,...



2.2 Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala predmetna investicija

Občina Slovenska Bistrica želi izvesti celovito obnovo dvorca Zgornja Polskava, ki bo pripomogla k privlačnemu izgledu kraja in posledično k ohranjanju in razvijanju družabnega in kulturnega življenja.

Dvorec Zgornja Polskava je pomemben lokalni spomenik kulturne dediščine, zato je njegova obnova in ohranitev še toliko bolj pomembna.

Občina Slovenska Bistrica bo z investicijo zadovoljevala potrebe po:

- ohranjanju kulturne dediščine;
- zagotavljanju možnosti za širitev kulturnih dejavnosti območja;
- ureditvi krajevne knjižnice v skladu z normativi;
- ustvarjanju novih delovnih mest;
- okrepitvi in razvoju gospodarstva z razvojem turizma.

2.3 Usklajenost projekta z razvojnimi strategijami

Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji naslednjih strateških dokumentov:

Strategija razvoja Slovenije 2014-2020

Razvojna izhodišča Strategije razvoja Slovenije do 2020 so vezana na zaveze iz Programa stabilnosti 2013 in Nacionalnega reformnega programa za leti 2013 in 2014, ki dopolnjujeta strukturne reforme na trgu dela in v pokojninskem sistemu z ukrepi za zagon gospodarstva in nadaljevanje konsolidacije javnih financ.

Opredeljena so štiri prioritetna področja, na katera se je potrebno osredotočiti v prihajajočem obdobju:

1. Konkurenčno gospodarstvo
2. Znanje in zaposlovanje
3. Zeleno življenjsko okolje



4. Vključujoča družba

Predpogoj za doseganje srednjeročnih strateških usmeritev so stabilne in razvojno naravnane javne finance ter učinkovit finančni sistem. V okviru opredeljenih prioritet so definirana tri področja, bistvena za gospodarski razvoj:

1. raziskave in razvoj ter inovacije;
2. zagon, rast in razvoj malih in srednjih podjetij;
3. zaposlovanje, izobraževanje, usposabljanje, znanje in kompetence (mladi in starejši).

Predmetna investicija se navezuje na tretje področje SRS 2014-2020, saj bo omogočala nove zaposlitve in izvajanje dogodkov s področja izobraževanja in prenašanja znanja.

Državni razvojni program prioritet in investicij 2014-2017

Državni razvojni program prioritet in investicij (DRPI) 2014-2017 predstavlja izvedbeni načrt za izvajanje Strategije razvoja Slovenije (SRS) 2014 – 2020 in zajema vse politike in javno finančne vire, vsebinsko pa definira in finančno ovrednoti razvojne prioritete na vseh razvojnih področjih za obdobje štirih let (2014-2017).

Razvojne prioritete in investicijska področja DRPI:

1. Znanje
2. Podjetnost
3. Zeleno
4. Vključujoča družba
5. Učinkovit javni sektor in pravna država

Investicija v obnovo dvorca Zgornja Polskava se veže na investicijsko področje *Podpora razvoju kulture* v okviru 1. razvojne prioritete DRPI 2014-2017.

Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023

Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih 2007-2023 temelji na Strategiji razvoja Slovenije in opredeljuje vizijo in cilje razvoja države ter predstavlja pot, po kateri bomo svoje nacionalne cilje dosegali trajnostno ter v okviru skupnih evropskih pravil, politik in strategij, zlasti prenovljene Lizbonske strategije. Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih 2007-2023 zajema ključne (velike) razvojno-naložbene projekte, pri katerih bo sodelovala država. Gre za tiste projekte,



katerih izvedba bo na državni, pa tudi regionalni ravni osredotočila razvojne pobude in sredstva ter z njimi dosegla razvojni preboj države kot celote.

Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih je usmeritev in orodje za načrtovanje javnih financ na eni strani ter resornih programov in strategij na drugi. Tako je osnova za izvajanje dolgoročne razvojne politike in dolgoročnega proračunskega načrtovanja (v smeri razvojnega prestrukturiranja proračuna).

Daje tudi jasno znamenje regijam, lokalnim skupnostim in razvojnim partnerstvom, v katere vsebine na projektni ravni namerava država prednostno vlagati v naslednjem srednjeročnem obdobju. Gre za partnerski razvojni načrt, pripravljen po eni strani na podlagi razvojnih pobud posameznih ministrstev (od zgoraj navzdol), po drugi strani pa na podlagi pobud regionalnih in lokalnih razvojnih partnerstev in drugih deležnikov (od spodaj navzgor).



3 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI PROJEKTA

V primeru izvedbe investicije v obnovo dvorca Zgornja Polskava, bo v prenovljenem objektu vzpostavljena infrastruktura za izvajanje dejavnosti krajevne knjižnice v okviru Knjižnice Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica in številnih kulturnih dejavnosti v okviru Zavoda za kulturo Slovenska Bistrica (razstavna, prireditvena, muzejska, pedagoška in protokolarna dejavnost).

V pritličju se bodo uredili prostori za sprejemni prostor, kjer bo potekala prodaja vstopnic, spominkov, del prostora bo namenjen promocijskemu materialu. Tukaj se bo uredila tudi pisarna za potrebe krajevne skupnosti Zgornja Polskava in društev ter sejna soba, ki bo omogočala izvedbo različnih manjših dogodkov oz. srečanj. Nadalje bo del prostorov v pritličju namenjen gostinskemu prostoru – vinoteki s skladiščem pijač in embalaže ter sanitarno – garderobnim prostorom. V tem delu pritličja je predviden tudi WC za invalide in previjalnica, v prizidku pa je predvideno dvigalo s hodnikom in sanitarije.

V 1. nadstropju so predvideni prostori za potrebe krajevne knjižnice. Zgornja Polskava je namreč druga največja krajevna skupnost v občini Slovenska Bistrica in bi po normativih za izgradnjo knjižnične mreže tukaj že morala delovati krajevna knjižnica, vendar do sedaj ustreznih prostorov ni bilo mogoče zagotoviti.

V 2. in 3. nadstropju so predvideni razstavni prostori, kjer se bo izvajala razstavna, prireditvena, muzejska, pedagoška in protokolarna dejavnost v sklopu Zavoda za kulturo Slovenska Bistrica.

Po končani investiciji bodo neposredni uporabniki objekta:

- Knjižnica Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica,
- Zavod za kulturo Slovenska Bistrica in
- Krajevna skupnost Zgornja Polskava ter društva,

posredni uporabniki pa bodo vsi prebivalci kraja Zgornja Polskava, občine Slovenska Bistrica in sosednjih občin, domači in tuji obiskovalci našega območja ter udeleženci različnih dogodkov, ki se bodo odvijali v obnovljenem objektu.

Tržno območje tako ni samo krajevna skupnost Zgornja Polskava, ampak celotna občina Slovenska Bistrica in njena širša okolica. Ker gre v primeru dvorca Zgornja Polskava za objekt širšega kulturnega in turističnega pomena, je to območje precej široko.



4 ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNOM UČINKOVITOSTI PROJEKTA

Za reševanje problematike propadanja dvorca Zgornja Polskava sta obravnavani naslednji dve možnosti:

Varianta 1: Varianta z investicijo v obnovo dvorca Zgornja Polskava

Ta varianta predvideva prenovo dvorca in ureditev parka ob njem. Zajema rušenje in nadomestno gradnjo sanitarnega prizidka, kamor bo poleg sanitarij umeščeno tudi dvigalo, obenem se bo izvedla tudi sprememba namembnosti iz stanovanjske v javno funkcijo, ki bo omogočala izvajanje prireditvene, muzejske, razstavne, pedagoške in protokolarne dejavnosti, delovanje krajevne knjižnice, ureditev informacijske pisarne ter prostorov krajevne skupnosti. Varianta je pripravljena na podlagi projektne dokumentacije, ki jo je pripravilo podjetje DOM BIRO, družba za projektiranje, inženiring, storitve, gradbeništvo, gostinstvo in trgovino, d.o.o..

Objekt ima pritličje in tri nadstropja. V prenovljenem dvorcu se bo v pritličju uredila sprejemna pisarna, kjer bo prodaja vstopnic, spominkov in prostor za promocijski material, pisarna krajevne skupnosti, sejna soba, del pa bo namenjen gostinskemu prostoru – vinoteki s skladiščem pijač in embalaže ter sanitarno – garderobnim prostorom. V prizidku je predvideno dvigalo s hodnikom in sanitarije.

V 1. nadstropju so predvideni prostori za potrebe lokalne krajevne knjižnice, v 2. in 3. nadstropju pa so predvideni razstavni prostori, namenjeni izvajanju dejavnosti Zavoda za kulturo Slovenska Bistrica. V sklopu ureditve je zasnovan tudi sodobno urejen park, vezan na programsko namembnost dvorca.

Načrtovana investicija v obnovo dvorca pomembno prispeva k ohranjanju kulturne dediščine ter omogoča povezovanje kulturne dediščine in kulturne krajine z razvojem turizma ter s tem vpliva na gospodarstvo podeželja. Z ureditvijo krajevne knjižnice bo imela investicija tudi pomembne družbene učinke, saj se bo dvignila kakovost družbenega življenja v kraju. Iz ekonomskega in družbenega vidika je optimalnejša varianta z investicijo.



Varianta 2: Varianta brez investicije

Ta varianta pomeni ohranitev obstoječega stanja. Pomeni, da bo dvorec Zgornja Polskava ostal neizkoriščen objekt kulturne dediščine, ki bo še naprej izpostavljen nadaljnji degradaciji in propadanju. Ker je objekt zaščiten kot spomenik lokalnega pomena, bo potrebno na spomeniku vseeno izvajati najnujnejša sanacijska dela, kar pomeni velik finančni vložek, kljub kateremu bo stavba funkcionalno še vedno neizkoriščena. Z neizvedbo investicije se bo Občina Slovenska Bistrica odpovedala nadaljnjemu razvoju podeželskega območja.

Z vidika stroškov bo stroške nujnih sanacijskih del nosila Občina Slovenska Bistrica. Hkrati varianta brez investicije pomeni tudi neizkoriščeno priložnost, ki se veže predvsem na področje turizma, gospodarstva in nadaljnjega razvoja območja. Z upoštevanjem vseh stroškov in koristi je smiselna in upravičena samo varianta 1, to je varianta z investicijo v obnovo dvorca Zgornja Polskava.

4.1 Analiza variant z vidika obsega in specifikacije elementov investicije

Varianta 1

Predmet investicije je obnova dvorca Zgornja Polskava, ki je z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (Ur.l.RS, št. 23/13-852 in 17/14-565) razglašen za spomenik lokalnega pomena. Pri obnovi je potrebno upoštevati smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Arhitekturna zasnova:

Obravnavani objekt je pravokotne oblike, s stopnišnim prizidkom na dvoriščni fasadi. V celoti je varovan na podlagi predpisov o kulturni dediščini, razen naknadno prizidanega sanitarnega prizidka, ki je predviden za rušenje in nadomestno pozidavo v drugačnih gabaritih. Ob načrtovani prenovi dvorca je predvidena tudi gradnja pomožnega objekta, katerega pritličje predstavlja vrtno lopo, v kletni etaži pa kotlovnico na biomaso – pelete in strojnico fontane. Prav tako je za potrebe dvorca predviden nov cestni priključek z dovozno potjo in parkirišči.

V delu objekta pod stopniščem (klet) je prostor namenjen nekaterim instalacijam (toplotna podpostaja,...). V pritličju bo del prostorov namenjen vhodni veži, sprejemnemu prostoru, kjer bo prodaja vstopnic, spominkov in prostor za reklamni material muzeja, pisarna krajevne skupnosti,



sejna soba, del pa bo namenjen gostinskemu prostoru – vinoteki s skladiščem pijač in embalaže ter sanitarno-garderobnim prostorom za zaposlenega v lokalu. V tem delu je predviden tudi WC za invalide in previjalnica. V prizidku je predvideno dvigalo s hodnikom in sanitarije.

V 1. nadstropju so predvideni prostori za potrebe lokalne krajevne knjižnice. V 2. in 3. nadstropju so predvideni razstavni prostori muzeja. V prizidku ob osnovnem objektu je predvideno dvigalo, ki omogoča dostop tudi invalidom v vsako etažo. Premostitev višine 2 cm v višini med pritličjem in prvim podestom – dostopom do dvigala se uredi z montažno kovinsko klančino. V vsaki etaži so predvidene sanitarije in sicer izmenično po etažah za moške oz. ženske. Prostore prizidka in osnovnega objekta povezuje hodnik, ki se naveže na stopnišče.

Vrtna lopa je zasnovana kot servisi objekt in ima predvideni dve etaži, vrtna lopa v pritličju, v kleti pa kotlovnica in zalogovnik pelet, vsipni jašek ter strojnica vrtno fontane. Fasada objekta je zasnovana iz lesenih vertikalnih moralov, podobno kot je ograjen hladilni agregat.

V sklopu ureditve je krajinsko zasnovan sodoben parkovni prostor ter od dvorca umaknjen dovoz in parkirišča. Gabrov drevored se ohranja kot peš dostop, predvidena pa je tudi nova peš povezava iz Mariborske ceste do glavnega vhoda, vzporedno z gabrovim drevoredom pa se uredi nova dovozna pot. Na JZ delu, kjer je zdaj locirano nogometno igrišče, se uredi parterni park.

Konstrukcija:

Rekonstrukcija in sanacija osnovnega objekta v pritličju in plošča nad pritličjem nista predmet investicije, saj je za to bil izdelan predhodni projekt št. 4748/26-2002 z dne oktober 2002 in zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 35102-89/2003-318 z dne 17.10.2003. Rekonstrukcija te etaže je bila opravljena pred časom v skladu z gradbenim dovoljenjem.

Objekt nad pritličjem se rekonstruira v celoti. V 1. nadstropju je predviden prostor za potrebe krajevne knjižnice. Glede na stanje imajo prostori omejeno nosilnost, zato se predvideva razporeditev prostorov knjižnice glede na dovoljene koristne obremenitve: glavni prostori knjižnice so obremenjeni z maksimalno 500 kg/m² koristne obremenitve, v ostalih prostorih knjižnice, namenjenih stranskim dejavnostim, pa je največja dopustna obremenitev 300 kg/m² koristne obremenitve.

Projekt iz leta 2002 je predvideval tudi rekonstrukcijo preostalih etaž v skladu s potrebami in glede na takratno stanje posameznih etaž in plošč. Vendar se v času po pridobitvi zgoraj omenjenega gradbenega dovoljenja niso več izvajala nobena dela, kar je privedlo do poslabšanja



stanja in etaže so propadle v takšni meri, da stropnih konstrukcij ni možno sanirati v skladu s projektno dokumentacijo iz leta 2002.

Glede na poenotenje rekonstrukcijskih del so predvidene nove AB lite ali polmontažne stropne konstrukcije za vse etaže. Zadnja etaža je grajena kombinirano-delno z lesom, delno obzidana s frčadami in podaja videz mansarde, čeprav je po celotni površini etaže izvedena ravna stropna konstrukcija. Predvidena je odstranitev preperelih zidov po celotnem obodu in nadomestitev z zidano, potresno varno konstrukcijo. Ostrešje je dotrajano, posedeno, na kapeh so šperovci dokončno poškodovani zaradi zamakanj, zato ga je potrebno v celoti demontirati in nadomestiti z enakim novim in delno ojačanim lesom, saj so bili nekateri elementi poddimenzionirani. Pri tem se bo ostrešje minimalno povišalo in višina objekta se dvigne za približno 25 cm.

Za izgradnjo novega - nadomestnega sanitarnega prizidka je potrebno najprej porušiti obstoječ sanitarni prizidek. Novogradnja je glede na konstrukcijo navezana na obstoječi objekt. V objektu, ki bo P + 3 etažnosti, je predvideno osebno dvigalo, v vsaki etaži pa tudi hodnik in sanitarije.

Temeljna plošča je 30 cm debela monolitna AB plošča. Nosilna konstrukcija etaže so zidovi, pozidani z opečnimi bloketi, ojačani z vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Jašek dvigala je monolitna AB konstrukcija, projektirana za dvigalo KONE.

Plošča nad etažami je polna, na licu mesta lita AB plošča debeline 16 cm, ki leži na nosilnih zidovih ter v naprej pripravljenem utoru obstoječega objekta. Nad zadnjo etažo bo preko enake plošče položena toplotna izolacija ter izvedeno ostrešje, ki se naveže na obstoječe ostrešje. Streha objekta bo enokapnica z grebenom v vogal naklona 15°. Strešna kritina bo pločevinasta (baker). Fasada bo toplotno izolativna fasada z negorljivo mineralno volno debeline 15 cm. Okna se bodo vgrajevala na kovinske nerjaveče konzole v linijo fasade.

Kletni prostori vrtna lope so predvideni iz AB zidov debeline 20 cm in AB plošče, temelj je temeljna plošča debeline 50 cm. Streha vrtna lope je predvidena iz lesenih lepljenih nosilcev v ravni izvedbi, preko OSB plošč so predvideni sloji za ekstenzivno zazelenitev strehe.

Predvidena dostopna cesta in parkirišče se višinsko prilagajata obstoječemu terenu, zato se izvede izkop. Najprej se izvede široki izkop humusa globine 20 cm, nato se izvede globoki izkop zemljine III. kategorije. Izkopni material se lahko ponovno uporabi za vgradnjo nasipov. Sestava zgornjega ustroja ustreza lahko prometni obremenitvi. V skladu s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine je potrebno plast izvesti kar se da svetlo, zaradi česar se na obrabno plast (liti asfalt) uvalja plast drobljenca ustrezne frakcije.



Instalacije in tehnološka oprema:

Električne instalacije:

- NN priključek: odstrani se obstoječi zračni priključek do objekta in izvede nov NN priključek iz obstoječega NN omrežja (Trgovski center Zgornja Polskava). Predvidena je nova prostostoječa KPO omarica ob S fasadi objekta. V omarici je predviden števec in glavne varovalke za celoten objekt. Dovodi do etažnih razdelilcev se izvedejo delno v tleh, delno pod ometom.
- Brezprekinitveno napajanje – UPS je predvideno samo za napajanje glavne komunikacijske omare.
- Razsvetljava: predvidena je povprečna horizontalna osvetljenost splošne razsvetljave, povzeta po priporočilih slovenskega društva za razsvetljavo z ozirom na namembnost prostorov. Predvidena je tudi varnostna razsvetljava, sestavljena iz namenskih svetil.
- Komunikacije: predviden je nov dovodni kabel Telekoma s telefonsko centralo 2/12 linij in CATV priključek.

Strojne instalacije:

- Vodovodni priključek, zunanji vodovod: izvede se zunanja vodovodna instalacija za potrebe predvidene konstrukcije objekta z novim hišnim priključkom in delno odstranitvijo obstoječega vodovodnega priključka.
- Notranja vodovodna instalacija: se izvede s priključitvijo na zunanje krajevno vodovodno omrežje preko vodomera DN25, nameščenega v tipskem toplotno izoliranem vodomernem jašku. Ob porabi vode za sanitarne potrebe sta količina vode in tlak v javnem vodovodnem omrežju zadostna tudi v najvišjem nadstropju objekta. Ogrevanje sanitarne tople vode se vrši centralno v toplotni črpalki za ogrevanje sanitarne tople vode tipa zrak – voda z možnostjo ogrevanja preko toplovodnega kotla na biomaso v zimskem obdobju, ko je učinkovitost toplotne črpalke zaradi nizkih temperatur manjša.
- Notranja vertikalna in horizontalna odtočna kanalizacija: izvede se notranja vertikalna in horizontalna odtočna kanalizacija, posamezne odtočne vertikale so speljane v malo čistilno napravo za 16 PE. V pritličnem in kletnem delu objekta ter v kotlovnici je predvideno lokalno prečrpavanje zaradi višinske razlike.
- Ogrevanje: je predvideno s toplotnim dvocevnim sistemom vode 90/70°C, katere priprava se vrši s kotlom na biomaso v lastni kotlovnici, posamezni regulacijski krogi pa so vodeni v



objektu do posameznih grelnih teles iz pretočnih razdelilcev in povratnih zbiralnikov toplotne podpostaje, locirane v kletnem delu objekta. Instalacije ogrevanja obsegajo konvektorsko ogrevanje prostorov, grelna telesa v pomožnih prostorih, talno ogrevanje prostorov in cevne razvode posameznih ogrevalnih krogov, vodenih iz toplotne postaje do posameznih razdelilnih omaric oz. grelnih teles.

- Hlajenje: instalacije hlajenja obsegajo hladilni agregat, opremljen s hidravličnim modulom in obtočno črpalko, toplotni izmenjevalec med primarnim in sekundarnim krogom z vso potrebno opremo, konvektorsko ogrevanje in hlajenje prostorov ter cevne razvode posameznih krogov in do posameznih hladilnih teles.

Kotlovnica:

Za zagotavljanje zadostne količine ogrevalnega medija, njegove distribucije in možnosti regulacije posameznih ogrevalnih krogov ogrevanja objekta, se predvidi kotel, opremljen z modulirano regulacijo konstantne temperature v predtoku. Namenjen je za kurjenje peletov in je opremljen z ventilatorjem domnih plinov, dozirnim polžem z vgrajenim sprinkler sistemom ter kompletno regulacijo kotla. Poleg kotla je v kotlovnici nameščena še regulacijska, varnostna in pomožna oprema, potrebna za varno in nemoteno delovanje kotlovnice.

Prezračevanje:

Za zagotavljanje primerne biološke klime je predvideno je prezračevanje preko ventilatorjev. Zmogljivejši ventilatorji za lokalni dovod zraka iz posameznih prostorov so izvedeni z brezstopenjsko oz. večstopenjsko regulacijo števila vrtljajev z možnostjo regulacije količine odvedenega zraka. Dovod zraka v posamezne prostore se vrši preko prezračevalnih rešetk, nameščenih v vratna krila, preko okenskih in vratnih rež ali s spodrezanjem posameznih vratnih kril.

Zunanja kanalizacija:

Predvidena fekalna in meteorna kanalizacija bo potekala v nepovoznih površinah. Meteorne vode s strehe so speljane preko peskolovov in revizijskih jaškov. Zaradi zagotavljanja požarne varnosti je predvidena cisterna, ki bo zadrževala meteorno vodo. Fekalna kanalizacija iz objekta bo speljana preko revizijskih jaškov v malo čistilno napravo, ki se nahaja v parku. Od tu so prečiščene vode speljane v potok.



Varianta 2:

Pri varianti brez investicije ni investicijske dejavnosti in tudi ni predvidenih nobenih obnovitvenih del.

4.2 Analiza variant z vidika stroškov in učinkovitosti investicije

Varianta 1:

Vrednost investicijskih del je ocenjena po stalnih cenah na osnovi predračuna projektanta. Pri preračunu stalnih cen v tekoče je upoštevana napoved inflacije za leto 2016, podana s strani Urada za makroekonomske analize in razvoj (jesenska napoved 2014). Ta predvideva povišanje cen v deležu 1,2%.

Tabela 4-1: Pregled vrednosti investicije v stalnih cenah

	2014			2015		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	22.000,00	4.840,00	26.840,00	38.000,00	8.360,00	46.360,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	100.000,00	22.000,00	122.000,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	2.000,00	440,00	2.440,00
Skupaj	22.000,00	4.840,00	26.840,00	140.000,00	30.800,00	170.800,00
	2016			2017		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	700.000,00	154.000,00	854.000,00	1.242.000,00	273.240,00	1.515.240,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	10.000,00	2.200,00	12.200,00	10.000,00	2.200,00	12.200,00
Skupaj	710.000,00	156.200,00	866.200,00	1.252.000,00	275.440,00	1.527.440,00



	2018			2019		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	655.200,00	144.144,00	799.344,00	0,00	0,00	0,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	600.000,00	132.000,00	732.000,00
Oprema	150.000,00	33.000,00	183.000,00	150.000,00	33.000,00	183.000,00
Strokovni nadzor	10.000,00	2.200,00	12.200,00	4.000,00	880,00	4.880,00
Skupaj	815.200,00	179.344,00	994.544,00	754.000,00	165.880,00	919.880,00
	2020			Skupaj		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	60.000,00	13.200,00	73.200,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	2.697.200,00	593.384,00	3.290.584,00
Zunanja ureditev	600.000,00	132.000,00	732.000,00	1.200.000,00	264.000,00	1.464.000,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	300.000,00	66.000,00	366.000,00
Strokovni nadzor	4.000,00	880,00	4.880,00	40.000,00	8.800,00	48.800,00
Skupaj	604.000,00	132.880,00	736.880,00	4.297.200,00	945.384,00	5.242.584,00

Tabela 4-2: Pregled vrednosti investicije v tekočih cenah

	2014			2015		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	22.000,00	4.840,00	26.840,00	38.000,00	8.360,00	46.360,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	100.000,00	22.000,00	122.000,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	2.000,00	440,00	2.440,00
Skupaj	22.000,00	4.840,00	26.840,00	140.000,00	30.800,00	170.800,00
	2016			2017		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	708.400,00	155.848,00	864.248,00	1.271.986,85	279.837,11	1.551.823,95
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	10.120,00	2.226,40	12.346,40	10.241,44	2.253,12	12.494,56
Skupaj	718.520,00	158.074,40	876.594,40	1.282.228,29	282.090,22	1.564.318,51
2018			2019			
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	679.071,38	149.395,70	828.467,08	0,00	0,00	0,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	629.322,56	138.450,96	767.773,52
Oprema	155.465,06	34.202,31	189.667,37	157.330,64	34.612,74	191.943,38
Strokovni nadzor	10.364,34	2.280,15	12.644,49	4.195,48	923,01	5.118,49
Skupaj	844.900,78	185.878,17	1.030.778,95	790.848,68	173.986,71	964.835,39
2020			Skupaj			
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	60.000,00	13.200,00	73.200,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	2.759.458,23	607.080,81	3.366.539,04
Zunanja ureditev	636.874,43	140.112,37	776.986,81	1.266.196,99	278.563,34	1.544.760,33
Oprema	0,00	0,00	0,00	312.795,70	68.815,05	381.610,75
Strokovni nadzor	4.245,83	934,08	5.179,91	41.167,09	9.056,76	50.223,85
Skupaj	641.120,26	141.046,46	782.166,72	4.439.618,01	976.715,96	5.416.333,97

Varianta z investicijo predvideva stroške v višini 5.242.584,00 EUR po stalnih cenah oz. 5.416.333,97 EUR po tekočih cenah. Cilji investicije so v tem primeru doseženi ob koncu leta 2020.

Varianta 2:

Ta varianta ne predvideva nikakršnih investicijskih stroškov, hkrati pa tudi ne prinaša nikakršnih učinkov. Cilji investicije niso doseženi.



5 ANALIZA MOŽNIH LOKACIJ VARIANT Z VIDIKA POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE

5.1 Analiza lokacije

Varianta 1:

5.1.1 Makrolokacija

Investicija se bo izvajala na območju občine Slovenska Bistrica, v podravski regiji (v celoti se izvaja na ozemlju Republike Slovenije). Obravnavano območje investicije leži na zahodnem območju občine Slovenska Bistrica in se nahaja v krajevni skupnosti Zgornja Polskava, v naselju Zgornja Polskava.

Prostorski akti, ki veljajo na območju gradnje, so:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: *Dolgoročni plan – prostorski del – občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003* (Ur.l.RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04 in 47/06);
- Prostorski ureditveni pogoji: *Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica* (Ur.l.RS, št. 16/93, 79/01, 35/02, 108/08 in 26/10).

5.1.2 Mikrolokacija

Objekt stoji na parc.št. 61/1, 61/2, 61/3, 3/1, 3/2, 3/3, 3/6, 10/1, 10/2, 11, 118/1, vse v k.o. Zgornja Polskava, kjer je skladno z določilom odloka dopustna tovrstna ureditev oz. gradnja.

Objekt na severni strani meji na strugo potoka, na zahodni strani sega do državne ceste R2-430/0274 Fram - Slovenska Bistrica, na južni strani ga obkroža stanovanjska gradnja, na vzhodni pa odprte kmetijske površine.

Kompleks je deloma obraščen s sajeno drevesno vegetacijo, ob potoku raste obvodna vegetacija, vzdolž južne strani pa poteka ohranjen gabrov drevored, ki je nekoč poudarjal glavni stolp. Sicer je površina skoraj v celoti zatravljena. Na vzhodni strani je nogometno igrišče.

Slika 5-1: Mikrolokacija dvorca Zgornja Polskava



Vir: Register kulturne dediščine

Predvidena je prenova dvorca in ureditev parka ob njem. Pri prenovi je potrebno upoštevati Izhodišča za prenavo in prezentacijo iz Konservatorskega programa Zavoda za varstvo kulturne



dediščine Maribor. Prenova zajema rušenje in nadomestno gradnjo sanitarnega prizidka. Zahodni vstopni park se uredi kot večja tratna površina, uokvirjena z vegetacijo. Vstop skozi gabrov drevored se ohranja zgolj kot peš povezava do dvorca. Vzporedno z gabrovim drevoredom se na vzhodni strani uredi nova dovozna cesta s priključkom na državno cesto, ki omogoča dovoz do novega parkirišča ter dostavo do dvorca in intervencijski dostop. Predvidena je ureditev 49 parkirnih mest za osebna vozila.

Območje ob gradu se ohrani kot parkovni gozd. Na južni strani dvorca se uredi razgledna terasa, kjer se preko trasastih stopnic odpira pogled na spodnji parterni park, ki se uredi na lokaciji sedanjega nogometnega igrišča.

Varianta 2:

Ne predvideva investicijske dejavnosti, zato ne predvideva nobene lokacije, kjer se bo investicija izvajala.

5.2 Analiza vpliva na okolje

Varianta 1:

Območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III zajetij pitne vode po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko – ptujskega polja (Ur.l.RS, št. 59/07, 32/11, 24/13) in lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim. Pristojni soglasodajalec MOP ARSO, Oddelek porečja reke Drave, je izdal projektne pogoje, iz katerih je razvidno, da je gradnja dopustna ob pogojih, ki so upoštevani v projektni dokumentaciji.

Ureditev gradbišča bo urejena v skladu s Pravilnikom o gradbiščih in prilagojena zahtevnosti gradnje.



Tabela 5-1: Pričakovani vplivi na okolje v času gradnje

	Možen vpliv na okolje	Opis ukrepov za preprečitev oz. zmanjšanje vpliva na okolje, ki so upoštevani v projektni dokumentaciji
Mehanska odpornost in stabilnost	Ni povečanega vpliva.	Upoštevale so se karakteristike tal; uporaba gradbenih strojev, ki ne presegajo dovoljenih osnih obremenitev glede na klasifikacijo dovoznih cest in poti.
Onesnaženje voda in tal	Možnost izlitja goriv in maziv iz gradbenih strojev, možnost izlitja barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij ob nepravilni uporabi; izpiranje nepravilno skladiščenih odpadkov.	Gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni, polnjenje goriv in maziv mora opravljati strokovno usposobljena oseba. Priročna skladišča goriv, maziv in drugih kemikalij morajo biti opremljena z lovilcem olj. Gradbiščne sanitarije morajo biti v kemični vodotesni izvedbi ali priključene na ČN.
Onesnaženje zraka	Občasno povečanje emisije prahu in izpušnih plinov v zraku zaradi delovanja gradbenih strojev in prevoza gradbenega materiala.	Gradbeni stroji morajo biti tehnično pregledani (pravilno izgorevanje). Uporabljajo se premazna sredstva na vodni osnovi in biološko razgradljive kemikalije.
Hrup	Občasno povečanje hrupa zaradi delovanja gradbenih strojev.	Gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni, polnjenje goriv in maziv mora opravljati strokovno usposobljena oseba. Omejitev izvajanja del na čas med 6. in 18. uro, gradbeni stroji ne smejo delovati istočasno.
Onesnaženje z odpadki	Nastanek odpadkov zaradi gradbeno obrtniških del na gradbišču.	Zbiranje gradbiščnih smeti z odvozom na urejeno komunalno odlagališče.
Vpliv v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote	Predvideni posegi ne bodo imeli nobenih vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote na sosednjih zemljiščih.	Posebni ukrepi niso predvideni.
Požarna varnost	Možnost nastanka požara zaradi gradbeno obrtniških del na gradbišču.	Upoštevane so zahteve Zakona o varstvu pred požarom (Ur.l.RS, št. 71/93).



Tabela 5-2: Pričakovani vplivi na okolje v času uporabe

	Možen vpliv na okolje	Opis ukrepov za preprečitev oz. zmanjšanje vpliva na okolje, ki so upoštevani v projektni dokumentaciji
Mehanska odpornost in stabilnost	Ni pričakovati vplivov na okolje.	Posebni ukrepi niso predvideni.
Onesnaženje voda in tal	Možnost izlitja goriv in maziv iz osebnih vozil na dovoznih poteh na parkirišču.	Odpadne vode so speljane v ČN.
Onesnaženje zraka	Ni pričakovati vplivov na okolje.	Upoštevani so pogoji Uredbe o emisiji v zrak iz kurilnih naprav (Ur.l.RS, št. 73/94, 51/98, 83/98 in 105/00). Kurišče ne bo presegalo maksimalne dovoljene emisije.
Hrup	Občasno povečanje hrupa zaradi hišnih opravil.	Upoštevana je Uredba o hrupu v naravnem življenjskem okolju (Ur.l.RS, št. 105/05).
Požarna varnost	Možni viri vžiga so lahko: odprti plamen, vklapljanje elektro stikal, okvare na električnih kablilih in napravah, statična elektrika.	Pri načrtovanju so bili upoštevani prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi varstva pred požarom, skladno z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur.l.RS, št. 71/93) in Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Ur.l.RS, št. 3/104,02/05 in 83/05).
Varnost pri uporabi	Pri uporabi objekta ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod na nepremičninah v okolici kot so zdrs, padec, trčenje, opekline, udar električnega toka oz. poškodbe zaradi eksplozije.	Posebni ukrepi niso predvideni.
Vpliv v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote	Objekt ne bo vplival na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici.	Posebni ukrepi niso predvideni.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),



- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trainostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

Varianta 2:

Varianta brez investicije ne pomeni spremembe vplivov na okolje. Dolgoročno ima ta varianta negativne vplive na okolje zaradi propadanja objekta in okolice ter neustrezne komunalne opremljenosti.

Z vidika vplivov na okolje je sprejemljivejša varianta z investicijo.



6 ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH

Varianta 1:

Investicija bo povzročila potrebo po dodatnih zaposlitvah, saj se bo v obnovljenih prostorih odprla nova enota Knjižnice Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica, kjer bo po normativih možno zaposliti vsaj 1,5 delavca. Nadaljnje zaposlitve so odvisne od razpoložljivih finančnih sredstev in organizacije dela.

Zavod za kulturo bo svojo dejavnost v prostorih dvorca Zgornja Polskava v začetni fazi delovanja opravljal z obstoječim številom zaposlenih, kasneje pa zaradi širitve dejavnosti načrtuje nove zaposlitve.

Varianta 2:

Varianta brez investicije ne predvideva novih zaposlitev.

Z vidika novih zaposlitev je sprejemljivejša varianta 1.



7 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT REALIZACIJE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

7.1 Časovni načrt z dinamiko investiranja za varianto 1

Aktivnosti za izvedbo obravnavane investicije so se pričele v letu 2014 in se bodo zaključile predvidoma leta 2020.

V preteklih letih so že potekale nekatere aktivnosti, vezane na obnovo dvorca in jih prikazujemo ločeno, saj niso del predmetne investicije.

Tabela 7-1: Časovni prikaz aktivnosti pred predmetno investicijo

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Obnova ostrešja	1985	1986
Pridobitev projektne dokumentacije za statično sanacijo dvorca	2002	2002
Gradbena dela v pritličju – utrditev temeljev, drenaža	2003	2003
Gradbena dela v pritličju in na stropu pritličja	2004	2004
Izdelava idejnega projekta za celostno ureditev okolja dvorca	2005	2005
Izvedba restavratskih del	2005	2005
Obnova štukatur v kapeli dvorca	2006	2006



Tabela 7-2: Časovni načrt investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Pripravljala dela		
Izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI	2014	2014
Pridobitev soglasij v varovanih območjih	07/2014	08/2014
Pridobitev gradbenega dovoljenja		
Izdelava investicijske dokumentacije		
- DIIP	09/2013	10/2013
- PIZ	03/2015	03/2015
- IP	05/2013	07/2015
Izvedbena dela		
Izvedba javnega naročila in izbira izvajalca obnove	05/2015	06/2015
Izvajanje vseh del	07/2015	12/2020
Končni prevzem	01/2021	01/2021

Tabela 7-3: Stroški investicije glede na dinamiko investiranja v stalnih cenah

	2014			2015		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	22.000,00	4.840,00	26.840,00	38.000,00	8.360,00	46.360,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	100.000,00	22.000,00	122.000,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	2.000,00	440,00	2.440,00
Skupaj	22.000,00	4.840,00	26.840,00	140.000,00	30.800,00	170.800,00
	2016			2017		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	700.000,00	154.000,00	854.000,00	1.242.000,00	273.240,00	1.515.240,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	10.000,00	2.200,00	12.200,00	10.000,00	2.200,00	12.200,00
Skupaj	710.000,00	156.200,00	866.200,00	1.252.000,00	275.440,00	1.527.440,00



	2018			2019		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	655.200,00	144.144,00	799.344,00	0,00	0,00	0,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	600.000,00	132.000,00	732.000,00
Oprema	150.000,00	33.000,00	183.000,00	150.000,00	33.000,00	183.000,00
Strokovni nadzor	10.000,00	2.200,00	12.200,00	4.000,00	880,00	4.880,00
Skupaj	815.200,00	179.344,00	994.544,00	754.000,00	165.880,00	919.880,00
	2020			Skupaj		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	60.000,00	13.200,00	73.200,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	2.697.200,00	593.384,00	3.290.584,00
Zunanja ureditev	600.000,00	132.000,00	732.000,00	1.200.000,00	264.000,00	1.464.000,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	300.000,00	66.000,00	366.000,00
Strokovni nadzor	4.000,00	880,00	4.880,00	40.000,00	8.800,00	48.800,00
Skupaj	604.000,00	132.880,00	736.880,00	4.297.200,00	945.384,00	5.242.584,00

Tabela 7-4: Stroški investicije glede na dinamiko investiranja v tekočih cenah

	2014			2015		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	22.000,00	4.840,00	26.840,00	38.000,00	8.360,00	46.360,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	100.000,00	22.000,00	122.000,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	2.000,00	440,00	2.440,00
Skupaj	22.000,00	4.840,00	26.840,00	140.000,00	30.800,00	170.800,00
	2016			2017		
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	708.400,00	155.848,00	864.248,00	1.271.986,85	279.837,11	1.551.823,95
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strokovni nadzor	10.120,00	2.226,40	12.346,40	10.241,44	2.253,12	12.494,56
Skupaj	718.520,00	158.074,40	876.594,40	1.282.228,29	282.090,22	1.564.318,51
2018			2019			
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	679.071,38	149.395,70	828.467,08	0,00	0,00	0,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	629.322,56	138.450,96	767.773,52
Oprema	155.465,06	34.202,31	189.667,37	157.330,64	34.612,74	191.943,38
Strokovni nadzor	10.364,34	2.280,15	12.644,49	4.195,48	923,01	5.118,49
Skupaj	844.900,78	185.878,17	1.030.778,95	790.848,68	173.986,71	964.835,39
2020			Skupaj			
	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV	Vrednost brez DDV	DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	0,00	60.000,00	13.200,00	73.200,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	2.759.458,23	607.080,81	3.366.539,04
Zunanja ureditev	636.874,43	140.112,37	776.986,81	1.266.196,99	278.563,34	1.544.760,33
Oprema	0,00	0,00	0,00	312.795,70	68.815,05	381.610,75
Strokovni nadzor	4.245,83	934,08	5.179,91	41.167,09	9.056,76	50.223,85
Skupaj	641.120,26	141.046,46	782.166,72	4.439.618,01	976.715,96	5.416.333,97

Investicija se bo financirala v letih od 2015 do 2020, kot prikazano v zgornjih tabelah. Skupna vrednost investicije po stalnih cenah, z vključenim DDV, je 5.252.584,00 EUR, po tekočih cenah, z vključenim DDV, pa 5.416.333,97 EUR.

7.2 Časovni načrt z dinamično investiranjem za varianto 2

Pri tej varianti nimamo časovnega načrta, saj ni predvidene nobene investicijske dejavnosti.



8 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT

Varianta 1:

Občina Slovenska Bistrica bo v prihodnjih letih poskušala pridobiti sofinancerska sredstva na mednarodnih ali nacionalnih razpisih. Podrobnejša finančna konstrukcija, ki bo prikazovala delež lastnih in sofinancerskih sredstev, bo podana v prihodnjih investicijskih dokumentih (IP) glede na pogoje in delež sofinanciranja, določene v javnih razpisih.

Tabela 8-1: Dinamika investiranja po letih v tekočih cenah

Leto	Znesek
2014	26.840,00
2015	170.800,00
2016	876.594,40
2017	1.564.318,51
2018	1.030.778,95
2019	964.835,39
2020	782.166,72
Skupaj	5.416.333,97

Varianta 2:

V tem primeru nimamo investicijskih stroškov, zato tudi nimamo finančne konstrukcije.



9 IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALCEV POSAMEZNIH VARIANT Z OPISI STROŠKOV IN KORISTI

9.1 Izračun finančnih kazalnikov donosnosti investicije po variantah

Varianta 1:

Za izračun finančnih kazalnikov investicije je uporabljen pristop primerjave prihodkov in odhodkov Občine Slovenska Bistrica in uporabnikov objekta po končani investiciji. Predpostavke za izdelavo finančne analize so:

- referenčno časovno obdobje investicije je 15 let;
- finančna diskontna stopnja je 7%;
- prvo leto rednega obratovanja je 2021 (januar);
- stroške investicije prikazujemo v stalnih cenah;
- upošteva se 3% odpis ostale vrednosti investicije od leta 2021 naprej;
- ostanek vrednosti je enak neamortizirani vrednosti investicije in znaša 2.062.656,00 EUR v letu 2035;
- prihodki in odhodki so podani z vidika investitorja Občine Slovenska Bistrica in uporabnikov objekta po končani investiciji (Zavod za kulturo, Knjižnica Josipa Vošnjaka).

Ocena odhodkov:

V odhodkih so upoštevani vsi odhodki, ki bodo nastali v času po končani investiciji oz. po začetku izvajanja dejavnosti uporabnikov objekta. Odhodki vključujejo:

- stroške dela v višini 28.000,00 EUR (bruto plača + regres za 1,5 zaposlenega v Knjižnici Josipa Vošnjaka)
- materialne stroške v višini 5.100,00 EUR,
- obratovalne stroške (elektrika, ogrevanje, komunalne storitve, zavarovanje) v višini 7.000,00 EUR,
- stroške tekočega vzdrževanja v višini 8.000,00 EUR

Ocenjeni letni odhodki znašajo 55.600,00 EUR.



Ocena prihodkov:

Upoštevajo se ocenjeni prihodki uporabnikov objekta, to sta Zavod za kulturo Slovenska Bistrica in Knjižnica Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica.

Prihodki vključujejo:

- prihodke Knjižnice Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica, pridobljene od članarin, zamudnin in opominov v višini 3.000,00 EUR
- prihodke od oddaje prireditvenih prostorov v višini 10.000,00 EUR
- prihodke Občine Slovenska Bistrica za plače v višini 28.000,00 EUR
- prihodke Zavoda za kulturo Slovenska Bistrica, pridobljene na podlagi vstopnin za ogled razstav, prireditev, delavnic, ipd. v višini 10.000,00 EUR

Ocenjeni letni prihodki znašajo 51.000,00 EUR.

Tabela 9-1: Denarni tok investicije

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2014	22.000,00				-22.000,00
2015	140.000,00				-140.000,00
2016	710.000,00				-710.000,00
2017	1.252.000,00				-1.252.000,00
2018	815.200,00				-815.200,00
2019	754.000,00				-754.000,00
2020	604.000,00				-604.000,00
2021		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2022		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2023		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2024		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2025		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2026		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2027		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2028		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2029		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2030		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2031		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2032		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2033		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2034		55.600,00	51.000,00		-4.600,00
2035		55.600,00	51.000,00	2.062.656,00	2.058.056,00



Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
Skupaj	4.297.200,00	834.000,00	765.000,00	2.062.656,00	-2.303.544,00

Tabela 8-2: Diskontirani denarni tok investicije

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2014	22.000,00				-22.000,00
2015	140.000,00				-140.000,00
2016	663.551,40				-663.551,40
2017	1.093.545,29				-1.093.545,29
2018	665.446,03				-665.446,03
2019	575.222,99				-575.222,99
2020	430.643,65				-430.643,65
2021		37.048,63	33.983,45		-3.065,17
2022		34.624,89	31.760,24		-2.864,65
2023		32.359,71	29.682,46		-2.677,24
2024		30.242,72	27.740,62		-2.502,10
2025		28.264,22	25.925,81		-2.338,41
2026		26.415,16	24.229,73		-2.185,43
2027		24.687,06	22.644,61		-2.042,46
2028		23.072,02	21.163,19		-1.908,84
2029		21.562,64	19.778,68		-1.783,96
2030		20.152,00	18.484,75		-1.667,25
2031		18.833,64	17.275,46		-1.558,18
2032		17.601,54	16.145,29		-1.456,24
2033		16.450,03	15.089,06		-1.360,97
2034		15.373,86	14.101,92		-1.271,94
2035		14.368,10	13.179,37	533.029,51	531.840,78
Skupaj	3.590.409,36	361.056,21	331.184,66	533.029,51	-3.087.251,41

Neto denarni tok predstavljajo odlivi in prilivi v referenčnem obdobju investicije. Neto denarni tok investicije je ob prikazanih predpostavkah negativen. Finančna neto sedanja vrednost investicije pri 7 % diskontni stopnji je negativna in znaša -3.087.251,41 EUR. Stopnja finančnega donosa naložbe FRR/C je negativna. Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije je negativna in znaša -0,859 EUR. Finančni količnik relativne koristnosti je manjši od 1.



Tabela 8-3: Kazalci finančne upravičenosti investicije

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti*	negativna
Finančna neto sedanja vrednost	- 3.087.251,41 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,859
Finančni količnik relativne koristnosti	0,083

*Stopnja finančnega donosa naložbe FRR/C je negativna in zelo nizka, tako da je s pomočjo MS Excel ni mogoče izračunati.

Varianta 2:

V tem primeru nimamo naložbe, zato tudi ne ocenjujemo finančne donosnosti naložbe.

9.2 Izračun ekonomskih kazalnikov donosnosti investicije po variantah z opisi stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti

Varianta 1:

Ekonomske koristi investicije se kažejo predvsem v ohranjanju kulturne dediščine območja in zagotavljanju pogojev za razvoj turizma in gospodarstva. Za potrebe izdelave analize stroškov in koristi so opredeljene naslednje koristi:

Korist 1: Učinek v regiji: ocenjuje se, da bo vsaj 50% del naložbe izvedenih z domačimi izvajalci, kar pomeni neposredni prihodek domačih izvajalcev v višini 11.000,00 EUR v letu 2014, 70.000,00 EUR v letu 2015, 355.000,00 EUR v letu 2016, 626.000,00 EUR v letu 2017, 407.600,00 EUR v letu 2018, 377.000,00 EUR v letu 2019 in 302.000,00 EUR v letu 2020.

Korist 2: ocenjujemo, da se bo zaradi obnove dvorca število turistov povečalo za 2000 ljudi letno, od katerih se v povprečju pričakuje prihodek 2 EUR na osebo, kar skupaj znaša 4.000,00 EUR letno. Korist upoštevamo od leta 2021 naprej.

Korist 3: Povečanje števila delovnih mest pri ponudnikih turističnih storitev: predvideva se, da se bodo zaradi obnove dvorca odprla vsaj 4 nova delovna mesta pri ponudnikih turističnih storitev, kar pomeni korist v višini 96.000,00 EUR letno. Korist upoštevamo od leta 2021 naprej.



Korist 4: dobiček pri ponudnikih turističnih storitev območja: pričakuje se povišanje dobička turističnih ponudnikov v višini 20.000,00 EUR letno. Korist upoštevamo od leta 2021 naprej.

Korist 5: Prihodki iz denarnega toka.

Tabela 8-4: Ekonomski tok projekta

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2014	15.767,40		11.000,00		-4.767,40
2015	100.338,00		70.000,00		-30.338,00
2016	508.857,00		355.000,00		-153.857,00
2017	897.308,40		626.000,00		-271.308,40
2018	584.253,84		407.600,00		-176.653,84
2019	540.391,80		377.000,00		-163.391,80
2020	432.886,80		302.000,00		-130.886,80
2021		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2022		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2023		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2024		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2025		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2026		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2027		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2028		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2029		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2030		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2031		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2032		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2033		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2034		31.491,84	171.000,00		139.508,16
2035		31.491,84	171.000,00	1.478.305,56	1.617.813,72
Skupaj	3.079.803,24	472.377,60	4.713.600,00	1.478.305,56	2.639.724,72

Tabela 8-5: Diskontiran ekonomski tok projekta

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2014	15.767,40		11.000,00		-4.767,40
2015	100.338,00		70.000,00		-30.338,00
2016	475.567,29		331.775,70		-143.791,59
2017	838.605,98		546.772,64		-291.833,34
2018	476.925,17		332.723,01		-144.202,15



Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2019	412.262,32		287.611,49		-124.650,82
2020	308.642,31		215.321,83		-93.320,48
2021		20.984,34	113.944,52		92.960,18
2022		19.611,54	106.490,21		86.878,67
2023		18.328,54	99.523,56		81.195,02
2024		17.129,47	93.012,67		75.883,20
2025		16.008,85	93.012,67		77.003,82
2026		14.961,55	81.240,87		66.279,32
2027		13.982,75	75.926,05		61.943,29
2028		13.067,99	70.958,92		57.890,93
2029		12.213,08	66.316,75		54.103,67
2030		11.414,09	61.978,27		50.564,18
2031		10.667,38	57.923,62		47.256,24
2032		10.667,38	54.134,22		43.466,85
2033		9.317,30	50.592,73		41.275,43
2034		8.707,76	47.282,92		38.575,17
2035		8.138,09	44.189,65	382.022,25	418.073,81
Skupaj	2.628.108,46	205.200,11	2.911.732,30	382.022,25	460.445,98

Tabela 13-8: Kazalci ekonomske upravičenosti investicije

Postavka	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti	12%
Ekonomska neto sedanja vrednost	460.445,98 EUR
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,175
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,028

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENVP) investicije je pozitivna, kar pomeni, da je družba v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presega stroške. Ekonomska interna stopnja donosa investicije ob danih prepostavkah je večja od družbene diskontne stopnje 5%, s čimer se dokazuje, da je investicija družbenoekonomska donosna.

Količnik relativne koristnosti investicije je večji od 1, ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije pa je pozitivna. Kazalniki ekonomsko-družbene upravičenosti investicije so pozitivni.

Varianta 2:

V tem primeru nimamo naložbe, zato tudi ne ocenjujemo ekonomske donosnosti naložbe.



10 ANALIZA TVEGANJA Z ANALIZO OBČUTLJIVOSTI VSAKE OD VARIANT

10.1 Analiza tveganj

Tveganja za vsako od variant so podana v spodnji tabeli.

Varianta	Tveganja
Varianta 1	Pridobitev sofinancerskih sredstev na javnih razpisih. Uspešnost izvedbe javnega razpisa za izvajanje del. Zagotovitev sredstev v proračunu Občine Slovenska Bistrica. Izbor ustreznega izvajalca gradnje. Izvedljivost v predvidenem časovnem terminu.
Varianta 2	Nadaljnje propadanje objekta kulturne dediščine. Še naprej nastajajo stroški sanacijskih del, kljub nefunktionalnosti objekta. Onemogočanje razvoja turizma in gospodarstva območja.

Ocenjujemo, da verjetnost določenih tveganj obstaja, vendar ne ogroža odločanja za projekt.

10.2 Analiza občutljivosti

Varianta 1:

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate investicije, podane v ekonomski analizi. Ocenjujemo, da so pri obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- faktorji, ki vplivajo na koristi;
- faktorji, ki vplivajo na stroške;
- spremembe investicijskih vrednosti.



V nadaljevanju prikazujemo vpliv kritičnih spremenljivk na ekonomske izračune investicije in sicer:

- a) povečanje investicijskih stroškov za 10 %,
- b) zmanjšanje koristi za 10 %,
- c) hkratno povečanje investicijskih stroškov za 10 % in zmanjšanje koristi za 10 %.

Ker nas zanimajo dejanski finančni učinki navedenih sprememb na družbene koristi investicije, spremljamo rezultate sprememb kritičnih spremenljivk na parametru investicije in sicer na ekonomski interni stopnji donosa investicije (EIRR).

Ugotovitev:

Predvidene spremembe bistveno ne vplivajo na višino sedanje ekonomske neto vrednosti projekta in ekonomske interne stopnje donosnosti. V najslabšem primeru (varianta 3) EIRR znaša 8%, ekonomska neto sedanja vrednost investicije pa 18.409,44 EUR.

Glede na rezultate analize občutljivosti je zadevna investicija nerizična.

*Tabela 14-1: Varianta 3 – diskontirane vrednosti (povečanje investicijski stroškov za 10 % in zmanjšanje koristi za 10%) – vrednosti v EUR**

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
Skupaj	2.843.226,79	205.200,11	2.653.859,01	412.977,32	18.409,44

*Tabela prikazuje samo rezultate diskontiranega ekonomskega toka v primeru navedene spremembe.



11 OPIS MERIL ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Pri izboru optimalne variante smo upoštevali kriterije, podane v spodnji tabeli.

Tabela 11-1: Kriteriji za izbor optimalne variante in navedba ugodnejše variante glede na izbran kriterij

Kriterij	Ugodnejša varianta
Stroški izvedbe posamezne variante	Ugodnejša je varianta 2, saj ne povzroča nikakršnih investicijskih stroškov.
Doseganje ciljev investicije	Ugodnejša je varianta 1, saj v primeru variante brez investicije njeni cilji niso nikoli doseženi.
Dinamika financiranja investicije	Ker varianta 2 ne predvideva nobene dinamike financiranja, je za investitorja primernejša varianta 1.
Učinkovitost investicije, merjena s hitrostjo izvedbe investicije	Ugodnejša je varianta 1, ki predvideva dokončanje investicije leta 2020 in s tem prepreči nadaljnje propadanje objekta. Pri varianti 2 tega učinka ne moremo nikoli doseči.
Vpliv na okolje	Ugodnejša je varianta 1, ki bo imela z ureditvijo kanalizacije in čistilne naprave za okolje pozitivne učinke.
Odpiranje novih delovnih mest	Ugodnejša je varianta 1, ki pomeni nove zaposlitve.
Finančna upravičenost investicije	Varianta 1 sicer izkazuje negativne vrednosti FNSV, vendar ne moremo reči, da je zaradi tega varianta 2 ugodnejša, saj v tem primeru nimamo finančnih izračunov. Obe varianti sta glede na dani kriterij izenačeni.
Ekonomsko upravičenost investicije	Ugodnejša je varianta 1, saj izkazuje širše družbene koristi za območje občine in širše. Kazalniki ekonomsko-družbene upravičenosti investicije so pozitivni.

Tabela 11-2: Doseženi rezultati po posamezni varianti

	Doseženi rezultat
Varianta 1	7
Varianta 2	2



12 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

Glede na obravnavo variant po vseh izbranih kriterijih, se predlaga varianta 1, to je varianta z investicijo v obnovo dvorca na Zgornji Polskavi. Ta varianta predvideva doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja, najboljše ustreza predpisom v zvezi z varstvom narave, ima najugodnejši vpliv na okolje in zagotavlja največje ekonomske učinke.

Varianta 1 je zato spoznana za optimalno varianto.