



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPAN**

[www.trebnje.si](http://www.trebnje.si)

E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 622-1/2021-10

Datum: 3. 2. 2021

OBČINSKI SVET  
OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA DOPIŠNI SEJI  
OBČINSKEGA SVETA OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Predlog (novelacije) Dokumenta identifikacije  
investicijskega in predlog Investicijskega programa  
Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt »Grmada«**

*Gradivo pripravil:* Oddelek za splošne zadeve  
Mateja Zupančič  
višja svetovalka III

*Pristojno delovno telo:* /

*Gradivo predlaga:* Alojzij Kastelic, župan Občine Trebnje

*Poročevalec po  
pooblastilu župana /  
Občine Trebnje  
Alojzija Kastelica:*

**PREDLOG SKLEPA:**

**S K L E P**

**Občinski svet Občine Trebnje potrdi (novelacijo) Dokument identifikacije  
investicijskega projekta in predlog Investicijskega programa Obnova hiše Goliev trg 7,  
Trebnje – objekt »Grmada«.**

Alojzij Kastelic, l. r.  
ŽUPAN

*Priloge:*

*Predlog (novelacije) Dokumenta identifikacije investicijskega in predlog Investicijskega programa Obnova hiše  
Goliev trg 7, Trebnje – objekt »Grmada«*

## **Predlog (novelacije) Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predlog Investicijskega programa Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt »Grmada«**

### **I. NASLOV**

Naslov dokumenta se glasi: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (novelacija) in Investicijski program Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt »Grmada«**

### **II. UVOD**

#### **1. Razlogi za sprejetje dokumenta**

V starem mestnem jedru Trebnjega se nahaja predmet obdelave predmetnega DIIP – hiša iz leta 1930, ki je domačinom poznana tudi pod imenom Grmada. Predmet obdelave DIIP je celovita obnova hiše na naslovu Goliev trg 7, ki je bila kot nepremična kulturna dediščina ovrednotena že konec devetdesetih let 20. stoletja, v register kulturne dediščine pa pod EŠD 25588 vpisana leta 2007. Grmada je bila leta 2020 z odlokom razglašena tudi za spomenik lokalnega pomena. V prvotnem DIIP (Turistično družbeni center »Grmada) je bilo predvideno, da Občina Trebnje pristopi k izvedbi investicijskih aktivnosti že v letih 2017–2018, kot vir financiranja pa je bil predviden občinski proračun. Kasneje se je občina s projektom prijavila tudi na razpis Interreg Slovenija-Hrvaška. Zaradi neuspešnosti kandidature na razpisu in preobremenjenosti proračuna Občine Trebnje z drugimi izdatki do trenutka nastajanja pričujočega DIIP investicija ni bila realizirana. V vmesnem času so se iskali drugi viri sofinanciranja, pričujoči DIIP pa sedaj predvideva **prijava projekta na javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) z datumom objave 8. 1. 2021** in tako predvideva sofinanciranje Ministrstva za kulturo.

**Obrazložitev na dopisni seji Občinskega sveta Občine Trebnje je nujna za doseganje razpisnega pogoja potrjene investicijske dokumentacije za projekt in pravočasno oddajo projekta na javni razpis z rokom 9. 2. 2021.**

#### **2. Ocena stanja**

Objekt, katerega namerava občina kot lastnik obnoviti, je enonadstropna hiša z bivalnim podstrešjem iz druge četrtine 20. stoletja. Hiša ima triosno čelno fasado z balkonom. Leta 1930 je lokalni veleposestnik želel odpreti lastno gostilno, da bi premagal konkurenco, pa je poleg gostilne zgradil še hotelske sobe. V pritličju objekta, poimenovanega Grmada, je bila tako gostilna, v prvem nadstropju stanovanje lastnikov, v bivalnem podstrešju pa pet hotelskih sob, skupna kopalnica in stranišče. Hotel je bil namenjen turistom, ki so prihajali predvsem iz Ljubljane in Dunaja. V hiši je bil tako do druge svetovne vojne hotel, po vojni pa je bil nacionaliziran in kmalu zaprt. Ostala je zgolj gostilna v pritličju, ki pa je v naslednjih desetletjih zamenjala kar nekaj lastnikov. Konec devetdesetih letih so gostilno na hitro zaprli in od takrat dalje je hiša zapuščena.

Stavba je prazna in brez vsebin že več kot dvajset let. Toliko časa tudi ni bila vzdrževana. Na objektu so zato vidne poškodbe, ki ogrožajo varovane lastnosti. Ker objekt ni hidro izoliran, je v nosilnih zidovih do višine enega metra prisotna močna vlaga. Kristalizacija soli površinsko uničuje fasado in opeko, iz katere je zid zgrajen. Zaradi vlage je poškodovan cikel in betonske okenske police. Stavba ni potresno varna. Streha zamaka, zaradi česar so vidne poškodbe stropov v podstrešnem delu stavbe. Ogroženi so tudi posamezni deli strešne konstrukcije, zlasti na delih, kjer je prisotno zamakanje. S predvidenimi gradbeno-obrtniškimi in drugimi deli

bodo sanirane poškodbe, s čimer bodo preprečili nevarnost uničenja in porušitve ter preprečilo grožnjo izgube varovanih lastnosti.

### **3. Pravna podlaga za sprejem dokumenta**

Podlagi za obravnavo dokumentov sta Statut Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14) in Poslovnik Občinskega sveta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 63/14).

Novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta in investicijski program za projekt Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt »Grmada« sta izdelana v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). ...

Za obravnavano investicijo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-392/2017, ki je veljavno do septembra 2022. Osnova za izvedbo gradbeno-obrtniških del je projektna dokumentacija PZI, izdelovalca Spina Novo mesto d.o.o., svetovanje, projektiranje, inženiring, nadzor, arhitektura, št. dokumenta 74/2017, Novo mesto, november 2017.

### **4. Cilji in načela**

Osnovni namen potrditve novelacije DIIP in IP za projekt Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt »Grmada« na dopisni seji Občinskega sveta Občine Trebnje je omogočanje prijave projekta na javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) z rokom 9. 2. 2021.

Osnovni cilj projekta je celovita obnova starega, propadajočega objekta nepremične kulturne dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena, in sicer:

- izvedba gradbenih del (pripravljalna in rušitvena dela, zemeljska dela, betonska in armiranobetonska dela, zidarska dela, tesarska dela, kanalizacija – notranja padavinska, krovsko-kleparska dela)
- izvedba obrtniških del (fasada, ključavničarska dela, montažne stene in stropi, stavbno pohištvo, tlakarska dela, keramičarska dela, mizarska dela, sliko pleskarska dela)
- izvedba elektro inštalacij, strojnih inštalacij in vgradnja dvigala.

V obnovljeni stavbi je predvidena ureditev multimedijskega interpretacijskega centra o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov s poudarkom na predstavitvi načina življenja njegovih prebivalcev - rimskih veteranov (beneficarijev obdonavskih legij), ki so naseljevali Minicipium Praetorium Latobicorum, naselje na območju današnjega Trebnjega, in v njem pobirali cestnino in davke ter imeli policijski nadzor nad obmejnimi prometom. Tej profesionalni in socialni skupini rimske družbe doslej v Sloveniji še nismo posvečali veliko strokovnega zanimanja, zato bo v tem smislu njena predstavitev v multimedijem interpretacijskem centru v Trebnjem unikum v državi. Poleg multimedijskega interpretacijskega centra so predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura, ...

Splošni cilji investicije so izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine, izboljšati dostopnost do kulturne dediščine, povečati zavedanje prebivalstva o družbenih vrednotah kulturne dediščine, spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov, izboljšati prostorske pogoje za kulturne, rokodelske, družabne dejavnosti, doseči bolj kakovostno vključevanje kulturne dediščine v turistične namene preko uporabe novih tehnologij in doseči multiplikacijski učinek turizma, oživljanje, modernizacija ter kulturna revitalizacija naselja in občine Trebnje in mnogi drugi.

## 5. Ocena finančnih in drugih posledic

Na podlagi projektantskega predračuna PZI skupna ocenjena vrednost investicije znaša

- **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV v stalnih cenah** ter
- **622.724,51 EUR brez DDV** oziroma **759.723,90 EUR z DDV v tekočih cenah**.

Vrednost upravičenih stroškov znaša 414.592,32 EUR v tekočih cenah. Med neupravičene stroške skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija, sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, t.j. izvedba elektro inštalacij, izvedba strojnih inštalacij, kanalizacija ipd.

Kot vira financiranja sta predvidena Ministrstvo za kulturo, ki upravičene stroške krije do vrednosti **200.000,00 EUR**, in Občina Trebnje, ki bo zagotavljala lastna sredstva v višini **559.723,90 EUR v tekočih cenah**.

## III. BESEDILO DOKUMENTA

Glej priloge.

Alojzij Kastelic, l. r.  
ŽUPAN  
OBČINE TREBNJE

#### IV. OBRAZLOŽITEV

Občina Trebnje je lastnik hiše na naslovu Goliev trg 7, ki je razglašena za spomenik lokalnega pomena. Stavba je prazna in brez vsebin že več kot dvajset let. Toliko časa tudi ni bila vzdrževana. Na objektu so zato vidne poškodbe, ki ogrožajo varovane lastnosti. Predhodno sprejeti DIIP (Turistično družbeni center »Grmada) za obnovo objekta je predvideval, da Občina Trebnje v celoti obnovi objekt iz občinskega proračuna, kasneje se je občina s projektom prijavila tudi na razpis Interreg Slovenija-Hrvaška. Zaradi neuspešnosti kandidature na razpisu in preobremenjenosti proračuna Občine Trebnje z drugimi izdatki do trenutka nastajanja pričujočega DIIP investicija ni bila realizirana.

Pričujoči DIIP predvideva prijavo projekta na javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) z datumom objave 8. 1. 2021 in tako predvideva sofinanciranje Ministrstva za kulturo. Obravnava na dopisni seji Občinskega sveta Občine Trebnje je nujna za doseganje razpisnega pogoja potrjene investicijske dokumentacije za projekt in pravočasno oddajo projekta na javni razpis z rokom 9. 2. 2021.

Ocenjena vrednost investicije znaša 622.724,51 EUR brez DDV oziroma 759.723,90 EUR z DDV v tekočih cenah, od česar je predvideno sofinanciranje v višini 200.000,00 EUR s strani Ministrstva za kulturo in v višini 559.723,90 EUR v tekočih cenah iz lastnih sredstev Občine Trebnje.



OBČINA TREBNJE

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

(Dokument je izdelan 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, 27/2016)

**OBNOVA HIŠE GOLIEV TRG 7, TREBNJE - OBJEKT  
»GRMADA«  
DIIP 0001/2021**

Naročnik:



**OBČINA TREBNJE**  
Občina Trebnje

Izdrelavalec dokumenta:



MK projekt, d.o.o.

Ljubljana, januar 2021

## VSEBINA

<b>1. UVODNO POJASNILO IN PREDSTAVITEV SPREMEMB V PRIMERJAVI Z DOKUMENTOM IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IZ LETA 2016.....</b>	<b>5</b>
1.1. Uvodno pojasnilo .....	5
1.2. Povzetek sprememb med Dokumenti identifikacije investicijskega projekta iz leta 2016 in noveliranim.....	5
<b>2. OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE TER DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>7</b>
2.1 Predstavitev glavnega investitorja in upravljavca.....	7
2.2 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije .....	8
2.3 Strokovna služba, odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije .....	9
<b>3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....</b>	<b>10</b>
3.1 Osnovni podatki .....	10
3.2 Obstoječe stanje s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija .....	16
3.3 Razlogi za investicijsko namero .....	18
2.3. SWOT analiza .....	20
<b>4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>21</b>
4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije .....	21
4.2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami .....	22
<b>5. SCENARIJ »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI S SCENARIJEM »BREZ« INVESTICIJE .....</b>	<b>25</b>
5.1 Scenarij »brez« investicije .....	25
5.2 Scenarij »z« investicijo .....	25
5.3 Izbor variante in obrazložitev razlogov .....	26
<b>6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>27</b>
6.1 Opredelitev vrste investicije .....	27
6.2 Ocena investicijskih stroškov.....	30
6.3 Terminski plan izvedbe.....	32
6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicije .....	34
6.4 Predvideni viri financiranja po stalnih in tekočih cenah .....	34
<b>7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE .....</b>	<b>35</b>
7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP.....	35
7.2 Opis lokacije.....	36
7.2.1 Analiza izvedljivosti .....	37
7.3 Kadrovsko-organizacijska shema .....	39
7.4 Varstvo okolja .....	39
<b>8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV.....</b>	<b>41</b>
8.1 Projekcije prihodkov .....	41
8.2. Projekcije odhodkov.....	41
8.2.1. Obračun stroškov investicijskega, tekočega vzdrževanja in ostalih stroškov.....	41
8.2.2. Amortizacija.....	41
<b>9. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE.....</b>	<b>43</b>
9.1 Finančna analiza.....	43
9.1.1. Finančni kazalniki investicije.....	43
9.2. Ekonomska analiza.....	45
9.2.1. Davčni popravki .....	46

9.2.2.	Pretvorba tržnih cen v obračunske cene .....	46
9.2.3.	Popravki zaradi eksternalij .....	46
9.2.4.	Ekonomski kazalniki investicije .....	48
9.2.5.	Kazalniki investicije .....	48
<b>10.</b>	<b>ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....</b>	<b>51</b>
10.1.	Analiza tveganj.....	51
10.1.1.	Opis faktorjev tveganj.....	51
10.1.2.	Točkovanje in rangiranje.....	51
10.2.	Analiza občutljivosti .....	52
10.2.1.	Prikaz rezultatov analize .....	52
10.2.2.	Vpliv na finančne kazalnike .....	52
10.2.3.	Vpliv na ekonomske kazalnike.....	53
<b>11.</b>	<b>TOČKOVALNIK S KRITERIJI RAZPISA MK .....</b>	<b>54</b>
<b>12.</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>58</b>
<b>13.</b>	<b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....</b>	<b>59</b>
<b>14.</b>	<b>VIRI .....</b>	<b>60</b>



## KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija regije .....	11
Slika 2: Lokacija in območje Občine Trebnje .....	12
Slika 3: Register kulturne dediščine - Trebnje - Hiša Goliev trg 7 – “Grmada” .....	14
Slika 4: Sedanje stanje stavbe - zunaj .....	17
Slika 5: Sedanje stanje stavbe – šank .....	17
Slika 6: Sedanje stanje stavbe – jedilnica .....	18
Slika 7: Sedanje stanje stavbe – hotelske sobe .....	18
Slika 8: Mikrolokacija naložbe .....	36
Slika 9: Makrolokacija naložbe .....	36
Slika 10: Prečni prerez, vir PZI, 1-GRMADA TREBNJE - PZI-11-24-8_PREREZ NOV B .....	37
Slika 11: Južna fasada, vir PZI 1-GRMADA TREBNJE - PZI-11-24-9_FASADA JUG .....	38
Slika 12: Vzhodna fasada, vir PZI 1-GRMADA TREBNJE - PZI-11-24-10_FASADA VZHOD .....	38

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki o Jugovzhodni Sloveniji, 2018 .....	11
Tabela 2: Osnovni podatki o občini Trebnje, 2018 .....	15
Tabela 3: Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah .....	31
Tabela 4: Terminski plan izvedbe v stalnih cenah .....	32
Tabela 5: Terminski plan izvedbe v tekočih cenah .....	33
Tabela 6: Časovni načrt izvedbe investicije .....	34
Tabela 7: Viri financiranja, stalne cene .....	34
Tabela 8: Viri financiranja, tekoče cene .....	34
Tabela 9: Tekoči vzdrževalni in investicijski stroški investicije v ekonomski dobi (v EUR) .....	42
Tabela 10: Finančni kazalniki investicije .....	43
Tabela 11: Finančni tok, stalne cene (v EUR) .....	44
Tabela 12: Diskontirani finančni tok, stalne cene (v EUR) .....	44
Tabela 13: Likvidnostni tok investicije (stalne cene, v EUR) .....	45
Tabela 14: Multiplikatorski učinek (v EUR) .....	47
Tabela 15: Ekonomski kazalniki investicije .....	48
Tabela 16: Ekonomski tok investicije, v EUR .....	49
Tabela 17: Diskontirani ekonomski tok investicije, v EUR .....	50
Tabela 18: Analiza tveganj .....	52
Tabela 19: Vpliv na finančne kazalnike (v EUR) .....	52
Tabela 20: Vpliv na ekonomske kazalnike (v EUR) .....	53

## 1. UVODNO POJASNILO IN PREDSTAVITEV SPREMEMB V PRIMERJAVI Z DOKUMENTOM IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IZ LETA 2016

### 1.1. Uvodno pojasnilo

V Sloveniji ni veliko območij s tako številnimi sledovi zgodnje poselitve kot občina Trebnje. Tu skoraj ni naselja ali zaselka, kjer niso našli izkopanine, kjer ne bi kakšna gomila ali ostanki zidov, stara posoda ali raztreseni novci pričali, da se je človek v teh krajih že zelo zgodaj udomačil. Staro mestno jedro je na visoki terasi na levem bregu Temenice, novejši deli mesta pa so se razvili na višjih terasah Farovškega in Pavlinovega hriba ter vzdolž in severno od stare ceste Trebnje–Novo mesto.

V starem mestnem jedru Trebnjega se nahaja tudi predmet obdelave predmetnega DIIP – hiša iz leta 1930, ki je domačinom poznana tudi pod imenom Grmada. Predmet obdelave DIIP je torej obnova hiše na naslovu Goliev trg 7. Gre za objekt, ki je bil kot nepremična kulturna dediščina ovrednoten že konec devetdesetih let 20. stoletja, v register kulturne dediščine pa pod EŠD 25588 vpisan leta 2007. Grmada je bila leta 2020 na pobudo lastnika, Občine Trebnje, z odlokom razglašena tudi za spomenik lokalnega pomena.

Z investicijo se bo udejanila javna korist varstva kulturne dediščine kot jo predvideva Zakon o varstvu kulturne dediščine, in sicer se bo z izvedbo obnove hiše doprineslo k sami ohranitvi stavbe profane dediščine in spomenika lokalnega pomena ter preprečevanju škodljivih vplivov nanjo, z nizom drugih ukrepov kot so umestitev novih vsebin, prenosa stavbe v upravljanje javnemu zavodu na področju kulture in vzpostavitev modela upravljanja, ki sicer še niso predmet obdelave pričujočega DIIP, pa tudi k celostnemu ohranjanju kulturne dediščine.

Ker je v stavbo po njeni obnovi predvidena umestitev tako imenovanega multimedijskega interpretacijskega centra, bo investicija dolgoročno vplivala tudi na inovativno ohranjanje preostalega kulturnega izročila in kulturne dediščine ter povečanje razvojnih možnosti na nivoju občine in posledično na nivoju turizma. Z vidika kulture bo obnovljena stavba prispevala k vpeljavi novih trendov v kulturni ustvarjalnosti, s čimer želi občina povečati zanimanje za kulturne dejavnosti in sodelovanje v društvih ter povečati ozaveščenost o ohranjanju zgodovinske in kulturne dediščine. Poleg tega bo obnovljeni objekt vplival na povečanje števila obiskovalcev občine in samega naselja Trebnje in daljši obisk turistov, s čimer se bo izkoristilo do sedaj neizkoriščen potencial nepremične kulturne dediščin v centru mesta. Predmetna investicija bo doprinesla ekonomsko korist, kar se bo kazalo kot prihodek od nočitev, gostinstva, prodaje lokalnih izdelkov in pridelkov in drugih. Investicija bo hkrati omogočil povezovanje gospodarstva in kulture, okrepila pa bo tudi družabno življenje vseh generacij občanov in društveno dejavnost, saj bo spomenik lokalnega pomena dostopen vsem prebivalcem in obiskovalcem.

Investicija pomeni za občino, regijo in državo velik doprinos in je vsekakor nujna za izboljšanje stanja na področju celostnega ohranjanja nepremične kulturne dediščine Slovenije iz začetka 20. stoletja, saj je na območju naše države stavb kot je hiša na Golievem trgu 7 ustrezno zaščiteneh in ohranjenih le še peščica.

### 1.2. Povzetek sprememb med Dokumenti identifikacije investicijskega projekta iz leta 2016 in noveliranim

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil izdelan v letu 2016, izdelalo ga je podjetje Zelen in partnerji, d.o.o.

V prvotnem Dokumentu identifikacije investicijskega projekta je bilo predvideno, da Občina Trebnje pristopi k izvedbi investicijskih aktivnosti že v letih 2017–2018, kot vir financiranja pa je bil predviden občinski proračun. Zaradi preobremenjenosti proračuna Občine Trebnje z drugimi izdatki do trenutka

nastajanja pričujočega DIIP investicija ni bila realizirana. V vmesnem času so se iskali drugi viri sofinanciranja, pričujoči DIIP pa predvideva prijavo projekta na javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) in tako predvideva sofinanciranje Ministrstva za kulturo.

Druga sprememba se nanaša na vrednost investicije. Prvotno je bila na podlagi ocene Občine Trebnje in ocene izvajalca Zavoda za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto v popisu del za obnovo hiše Grmado; Trebnje – Hiša Goliev trg 7 (EŠD 25588) investicija ocenjena na 418.203,80 EUR z DDV po stalnih cenah in 425.633,88 EUR z DDV po tekočih cenah.

Naknadno je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelana podrobna PZI dokumentacija, ki je podlaga za novo ocenjeno vrednost investicije in znaša **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV** v stalnih cenah ter **622.339,72 EUR brez DDV** oziroma **759.254,46 EUR z DDV** v tekočih cenah.

Vrednost upravičenih stroškov znaša 403.290,03 EUR v stalnih cenah in 414.337,87 EUR v tekočih cenah. Med neupravičene stroške skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija, sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, tj. izvedba elektro inštalacij, izvedba strojnih inštalacij, kanalizacija ipd.

Kot vira financiranja sta predvidena Ministrstvo za kulturo, ki upravičene stroške krije do vrednosti **200.000,00 EUR**, in Občina Trebnje, ki bo iz lastnih proračunskih sredstev zagotavljala preostali delež v višini **538.988,29 EUR** v stalnih oz. **559.254,46 EUR** v tekočih cenah.

## 2. OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE TER DRUGE DOKUMENTACIJE

### 2.1 Predstavitev glavnega investitorja in upravljavca

#### Podatki o investitorju:



#### OBČINA TREBNJE

Goliev trg 5  
8210 Trebnje

Župan Alojzij Kastelic

Telefon: +386 (0)7 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Spletna stran: <https://www.trebnje.si/>

Matična številka: 5882958000

Identifikacija številka za DDV: SI 34728317

Šifra dejavnosti: 84.110 Splošna dejavnost javne uprave

Transakcijski računi:

IBAN SI56 0110 0010 0013 047, odprt pri Banki Slovenije

Odgovorna oseba:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Župan Alojzij Kastelic

+386 (0)7 34 81 100

07 34 81 131

[obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

## 2.2 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

### Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije:



**MK PROJEKT, d.o.o.**  
**ROGAŠKA CESTA 25**  
**3240 ŠMARJE PRI JELŠAH**

Miha Jazbinšek, direktor

Telefon: +386 (0) 1 430 56 72

Telefaks: +386 (0) 1 430 56 73

E-pošta: info@mk-projekt.si

Spletna stran: www.mk-projekt.si

Matična številka: 2117851000

Identifikacija številka za DDV: SI87278855

Šifra dejavnosti: 70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje

Transakcijski računi:

SI56 0201 0025 5111 324, NLB d.d.,

SI56 2900 0005 0981 408, UniCredit Banka Slovenija d.d.

SI56 0600 0010 0288 308, Abanka d.d.

### Odgovorna oseba:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Miha Jazbinšek, direktor

+386 (0) 1 430 56 72

+386 (0) 1 430 56 73

[miha.jazbinsek@mk-projekt.si](mailto:miha.jazbinsek@mk-projekt.si)

Podpis odgovorne osebe:      Žig:

MKPROJEKT

2.3 Strokovna služba, odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije

**Podatki o odgovorni službi:**



**OBČINA TREBNJE**

**Goliev trg 5  
8210 Trebnje**

Župan Alojzij Kastelic

Telefon: +386 (0)7 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Spletna stran: <https://www.trebnje.si/>

Matična številka: 5882958000

Identifikacija številka za DDV: SI 34728317

Šifra dejavnosti: 84.110 Splošna dejavnost javne uprave

Transakcijski računi:

IBAN SI56 0110 0010 0013 047, odprt pri Banki Slovenije

Odgovorna oseba:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Župan Alojzij Kastelic

+386 (0)7 34 81 100

07 34 81 131

[obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

### 3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

#### 3.1 Osnovni podatki

**Regija:** Jugovzhodna Slovenija

**Občina:** Trebnje

**Statistična regija jugovzhodna Slovenija** je po površini naša največja regija. Obsega 2.675 km<sup>2</sup>. V 2018 je tukaj živelo 7 % vseh prebivalcev Slovenije. Gostota naseljenosti je bila tretja najnižja: na kvadratnem kilometru je prebivalo povprečno 54 prebivalcev. Ta regija je ena od treh, v katerih je bil naravni prirast v 2018 pozitiven. V tem letu se je tukaj rodilo na 1.000 prebivalcev 11 otrok. Manj ugodna je bila izobrazbena sestava tukajšnjega prebivalstva, dokončano višje- ali visokošolsko izobrazbo je imelo tukaj le približno 20 % prebivalcev in prebivalk. Ta regija je v 2018 izstopala še po najvišjem številu obsojenih oseb (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev (4,7).

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2018 v jugovzhodni Sloveniji 67,3-odstotna, tretja najvišja na ravni regij (to pomeni, da je bilo med delovno sposobnimi prebivalci te regije 67,3 % delovno aktivnih, tj. zaposlenih in samozaposlenih). Povprečna mesečna neto plača je bila v 2018 samo v tej regiji (znašala je 1.095 EUR) in še v osrednjeslovenski višja od slovenskega povprečja. BDP na prebivalca je bil tukaj tretji najvišji regionalni BDP v Sloveniji (21.630 EUR). Industrija je k regionalni bruto dodani vrednosti prispevala v tej regiji največji delež (52 %). Letna količina komunalnih odpadkov na prebivalca te regije je bila druga najnižja (430 kg). Manj odpadkov na prebivalca je nastalo le v koroški regiji (21 kg manj). Po zadnjih dostopnih podatkih so tukaj pred izpustom iz kanalizacijskega sistema prečisti 94 % odpadnih voda; to je bil bistveno višji delež kot v celotni Sloveniji (73 %).

Občine v regiji:

Občina Dolenjske Toplice, Občina Kočevje, Občina Kostel, Občina Loški Potok, Občina Metlika, Občina Mirna, Občina Mirna Peč, Občina Mokronog -Trebelno, Mestna občina Novo mesto, Občina Osilnica, Občina Ribnica, Občina Semič, Občina Sodražica, Občina Straža, Občina Šentjernej, Občina Šentrupert, Občina Škocjan, Občina Šmarješke Toplice, Občina Trebnje, Občina Žužemberk, Občina Črnomelj.

Slika 1: Lokacija regije

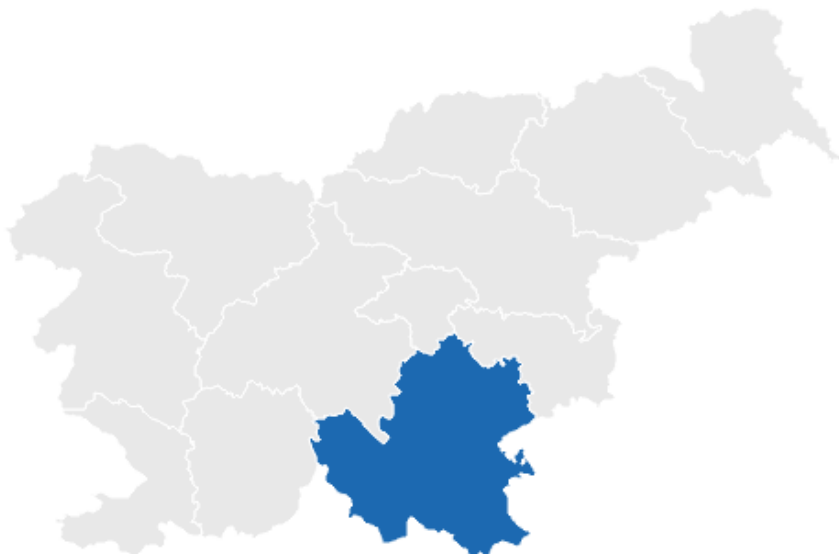


Tabela 1: Osnovni podatki o Jugovzhodni Sloveniji, 2018

Regija jugovzhodne Slovenije	Podatki
Površina (km <sup>2</sup> )	2.675
Število občin	21
Število prebivalcev	143.382
Število zaposlenih oseb	50.731
Število moških	72.650
Število žensk	70.732
Naravni prirast	65
Število delovno aktivnih prebivalcev	63.352
Število samozaposlenih	5.969
Število podjetij	10.637
Izvoz blaga (mio. EUR)	3.966
Uvoz blaga (mio. EUR)	2.579
Investicije v osnovna sredstva (1.000 EUR)	512.278
Regionalni bruto domači proizvod (mio. EUR)	3.104

Vir: SI-STAT, januar 2021.

**Občina Trebnje** je ena od občin v regiji Jugovzhodne Slovenije. Meri 163 km<sup>2</sup>. Od prvotne občine se je leta 2006 odcepil del naselij v novoustanovljenih občinah Mokronog-Trebelno in Šentrupert, leta 2011 pa se je iz nje izločila še Občina Mirna.

Trebnje je razpotegnjeno urbanizirano naselje na začetku najdaljše slovenske slepe doline, ki jo je ustvarila reka Temenica, in pomembnejše cestno križišče ob železnici Ljubljana–Novo mesto ter avtocesti Ljubljana–Zagreb. Že v prazgodovinskih časih so tod prebivali keltski latobiki, v rimskih časih pa je bila tu znamenita postojanka ob cesti Emona–Siscia, ki jo je rimski cesar Vespazijan povzdignil v mesto in ga poimenoval Minicipium Praetorium Latobicorum. Ostanke rimske dobe: milni kamen pri Koščakovi hiši, kamniti relief s tremi poprsji v veži župnijske cerkve in kamniti rimski lev na vrhu stopnišča pri Trebanjskem gradu, pa so vidni še danes. Z odhodom rimskih legij in z delnim umikom romaniziranih prebivalcev se je naselitev močno zredčila; v ta razmeroma prazni prostor so začeli prihajati Slovani in tu tudi ostali. Novi naseljenci so na območju Trebnjega znova skrčili gozd in ena od razlag za ime Trebnjega domnevno izvira iz trebljenja gozda.



Slika 2: Lokacija in območje Občine Trebnje



Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini sledečo sliko:

- Sredi leta 2018 je imela občina približno 12.840 prebivalcev (približno 6.590 moških in 6.250 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 42. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 79 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,5 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 16,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 18,9 (v Sloveniji 6,8).
- Povprečna starost občanov je bila 41,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta).
- Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – večje od števila najstarejših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 91 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 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini 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 pa je bila slika ravno obrnjena.
- V občini so delovali 3 vrtni, obiskovalo pa jih je 739 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 1.230 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 520 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34

študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 71 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (65 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 10 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 %.
- V obravnavanem letu je bilo v občini 390 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 63 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 89 m<sup>2</sup>.
- Več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (58 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.
- V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 228 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 133 kg manj kot v celotni Sloveniji.

Med izvirne naloge občin v skladu z zakonom sodi tudi pospeševanje kulturno umetniške ustvarjalnosti, omogočanje dostopnosti do kulturnih programov, zagotavljanje splošnoizobraževalne knjižnične dejavnosti ter skrb za kulturno dediščino na njenem območju. Občina Trebnje je v letih 2018–2020 samo za namen ohranjanja kulturne dediščine namenjala do okoli 100.000 EUR proračunskih sredstev letno, kar pomeni okoli 0,85 % odhodkov celotnega proračuna, dodatno pa je za namen programov v kulturi namenjala med 600.000 in 800.000 EUR letno, kar pomeni dodatnih 5–6,5 % proračunskih odhodkov letno.

Občina Trebnje del proračuna namenja financiranju javnih zavodov, ki izvajajo naloge s področja kulture kot svojo osnovno dejavnost, financira javne zavode, ki izvajajo vzgojno izobraževalno dejavnost in v okviru te svoje osnovne dejavnosti tudi določene kulturne projekte ter zagotavlja sredstva javnim kulturnim programom in projektom, ki jih v javnem interesu izvajajo kulturna in druga društva. Skladno z veljavnimi predpisi in proračunskimi možnostmi občina tudi skrbi za javno kulturno infrastrukturo in omogoča kulturnim izvajalcem uporabo prostorov, ki so v njeni lasti.

### **Varstvo kulturne dediščine**

V skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD) je varstvo dediščine v javno korist. Javna korist varstva dediščine obsega: (2. čl. ZVKD)

- identificiranje dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in
- interpretiranje,
- ohranitev dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanje,
- omogočanje dostopa do dediščine ali do informacij o njej vsakomur, še posebej mladim, starejšim in invalidom,
- predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah,
- vključevanje vedenja o dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanje,
- celostno ohranjanje dediščine,
- spodbujanje kulturne raznolikosti s spoštovanjem različnosti dediščine in njenih interpretacij
- sodelovanje javnosti v zadevah varstva.

Poleg razglašanih spomenikov lokalnega pomena je varovana tudi vsa ostala registrirana kulturna dediščina. Registracijo dediščine opravljajo strokovne službe Zavoda za varstvo kulturne dediščine, register vodi Ministrstvo za kulturo, lokalna skupnost pa podatke o režimu in obsegu varovanja upošteva pri pripravi svojih prostorskih aktov in tako zagotavlja njihovo varovanje.

V občini Trebnje so skladno z določili ZVKD razglašeni naslednji spomeniki lokalnega pomena:

- Grad Mala Loka in kapela (Odlok o razglasitvi gradu Mala Loka in kapele pri gradu za kulturni

- spomenik, objavljen v Uradnem listu RS, št. 38/92)
- ↳ domačija Občine 11, Jurjeva domačija (Odlok o razglasitvi domačije Občine 11, (Jurjeva domačija) za kulturno etnološki spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 101/00),
  - ↳ cerkev sv. Duha v Žubini (Odlok o razglasitvi enote kulturne dediščine »cerkev sv. Duha v Žubini« za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 44/05),
  - ↳ cerkev sv. Mavricija, Šmaver pri Dobrniču (Odlok o razglasitvi enote kulturne dediščine »cerkev sv. Mavricija, Šmaver pri Dobrniču« za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 76/08),
  - ↳ Romarska cerkev matere božje na Zaplazu (Odlok o razglasitvi enote kulturne dediščine »romarska cerkev matere božje na Zaplazu« za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 44/09, 38/10),
  - ↳ ter leta 2020 tudi objekt Grmada - Hiša Goliev trg 7 z Odlokom o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 145/2020 z dne 16.10.2020, ki je predmet te investicije.

Poleg razglašeni spomenikov lokalnega pomena je varovana tudi vsa ostala registrirana kulturna dediščina. Registracijo dediščine opravljajo strokovne službe Zavoda za varstvo kulturne dediščine, register vodi Ministrstvo za kulturo, lokalna skupnost pa podatke o režimu in obsegu varovanja upošteva pri pripravi svojih prostorskih aktov in tako zagotavlja njihovo varovanje.

Usmeritve oziroma cilji: v primerih, ko je poostren varstveni režim strokovno utemeljen, pričeti s postopkom razglasitve evidentirane kulturne dediščine za spomenik lokalnega pomena. Vse nepremične kulturne spomenike lokalnega pomena do leta 2019 označiti s tablami z osnovnimi informacijami in znakom Haaške konvencije.

Slika 3: Register kulturne dediščine - Trebnje - Hiša Goliev trg 7 – “Grmada”



Tabela 2: Osnovni podatki o občini Trebnje, 2018

<b>Občina Trebnje</b>	<b>Podatki</b>
Površina km <sup>2</sup>	163
Število prebivalcev	12.839
Gostota prebivalstva na km <sup>2</sup>	79
Število podjetij	1.086
Število delovno aktivnega prebivalstva	6.120

Vir: SI-STAT, januar 2021

### **Turistična dejavnost**

V občini Trebnje je turistična dejavnost že dobro razvita, vseeno pa obstaja še veliko možnosti za izboljšavo in obogatitev turistične ponudbe.

Po podatkih Statističnega urada je bilo v občini Trebnje v letu 2019 zabeleženih 13.468 prihodov turistov, od tega 5.085 domačih in 8.383 tujih gostov. V istem obdobju je bilo skupaj 21.598 prenočitev, od tega 10.104 prenočitev domačih in 11.494 prenočitev tujih gostov (Vir: Statistični urad Republike Slovenije).

V primerjavi s podatki iz leta 2015, ki kažejo, da je občino Trebnje obiskalo 160% več domačih in 59% več tujih gostov kot leta 2008, kar kaže na povečanje razpoznavnosti občine Trebnje v Sloveniji in tudi izven meja že takrat, podatki iz obdobja 2018–2019 kažejo, da se zanimanje za občino Trebnje kot destinacijo iz leta v leto še vedno večja, zato je potrebno obiskovalcem ponuditi nove vsebine, med katerimi bo pomembno izstopala obnovljena Grmada z multimedijem interpretacijskim centrom.

### 3.2 Obstoječe stanje s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

V Sloveniji ni veliko območij s tako številnimi sledovi zgodnje poselitve kot občina Trebnje. Tu skoraj ni naselja ali zaselka, kjer niso našli izkopanine, kjer ne bi kakšna gomila ali ostanki zidov, stara posoda ali raztreseni novci pričali, da se je človek v teh krajih že zelo zgodaj udomačil. Staro mestno jedro je na visoki terasi na levem bregu Temenice, novejši deli mesta pa so se razvili na višjih terasah Farovškega in Pavlinovega hriba ter vzdolž in severno od stare ceste Trebnje–Novo mesto.

**Predmet investicije** je obnova spomenika lokalnega pomena, hiše Goliev trg 7, v središču mesta, v neposredni bližini stavbe Občine Trebnje.

Lokacija objekta: Goliev trg 7, 8210 Trebnje: Hiša stoji ob križišču Golievega trga Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste, ob glavni cesti, ki vodi skozi mesto. Kulturni spomenik obsega stavbno zemljišče s parcelo 84/6-del, k.o. Trebnje.

Objekt, katerega namerava občina kot lastnik obnoviti, je enonadstropna hiša z bivalnim podstrešjem iz druge četrtine 20. stoletja. Hiša ima triosno čelno fasado z balkonom. K severni steni je prizidana ledenica – shramba, manjši prostor z ledom za shranjevanje pokvarljivega blaga, zlasti živil.

Leta 1930 je lokalni veleposestnik želel odpreti lastno gostilno, da bi premagal konkurenco, pa je poleg gostilne zgradil še hotelske sobe. V pritličju objekta, poimenovanega Grmada, je bila tako gostilna, v prvem nadstropju stanovanje lastnikov, v bivalnem podstrešju pa pet hotelskih sob, skupna kopalnica in stranišče. Hotel je bil namenjen turistom, ki so prihajali predvsem iz Ljubljane in Dunaja. Največ turistov je Trebnje obiskalo v poletnem času, saj je imelo Trebnje takrat precej veliko kopališče na reki Temenici. Danes tega kopališča žal ni več. V sklopu Grmade je bilo veliko objektov – glavna stavba, pred njo pa so bile ledenica kleti, drvarnica in celo danes že zazidana gostilniška pekarna. Na desni strani dolgega dvorišča so se nahajali kostanj iz leta 1939, vinska klet skladišča in hlevi. Hotelske sobe so bili majhni mansardni prostori, ogrevani z visokimi pečmi. Na koncu hodnika je bila na levi kopalnica, dvoje izmed vrat pa vodijo na podstrešje.

V hiši je bil tako do druge svetovne vojne hotel, po vojni pa je bil nacionaliziran in kmalu zaprt. Ostala je zgolj gostilna v pritličju, ki pa je v naslednjih desetletjih zamenjala kar nekaj lastnikov. Konec devetdesetih letih so gostilno na hitro zaprli in v njej pustili celotno opremo. Na steni je celo še vedno tabla in s kredo napisan cenik malice zadnjega dne gostilne. Od takrat dalje je hiša zapuščena in je del kulturne dediščine.

Na podlagi vrednotenja lahko pri hiši Goliev trg 7 izpostavimo njene naslednje vrednote, ki utemeljujejo njeno razglasitev za kulturni spomenik, ki so izjemnost tipa stavbe kot hotela, kot prvega hotela med Ljubljano in Novim mestom, materialna pričevalnost, ki se kaže v tipu stavbe, njenem arhitekturnem oblikovanju, gradbenem razvoju in načinu gradnje ter pritklinah, identiteta in simbolna pričevalnost za lokalno skupnost, ohranjenost izvornika, ki se kaže v ohranjenih gabaritih, tlorisni zasnovi in arhitekturnem oblikovanju ter prostorska prepoznavnost v mestnem jedru.

Razvojne usmeritve Grmade na Golijevem trgu 7 kot spomenika spodbujajo, naj služi promociji varstva in ohranjanja kulturne dediščine v Trebnjem in okolici ter turistični prepoznavnosti Občine Trebnje. V njem naj se razvijajo muzejske, pedagoške, izobraževalne, razstavne, raziskovalne, dokumentacijske in turistične dejavnosti.

Slika 4: Sedanje stanje stavbe - zunaj



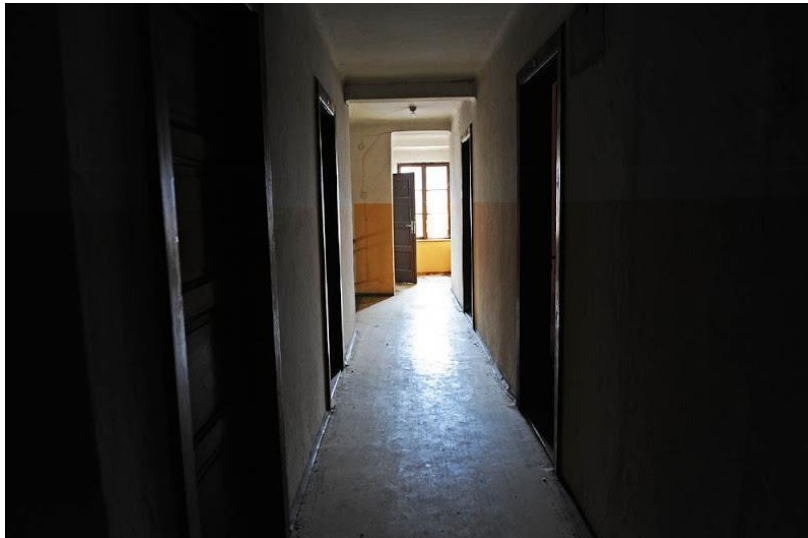
Slika 5: Sedanje stanje stavbe – šank



Slika 6: Sedanje stanje stavbe – jedilnica



Slika 7: Sedanje stanje stavbe – hotelske sobe



### 3.3 Razlogi za investicijsko namero

Predmet investicije je hiša Goliev trg 7 v Trebnjem. Stavba se nahaja ob križišču Golievega trga, Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste, v neposredni bližini prostorov Občine Trebnje. Gre za enonadstropno hišo z bivalnim podstrešjem, ki je do druge svetovne vojne služila kot hotel. Kasneje so jo preuredili v gostilno, ki je obratovala do okoli leta 1991.

Obstaja več razlogov za izvedbo investicije, med katerimi je najpomembnejši preprečiti propad profane stavbne dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena:

- ohraniti spomenik lokalnega pomena, ki je stavba profane dediščine (ime enote dediščine: Trebnje – Hiša Goliev trg 7, EŠD 25588),
- prispevati k razvoju zavesti o izjemnosti tipa stavbe kot hotela, v hiši je bil prvi in edini hotel med Ljubljano in Novim mestom,
- prispevati k ohranjanju materialne pričevalnosti, ki se kaže v tipu stavbe, njenem arhitekturnem

- oblikovanju, gradbenem razvoju in načinu gradnje ter pritisklinah,
- prispevati k razvoju zavesti o identitetni in simbolni pričevalnosti spomenika za lokalno skupnost,
  - prispevati k prostorski prepoznavnosti v mestnem jedru,
  - prispevati k razvoju upravljanja s kulturno dediščino občine Trebnje,
  - prispevati k obsegu turistične ponudbe občine in s tem k razvoju turizma.

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

V obnovljeni stavbi je namreč predvidena ureditev multimedijskega interpretacijskega centra o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov s poudarkom na predstavitvi načina življenja njegovih prebivalcev - rimskih veteranov (beneficarijev obdonavskih legij), ki so naseljevali Minicipium Praetorium Latobicorum, naselje na območju današnjega Trebnjega, in v njem pobirali cestnino in davke ter imeli policijski nadzor nad obmejnimi prometom. Tej profesionalni in socialni skupini rimske družbe doslej v Sloveniji še nismo posvečali veliko strokovnega zanimanja, zato bo v tem smislu njena predstavitev v multimedijem interpretacijskem centru v Trebnjem unikum v državi. Poleg multimedijskega interpretacijskega centra so predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura, ... V nadaljevanju se načrtuje tudi vzpostavitev modela upravljanja s kulturno dediščino na območju Trebnjega, ki je bogato z arheološkimi najdišči in drugo kulturno dediščino, ter prenos stavbe v upravljanje javnemu zavodu na področju kulture.



### 2.3. SWOT analiza

Prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti, so zbirno predstavljene v SWOT analizi:

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ bogata naravna, kulturna in sakralna dediščina,</li> <li>↳ bližina velikih mest, ugodna prometna lega,</li> <li>↳ pestra ponudba kulturnih in turističnih vsebin,</li> <li>↳ dobro sodelovanje in povezovanje med posameznimi nosilci v gospodarstvu,</li> <li>↳ obstoječi kulturni in turistični proizvodi in infrastruktura,</li> <li>↳ veliko število društev (gasilskih, turističnih, kulturnih, športnih...),</li> <li>↳ bogata tradicija starih obrti (lončarstvo, pletarstvo, krovarstvo, čebelarstvo ipd.),</li> <li>↳ razmeroma čisto, neonesnaženo okolje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ ni primernih infrastrukturnih objektov za razvoj kulturne dejavnosti,</li> <li>↳ stavbe, kot je »Grmada«, ki je nevzdrževana, prazna in brez vsebin že več kot dvajset let, propadajo,</li> <li>↳ neenakomeren razvoj občine,</li> <li>↳ premalo turistične usmerjevalne in informativne signalizacije,</li> <li>↳ neizkoriščenost kulturnih in turističnih potencialov, zidanic,</li> <li>↳ razdrobljena kulturna in turistična ponudba ter infrastruktura,</li> <li>↳ neznanje tujih jezikov,</li> <li>↳ ni organiziranega centra za mlade,</li> <li>↳ razdrobljenost in nepovezanost akterjev in programov,</li> </ul>
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ veliki potenciali v domači obrti/rokodelstvu,</li> <li>↳ revitalizacija zapuščenih objektov z manjkajočimi vsebinami,</li> <li>↳ ozaveščanje prebivalstva o pomenu naravne in kulturne dediščine,</li> <li>↳ razvoj gospodarstva, kulture in turizma,</li> <li>↳ možnost mednarodnega povezovanja,</li> <li>↳ možnost medgeneracijskega povezovanja,</li> <li>↳ pridobivanje razvojnih finančnih sredstev iz EU,</li> <li>↳ uporaba tradicionalnih tehnologij, ki so bile v uporabi v časih, poznanih takrat,</li> <li>↳ razvoj atraktivnejših oblik turizma (doživljajski, zidaniški, kolesarski, kulturni).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ ne trajnostno zastavljeni projekti,</li> <li>↳ aktivnosti potekajo le v določenem obdobju (npr. poleti),</li> <li>↳ staranje prebivalstva,</li> <li>↳ prekinjena komunikacija med akterji,</li> <li>↳ prepozno prepoznavanje sprememb v trendih in prepočasno reagiranje,</li> <li>↳ nezadostna povezanost različnih akterjev na področju turizma.</li> </ul>

## 4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

### 4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

#### Splošni cilji investicije so:

1. Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine.
2. Izboljšanje dostopnosti do kulturne dediščine.
3. Povečanje zavedanja prebivalstva o družbenih vrednotah kulturne dediščine.
4. Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov.
5. Izboljšanje prostorskih pogojev za kulturne, rokodelske, družabne dejavnosti.
6. Doseči bolj kakovostno vključevanje kulturne dediščine v turistične namene preko uporabe novih tehnologij in doseči multiplikacijski učinek turizma.
7. Oživljanje, modernizacija ter kulturna revitalizacija naselja in občine Trebnje.
8. Krepitev kulturne identitete.
9. Povečanje prepoznavnosti občine Trebnje.

#### Posebni cilji:

1. Celovita obnova starega, propadajočega objekta nepremične kulturne dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena, in sicer:
  - izvedba gradbenih del:
    - *pripravljalna in rušitvena dela,*
    - *zemeljska dela,*
    - *betonska in armiranobetonska dela,*
    - *zidarska dela,*
    - *tesarska dela,*
    - *kanalizacija – notranja padavinska,*
    - *krovsko-kleparska dela,*
  - izvedba obrtniških del:
    - *fasada,*
    - *ključavničarska dela,*
    - *montažne stene in stropovi,*
    - *stavbno pohištvo,*
    - *tlakarska dela,*
    - *keramičarska dela,*
    - *mizarska dela*
    - *sliko pleskarska dela,*
    - *razno,*
  - izvedba elektro inštalacij,
  - izvedba strojnih inštalacij in
  - vgradnja dvigala.

## 4.2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

V spodnjem seznamu prikazujemo usklajenosti investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnost.

- ➔ **Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS)** je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Med razvojnimi cilji SRS 2030 se zadevna investicija umešča v cilj **4. Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete**, ki med drugim obravnava tudi bogato kulturno dediščino kot odsev vrednot, prepričanj, znanja in tradicij, ki je pomembna razvojna zmožnost družbe. Investicija v obnovo Grmade bo ohranila pomemben spomenik lokalnega pomena s čimer bo ohranila pomemben del nepremične kulturne dediščine Slovenije in s predvidenimi vsebinami spodbudila dobro in na sodelovanju vseh temelječe upravljanje kulturne dediščine.
- ➔ **Strategija kulturne dediščine 2020-2023** je osrednji dokument, ki »uveljavlja celostno ohranjanje dediščine v treh družbenih podsistemih, treh nosilnih stebrih: družba (v ožjem pomenu), razvoj in znanje. Namen strategije je spodbuditi in podpreti vlogo dediščine pri doseganju splošnih strateških ciljev, kot so vključujoča družba, uravnotežen – pametni razvoj in nenehno prenašanje znanj. Glavni izziv strategije je ustvariti sinergijo med obstoječimi sektorskimi cilji, usmeritvami in ukrepi na področjih, pomembnih za ohranjanje dediščine, ter jih izboljšati ali dopolniti, kjer je to potrebno.« S projektom obnove hiše Goliev trg 7 zasledujemo več kot tri cilje iz Strategije kulturne dediščine 2020-2023, in sicer:
  - ➔ **DC 1: Povečati zavedanje o družbenih vrednotah dediščine (DU.1., DU.3., DU.5.)** Na območju občine Trebnje je zavest o pomenu ohranjanja in varovanja dediščine razmeroma nizka, zato so različne aktivnosti na tem področju nujne. Obnova hiša Goliev trg 7, o kateri bo prebivalstvo redno obveščano tekom njene obnove, z načrtovanim interpretacijskim centrom je pomemben prispevek k ozaveščanju lokalnega prebivalstva o dediščini v mestu. V obnovljeni Grmadi so poleg interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljena tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.
  - ➔ **DC 2: Spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti (DU.2.)** Stavba je bila predhodno v privatni lasti, vendar jo je občina odkupila ravno z namenom ohranitve njenih dediščinskih lastnosti. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra, njegove vsebine, upravljanje in razvoj pa bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.
  - ➔ **DC 3: Izboljšanje dostopnosti do dediščine (DU.3.)** Center Grmada naj bi po umestitvi vsebin delovala kot prostor medgeneracijskega druženja in sodelovanja in naj bi bil ravno iz tega razloga

dostopen vsem. Interpretacijske oblike v interpretacijskem centru in na označenih lokacijah po mestu bodo posebej prilagojene obiskovalcem s posebnimi potrebami. Hkrati se že v fazi obnove načrtuje umestitev dvigala, kljub temu da le-ta ni upravičen strošek po predmetnem razpisu.

- ➔ **RC.1. Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov (RU.1., RU.4., RU.6)** Projekt je umeščen v Načrt razvojnih programov Občine Trebnje in v osnutek Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027, in sicer pod prioriteto 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine. Z obnovo stavbe Grmada bo lokalna skupnost pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta.
- ➔ **RC.4. Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti (RC.4., RU.6.)** Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.
- ➔ **ZC.4. Vključevati dediščino v informacijsko družbo (ZU.4.)** Vsebine interpretacijskega multimedijskega centra bodo v veliki meri digitalizirane.
  
- ➔ **Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014-2020: P30 - Ohranjanje naravne in kulturne dediščine na podeželju, predvsem z 6B) Pospesevanje lokalnega razvoja podeželskih območij, saj naložba v obnovitev stavbe investicije potencial in pomen dediščine kot razvojnega dejavnika.** Območja naravnih vrednot in ohranjanje kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo, kot je Slovenija, z relativno visoko stopnjo njene ohranjenosti na sorazmerno majhnem ozemlju.
  
- ➔ Regija Jugovzhodna Slovenija že ima pripravljen in objavljen **Osnutek regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija 2021–2027**, zato na tem mestu sledi opis usklajenosti investicije z osnutkom RRP regije JV Slovenija 2021–2027. Investicija je v sklopu prioritete 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, usklajena z ukrepom 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in ukrepom 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine, ki navaja, da je »bistvo trajnostno naravnega gospodarskega/turističnega razvoja je v tem, da ima minimalen vpliv na okolje, družbo in kulturo, obenem pa povečuje družbene in gospodarske koristi za lokalne skupnosti. Naravna in kulturna dediščina predstavlja pomemben potencial gospodarskega in predvsem turističnega razvoja.«
  
- ➔ **Strategija lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Suhe krajine, Temenice in Krke (LAS STIK)** ima zastavljena štiri tematska področja. Investicija je usklajena predvsem s prednostnimi nalogami tematskega področja Varstvo okolja in ohranjanje narave, ciljem C 3.1.1: Povečanje ozaveščenosti o varovanju okolja in pomenu naravne in kulturne dediščine ter krepitev lokalne pripadnosti, ki med največje izzive območja LAS na tem področju uvršča ravno ohranjanje kulturne dediščine. Prispevala bo tudi k uresničevanju prednostnih nalog tematskega področja Razvoj osnovnih storitev, C 2.1.1: Povečati število / spodbuditi razvoj novih produktov, povezanih z lokalnim okoljem.

- ➔ Investicija je usklajena tudi z vizijo **Lokalnega programa za kulturo Občine Trebnje (2015 – 2018)** ter posameznih letnih programov kulture občine, saj bo prispevala k sledečima usmeritvama in ukrepoma programa → kakovostno ohranjati ter sodobno prezentirati kulturno dediščino za večje število obiskovalcev in tako povečati prepoznavnost dediščine (oblikovanje programov ozaveščanja, tudi v sodelovanju s fakultetami in drugimi subjekti), → sodelovanje z Galerijo likovnih samorastnikov Trebnje, Zavodom za varstvo kulturne dediščine, Arhivom Slovenije. Predmetni projekt je skladen tudi s kazalci in merili s področja dostopnosti do objektov in dediščinskih vsebin ter oživljanja dediščine in s področja javne kulturne infrastrukture in investicij, saj bo prispeval k obsegu finančnih sredstev, ki jih proračun občine namenja gradnji in vzdrževanju nepremičnin, ki so namenjene kulturnemu delovanju.
  
- ➔ Investicija je umeščena v **načrt razvojnih programov Občine Trebnje**.

## 5. SCENARIJ »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI S SCENARIJEM »BREZ« INVESTICIJE

V okviru tega dokumenta smo, v skladu z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), upoštevali:

- varianto brez investicije in
- varianto z investicijo.

### 5.1 Scenarij »brez« investicije

Varianta brez investicije je tista varianta, ki ne predvideva izvedbe investicije ali kakršnihkoli aktivnosti za izboljšanje trenutnega stanja. V primeru, da se investicija ne izvede, bo stanje ostalo nespremenjeno. Stavba, ki je nekoč slovela kot središčni objekt v Trebnjem, bo še naprej propadala in predstavljala nevarnost za mimoidoče ter še naprej ostala neizkoriščena in kazila podobo centra mesta.

Varianta brez investicije je za naselje Trebnje in celotno občino Trebnje nesprejemljiva in pomeni dolgoročno stagnacijo v kulturi, gospodarstvu in turizmu.

V primeru ne izvedene investicije se ohranja obstoječe stanje in ni prispevka k razvoju turizma kot tudi k ohranjanju naravne in kulturne dediščine ter okolja.

### 5.2 Scenarij »z« investicijo

Varianta z investicijo predvideva obnovo hiše Goliev trg 7 v Trebnjem »Grmada«. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra. Njegove vsebine, upravljanje in razvoj bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.

V obnovljeni Grmadi so poleg interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljana tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.

Z obnovo stavbe Grmada bo lokalna skupnost pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta. Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.

Predmetna investicija predstavlja velik korak naprej v razvoju naselja Trebnje in hkrati celotne občine Trebnje, saj bo pozitivno vplivala na kulturno področje, gospodarstvo, turizem in hkrati na podobo tako naselja kot občine.

Varianta z investicijo pomeni za občino in tudi širšo regijo velik doprinos in je vsekakor nujna za izboljšanje stanja na področju kulture in pripadajočih dejavnosti, na področju turizma in gospodarstva.

### 5.3 Izbor variante in obrazložitev razlogov

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da ima varianta »z« investicijo bistvene prednosti v primerjavo z varianto »brez« investicije in je zato tudi edina sprejemljiva rešitev.

Na podlagi zgoraj predstavljenih variant, je varianta »z« investicijo edina smiselna in sprejemljiva varianta, saj omogoča izvedbo nujnega investicijskega projekta.

Varianta »brez« investicije je neprimerna in predvideva ohranjanje obstoječega stanja, kar pa ne prinaša pozitivnih vplivov na izboljšanje predstavljenega stanja, razvoja na področju kulture in ohranitve kulturne dediščine v Občini Trebnje ter Sloveniji.

## 6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 6.1 Opredelitev vrste investicije

<b>Naziv</b>	OBNOVA HIŠE GOLIEV TRG 7, TREBNJE - OBJEKT »GRMADA«
<b>Lokacija</b>	Trebnje
<b>Parcelna številka</b>	št. 84/6, k.o. 1422-Trebnje, stavba 792

Investicija zajema obnovo objekta »Grmada« kot stavbe profane dediščine v središču mesta. Hiša je sestavljena iz pritličja, nadstropja in bivalnega podstrešja.

V okviru investicije se bodo izvedla sledeča dela:

#### Gradbena dela

##### 1. Pripravljalna dela:

Pred pričetkom gradnje je potrebno v objektu odstraniti nepotrebno premično opremo. Potrebno bo izvesti posamezna rušitvena dela, ki so grafično prikazana v projektu rušitve: odstranitev vrat, predelnih sten delov nosilnih sten, odstranitev dela obstoječe medetažne konstrukcije zaradi novega dvigalnega jaška, odstranitev celotnega ostrešja.

Po pripravi zemljišča je potrebna izvedba postavitve profilov, tako da je možen izkop – obkop ob objektu zaradi izvedbe potrebne hidroizolacije. Pred izvedbo izkopa bo potrebno izvesti varovanje obstoječih instalacij na zemljišču. Ureditev gradbišča je predmet posebnega projekta – Varnostni načrt. Varnostni načrt zajema vse, kar je potrebno za ustrezno organiziranost in varno delo na gradbišču z upoštevanjem predpisov iz varstva pri delu.

##### 2. Zemeljska dela:

Vsa zemeljska dela obravnavajo le obkop ob obstoječem objektu za izvedbo zaščite objekta. Zato je predvidena odstranitev finalnega sloja in tampona ter odkop ob objektu.

V pasu 2x5 m od komunalnega voda so potrebni posebni pogoji dela (zakoličba komunalnega voda, ročno izvajanje zemeljskih del, nadzor upravljalca komunalnega voda in upoštevanje njegovih navodil).

Pri izkopu in zasipu cevi je potrebno vsa dela v območju križanja komunalnega voda (0,50m levo in desno od komunalnega voda) izvajati ročno in paziti, da se le ta v nobenem primeru ne poškoduje.

Kombiniran izkop je predviden za obkop objekta in jarke ter se izvaja 90% strojno in 10% ročno.

Zasip je predviden po izvedeni hidroizolaciji objekta z ustreznim materialom za zasip ali materialom od izkopa. Izvaja se v plasteh po 30 cm in utrjuje, tako da je najmanjša dosežena zbitost ME=60MPa.

##### 3. Betonska dela in armatura

Betoni so projektirani iz betona iz C 25/30. Armatura mora biti kvalitete MAG 500/560, RA 400/500 nad G 14 in GA 240/360 pod G 12. Upoštevati je potrebno dobavo betona, vgrajevanje,



zgodstitev, izravnava površine, nego betona, prenose in pomožna dela. Predvidena je strojna vgradnja.

Elementi: AB vertikalne in horizontalne vezi v nivoju podstrešja, betonska skleda dvigalnega jaška in nosilna stena pred dvigalnim jaškom.

### **Zidarska dela**

Predvidena je izvedba hidroizolacije obstoječih pritličnih zidov z injektiranjem s hidrofobno cementno-silikatno injekcijsko maso. Potrebno izvesti novo hidroizolacijo objekta v nivoju pritličja. Izolacija z bitumenskimi trakovi na predhodni hladni namaz. Pri temeljih je predvideno obojestransko HI – preprečitev dviga talne vlage po temeljih. Natančna definicija izvedbe bo možna šele po odkopu na zunanji in notranji strani temelja. Na zunanji strani sten je potrebno izvesti tesnjenje z uporabo klasične bitumske hidroizolacije. Vse površine, na katere se bo polagal sloj hidroizolacije, je treba prej obdelati z bitumenskim premazom.

Predvidena je tudi klasična hidroizolacija obodnih zidov, s predhodno izvedbo novega zunanjega ometa zidov, hidroizolacija novih tlakov v nivoju pritličja, zidanje in omet zidanih sten ter izvedba tlakov. Zidovi so obstoječi – opečnati. Potrebno bo izvesti dozidave na mestih zazidav odprtih. Vsi so zidani s podaljšano cementno malto 1 : 3 : 9. Tlaki so izvedeni iz mikroarmiranega estriha na predhodno izdelano toplotno in zvočno izolacijo.

Po končanih delih je potrebno čiščenje objekta in finalno čiščenje celotnega objekta po končanih finalnih delih.

### **Tesarska dela**

Predvidena je izdelava opažev in razopaženje za vse armirano betonske elemente objekta. Uporabljati je potrebno kovinski opaž. Opaž mora biti očiščen, gladek in razmaščeni (olje za premaz opažev ne sme kemično vplivati na beton in ga ne sme obarvati) ter izveden z ustreznimi podporami. Mora biti stabilen trden, nepomičen, dobro tesnjen in sposoben za prevzem obtežbe z betonom.

Premični delovni odri so zajeti v postavkah posameznih del. Fasadne odre koristijo vsi udeleženci gradnje. Postavljen mora biti tako, da ne ovira izvršitve posameznih del pri gradnji objekta, ter da zagotavlja predpisano varnost pri delu.

### **Kanalizacija**

Kanalizacija je projektirana v ločenem sistemu. Padavinska odpadna voda iz strešin je speljana po obstoječem načinu – spremembe tras odvodnjavanja niso predvidene. Komunalna odpadna voda iz objekta je speljana preko internega razvoda v obstoječe komunalno omrežje.

Izkop jarkov za kanalizacijo se izvede v širini 80 cm z odmetavanjem materiala 1,00m od roba izkopa. Upoštevati je potrebno vse pogoje iz varstva pri delu. Zunanje kanalizacijske cevi je potrebno položiti najmanj 80 cm od kote finalnega terena.

Ves material, ki se uporablja za izvedbo kanalizacije, mora glede trdnosti in vodotesnosti ustrezati veljavnim tehničnim predpisom in normativom. Pri izvedbi kanalizacije in določitvi globin je potrebno uporabljati geodetske naprave in upoštevati globine obstoječe kanalizacije.

Padavinska odpadna voda iz strehe je speljana po klasičnem sistemu. Vertikale bodo na že obstoječih

mestih. Jaški so postavljeni na podložni beton C 10 v debelini 5 cm in talno ploščo debeline 15 cm iz vodotesnega betona C 25/30, armirane z MAG 500/560, tip R 226. Komunalna odpadna voda: Revizijski jaški so predvideni iz BCG60 cm, na dnu imajo oblikovano muldo, na vrhu pa v armiranobetonski venec vgrajen LTŽ pokrov 600/600 mm. Nosilnost pokrova jaška je 150kN. Jaški so postavljeni na podložni beton C 10 v debelini 5 cm in talno ploščo debeline 15 cm iz vodotesnega betona C 25/30, armirane z MAG 500/560, tip R 226. V plošči se predvidi poglobitev za debelino mulde. Cevi se polno obbetonira z C 20.

Kanali so predvideni iz PVC cevi premera 75, 125 in 150mm. Cevi se polagajo na peščeno postelji- co debeline 10 cm oziroma na betonsko posteljico z delnim obbetoniranjem, kjer je nadkritje nad temenom cevi manjše od 100 cm. Širina jarka je 80 cm, dno jarka mora biti ravno. V primeru slabo nosilnih tal ali skal je potrebno dno jarka poglobiti ter povečati temeljno posteljico za 10 do 20 cm. Cevi so zasute z granuliranim materialom, ki ne vsebuje zrna nad 36 mm. Vgrajevanje zasipa je potrebno istočasno z obeh strani cevi, pred dokončnim zasipom je potrebno prekontrolirati vodotesnost kanala. Izvedba spoja cev - jašek mora zagotoviti vodotesnost.

Priključna cev med revizijskim jaškom in obstoječim jaškom mešane kanalizacije je predvidena zPVC cevjo premera 150mm.

### **Obrtniška dela**

- **Krovno kleparska dela – streha:** Predvidena je nova poševna dvokapna streha z enakimi gabariti, kot je obstoječa. V čim večji meri je potrebno slediti obstoječi vidni obdelavi – vsa kleparska dela morajo biti izvedena s pocinkano pločevino - po obstoječem vzorcu.  
Zaradi izvedbe spremenjenega konstrukcijskega sistema dvokapne strehe nad objektom je potrebno izvesti dva jeklena okvirja s profili HEA 220 , na katera lahko nato vijačimo primarne lesene elemente strehe – vmesne lege. Jekleni okvirji iz HEA 220 morajo biti povezani z AB vezmi z vijačenjem.
- **Fasada:** Za celoten obod objekta ni predvideno za oblaganje s toplotno izolacijo z zunanje strani, ker bi s tem spremenili kvaliteten izgled objekta. Vsi finalni sloji in barvni odtenki morajo biti v času izdelave projekta PZI in pred izvedbo usklajeni s pristojno enoto ZVKD. Toplotna izolacija je predvidena tako na notranji strani v debelini 14cm. Izvedena bo z porobetonom Multipor R= 0,042W/mK. Po končani izvedbi oblaganja se izvede še gladek zaključni omet v svetli barvi – izbor v sodelovanju z ZVKD.
- **Montaža:** Montažne predelne stene med prostori so predvidene iz mavčnokartonskih plošč, sistem Knauf W112 ali enakovredno. Skupna debelina stene je 12,5 cm z enojno tipsko kovinsko podkonstrukcijo iz pocinkanih jeklenih profilov CW 50/75/100, in dvoslojne obloge iz mavčnokartonskih plošč deb. 12,5mm. Vsi stiki 2x kitani in bandažirani. Polnilo iz mineralne volne v deb. 7,5 cm (100 kg/m<sup>3</sup>). V predelu sanitarij, oziroma pogojno vlažnih prostorih je potrebno uporabiti vodoodporne mavčne plošče.  
Spuščeni stropovi so gladki in ravni. V nivoju pritličja bo obstoječa lesena obloga odstranjena. Nanjo bo preko pocinkane podkonstrukcije privijačena nova mavčna akustična obloga. Finalno bo kitano in pleskano v istem barvnem tonu, kot so stene v dvorani.
- **Mizarska dela:** Izvedba po shemah notranjih vrat in pregradnih sten. Vsa vrata bodo izvedena skladno s shemami, ki so sestavni del projekta za izvedbo – PZI.  
Okna: Zaradi dotrajanosti in nezadostne toplotne izolativnosti je potrebno zamenjati vse

stavbno pohištvo na objektu. Celotno zapiranje objekta je predvideno iz lesenih macesnovih profilov. Zastekljeno s troslojno termopan zasteklitvijo  $U=0,7W/m^2K$ . Predvideno je v beli in temno rjavi barvi – po obstoječem vzoru. Zunanja vrata in okna izdelati po naknadno izdelanih shemah. Predvidena je suhomontažna vgradnja.

Vrata: Predvideno je nadomeščanje nekaterih neustreznih notranjih vrat z novimi – po vzoru ustreznih obstoječih. Večina vrat se tako izdelata kot replika obstoječih. Vsa vrata morajo biti v PZI dodatno opredeljena v shemah, katere morajo biti usklajene s pristojno službo ZVKD.

Predvidena so še: tlak in keramičarska dela, slikopleskarska dela, zaščita stavbe pred vlago, stavbno pohištvo in instalacije: vodovod (instalacija vodovoda je predmet načrta strojnih instalacij, ki je sestavni del tega projekta), kanalizacija (instalacija fekalne kanalizacije je predmet načrta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta), klimatizacija, prezračevanje (vse prisilno prezračevanje je razvidno iz projekta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta), ogrevanje (vse naprave, nadzor in regulacija je razvidna iz načrta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta) in elektrika (vse naprave, nadzor in regulacija je razvidna iz načrta elektro instalacij, ki so sestavni del tega projekta).

## 6.2 Ocena investicijskih stroškov

Ocena vrednosti investicije temelji na naslednjih predpostavkah:

- Dinamika vlaganj v investicijo je oblikovana na osnovi časovnega načrta investicije.
- Kot upravičena vrednost je upoštevana vrednost z DDV, za dela, ki so upravičena po javnem razpisu
- Za čas trajanja operacije je upoštevana letna inflacija iz Zimske napovedi gospodarskih gibanj, december 2020, UMAR, za leto 2021 v višini 1,6 %, za leto 2022 v višini 1,8 %.
- Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV** v stalnih cenah ter **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV** v stalnih cenah ter **622.339,72 EUR brez DDV** oziroma **759.254,46 EUR z DDV** v tekočih cenah.
- Vrednost upravičenih stroškov znaša **403.290,03 EUR** v stalnih cenah in **414.337,87 EUR** v tekočih cenah. Med neupravičene stroške sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija.
- Investicija obsega tri sklope: gradbena dela, obrtniška dela, opremo in dokumentacijo, inženiring ter drugo.

Tabela 3: Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah

	Aktivnost	stalne cene		tekoče cene	
		vsi stroški	upr. stroški	vsi stroški	upr. stroški
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>345.220,59</b>	<b>330.565,60</b>	<b>354.677,67</b>	<b>339.621,21</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>167.001,14</b>	<b>157.655,50</b>	<b>171.576,02</b>	<b>161.974,36</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.089,92	22.089,92	22.695,06	22.695,06
	Zemeljska dela	5.327,03	5.327,03	5.472,96	5.472,96
	Betonska in armiranobetonska dela	8.208,25	8.208,25	8.433,11	8.433,11
	Zidarska dela	104.533,22	104.533,22	107.396,83	107.396,83
	Tesarska dela	8.967,75	8.967,75	9.213,42	9.213,42
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.345,64	0,00	9.601,66	0,00
	Krovsko - kleparska dela	8.529,32	8.529,32	8.762,97	8.762,97
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>178.219,45</b>	<b>172.910,10</b>	<b>183.101,65</b>	<b>177.646,85</b>
	Fasada	68.100,27	68.100,27	69.965,83	69.965,83
	Ključavničarska dela	21.750,00	21.750,00	22.345,83	22.345,83
	Montažne stene in stropovi	32.793,61	32.793,61	33.691,97	33.691,97
	Stavbno pohištvo	61,20	61,20	62,88	62,88
	Tlakarska dela	13.514,51	13.514,51	13.884,73	13.884,73
	Keramičarska dela	21.712,40	21.712,40	22.307,20	22.307,20
	Mizarska dela	2.048,50	2.048,50	2.104,62	2.104,62
	Sliko pleskarska dela	7.738,75	7.738,75	7.950,75	7.950,75
	Razno	5.309,36	0,00	5.454,80	0,00
	manipulativni stroški 3%	5.190,86	5.190,86	5.333,06	5.333,06
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>345.220,59</b>	<b>330.565,60</b>	<b>354.677,67</b>	<b>339.621,21</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>172.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>177.143,71</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>95.447,51</b>	<b>0,00</b>	<b>98.105,96</b>	<b>0,00</b>
	Stikalni bloki	2.000,00	0,00	2.055,71	0,00
	Položitveni material	19.867,81	0,00	20.421,18	0,00
	Razsvetljava	20.286,00	0,00	20.851,02	0,00
	Varnostna razsvetljava	2.740,00	0,00	2.816,32	0,00
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	9.777,19	0,00	10.049,51	0,00
	Komunikacijske omare	1.937,00	0,00	1.990,95	0,00
	Javljanje požara	9.257,15	0,00	9.514,98	0,00
	Ozemljitve, strelovod	18.534,60	0,00	19.050,84	0,00
	NN priključek	10.392,76	0,00	10.682,22	0,00
	Ostali stroški	655,00	0,00	673,24	0,00
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>76.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79.037,75</b>	<b>0,00</b>
	Ogrevanje	29.274,00	0,00	30.089,35	0,00
	Vodovod in kanalizacija	18.492,00	0,00	19.007,05	0,00
	Prezračevanje	26.350,00	0,00	27.083,91	0,00
	Sanacija dimnikov	2.780,00	0,00	2.857,43	0,00
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.671,15</b>	<b>0,00</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>232.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>238.814,86</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>11.551,28</b>	<b>0,00</b>	<b>11.867,72</b>	<b>0,00</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>589.115,39</b>	<b>330.565,60</b>	<b>605.360,25</b>	<b>339.621,21</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.612,72</b>	<b>0,00</b>	<b>16.979,47</b>	<b>0,00</b>
	Dokumentacija, inženiring in drugo	16.612,72	0,00	16.979,47	0,00
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>605.728,11</b>	<b>330.565,60</b>	<b>622.339,72</b>	<b>339.621,21</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>133.260,18</b>	<b>72.724,43</b>	<b>136.914,74</b>	<b>74.716,67</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>738.988,29</b>	<b>403.290,03</b>	<b>759.254,46</b>	<b>414.337,87</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>		<b>335.698,26</b>		<b>344.916,59</b>

## 6.3 Terminski plan izvedbe

Tabela 4: Terminski plan izvedbe v stalnih cenah

	Aktivnost	Investicija	2021	2022
		stalne cene	skupaj	skupaj
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>345.220,59</b>	<b>0,00</b>	<b>345.220,59</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>167.001,14</b>	<b>0,00</b>	<b>167.001,14</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.089,92	0,00	22.089,92
	Zemeljska dela	5.327,03	0,00	5.327,03
	Betonska in armiranobetonska dela	8.208,25	0,00	8.208,25
	Zidarska dela	104.533,22	0,00	104.533,22
	Tesarska dela	8.967,75	0,00	8.967,75
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.345,64	0,00	9.345,64
	Krovsko - kleparska dela	8.529,32	0,00	8.529,32
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>178.219,45</b>	<b>0,00</b>	<b>178.219,45</b>
	Fasada	68.100,27	0,00	68.100,27
	Ključavničarska dela	21.750,00	0,00	21.750,00
	Montažne stene in stropovi	32.793,61	0,00	32.793,61
	Stavbno pohištvo	61,20	0,00	61,20
	Tlakerska dela	13.514,51	0,00	13.514,51
	Keramičarska dela	21.712,40	0,00	21.712,40
	Mizarska dela	2.048,50	0,00	2.048,50
	Sliko pleskarska dela	7.738,75	0,00	7.738,75
	Razno	5.309,36	0,00	5.309,36
	manipulativni stroški 3%	5.190,86	0,00	5.190,86
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>345.220,59</b>	<b>0,00</b>	<b>345.220,59</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>172.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>172.343,51</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>95.447,51</b>	<b>0,00</b>	<b>95.447,51</b>
	Stikalni bloki	2.000,00	0,00	2.000,00
	Položitveni material	19.867,81	0,00	19.867,81
	Razsvetljava	20.286,00	0,00	20.286,00
	Varnostna razsvetljava	2.740,00	0,00	2.740,00
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	9.777,19	0,00	9.777,19
	Komunikacijske omare	1.937,00	0,00	1.937,00
	Javljanje požara	9.257,15	0,00	9.257,15
	Ozemljitve, strelovod	18.534,60	0,00	18.534,60
	NN priključek	10.392,76	0,00	10.392,76
	Ostali stroški	655,00	0,00	655,00
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>76.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>76.896,00</b>
	Ogrevanje	29.274,00	0,00	29.274,00
	Vodovod in kanalizacija	18.492,00	0,00	18.492,00
	Prezračevanje	26.350,00	0,00	26.350,00
	Sanacija dimnikov	2.780,00	0,00	2.780,00
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.000,00</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>232.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>232.343,51</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>11.551,28</b>	<b>0,00</b>	<b>11.551,28</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>589.115,39</b>	<b>0,00</b>	<b>589.115,39</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.612,72</b>	<b>2.380,00</b>	<b>14.232,72</b>
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>605.728,11</b>	<b>2.380,00</b>	<b>603.348,11</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>133.260,18</b>	<b>523,60</b>	<b>132.736,58</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>738.988,29</b>	<b>2.903,60</b>	<b>736.084,69</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>335.698,26</b>	<b>2.903,60</b>	<b>332.794,66</b>
	<b>UPRAVIČENA VREDNOST</b>	<b>403.290,03</b>	<b>0,00</b>	<b>403.290,03</b>

Tabela 5: Terminski plan izvedbe v tekočih cenah

	Aktivnost	Investicija	2021	2022
		tekoče cene	skupaj	skupaj
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>354.677,67</b>	<b>0,00</b>	<b>354.677,67</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>171.576,02</b>	<b>0,00</b>	<b>171.576,02</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.695,06	0,00	22.695,06
	Zemeljska dela	5.472,96	0,00	5.472,96
	Betonska in armiranobetonska dela	8.433,11	0,00	8.433,11
	Zidarska dela	107.396,83	0,00	107.396,83
	Tesarska dela	9.213,42	0,00	9.213,42
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.601,66	0,00	9.601,66
	Krovsko - kleparska dela	8.762,97	0,00	8.762,97
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRRTNIŠKA DELA</b>	<b>183.101,65</b>	<b>0,00</b>	<b>183.101,65</b>
	Fasada	69.965,83	0,00	69.965,83
	Ključavničarska dela	22.345,83	0,00	22.345,83
	Montažne stene in stropovi	33.691,97	0,00	33.691,97
	Stavbno pohištvo	62,88	0,00	62,88
	Tlakerska dela	13.884,73	0,00	13.884,73
	Keramičarska dela	22.307,20	0,00	22.307,20
	Mizarska dela	2.104,62	0,00	2.104,62
	Slika pleskarska dela	7.950,75	0,00	7.950,75
	Razno	5.454,80	0,00	5.454,80
	manipulativni stroški 3%	5.333,06	0,00	5.333,06
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>354.677,67</b>	<b>0,00</b>	<b>354.677,67</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>196.211,93</b>	<b>0,00</b>	<b>196.211,93</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>98.105,96</b>	<b>0,00</b>	<b>98.105,96</b>
	Stikalni bloki	2.055,71	0,00	2.055,71
	Položitveni material	20.421,18	0,00	20.421,18
	Razsvetljava	20.851,02	0,00	20.851,02
	Varnostna razsvetljava	2.816,32	0,00	2.816,32
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	10.049,51	0,00	10.049,51
	Komunikacijske omare	1.990,95	0,00	1.990,95
	Javljanje požara	9.514,98	0,00	9.514,98
	Ozemljitve, strelovod	19.050,84	0,00	19.050,84
	NN priključek	10.682,22	0,00	10.682,22
	Ostali stroški	673,24	0,00	673,24
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>79.037,75</b>	<b>0,00</b>	<b>79.037,75</b>
	Ogrevanje	30.089,35	0,00	30.089,35
	Vodovod in kanalizacija	19.007,05	0,00	19.007,05
	Prezračevanje	27.083,91	0,00	27.083,91
	Sanacija dimnikov	2.857,43	0,00	2.857,43
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>61.671,15</b>	<b>0,00</b>	<b>61.671,15</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>238.814,86</b>	<b>0,00</b>	<b>238.814,86</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>11.867,72</b>	<b>0,00</b>	<b>11.867,72</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>605.360,25</b>	<b>0,00</b>	<b>605.360,25</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.979,47</b>	<b>2.389,46</b>	<b>14.590,01</b>
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>622.339,72</b>	<b>2.389,46</b>	<b>619.950,26</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>136.914,74</b>	<b>525,68</b>	<b>136.389,06</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>759.254,46</b>	<b>2.915,15</b>	<b>756.339,31</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>344.916,59</b>	<b>2.915,15</b>	<b>342.001,44</b>
	<b>UPRAVIČENA VREDNOST</b>	<b>414.337,87</b>	<b>0,00</b>	<b>414.337,87</b>

## 6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicije

Časovni načrt: Izvedbeni del investicije je predviden za obdobje od januarja 2021 do oktobra 2022.

Tabela 6: Časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOST	TERMIN
Izdelava novelacije DIIP in IP	jan.21
Oddaja vloge na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22)	feb.21
Odločba o sofinanciranju projekta po predmetnem razpisu (JPR2-SVP-2021-22)	jun.21
Priprava in objava javnega razpisa za izvajalca del in izvajalca strokovnega nadzora gradnje za projekt Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje - objekt »Grmada«	sep.21
Odločitev o izbiri ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem del in strokovnega nadzora gradnje	jan.22
Uvedba izvajalcev v delo in izvedba del ter nadzora	Februar-Marec 2022
Zaključek del in oddaja zahtevka za izplačilo na Ministrstvo za kulturo	September-Oktober 2022

Ob zaključku izvedbe se z zapisnikom opravi predaja objekta naročniku in objekt prične z obratovanjem. Za dele investicije, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje je le-to že pridobljeno. Po izvedbi obnove je potrebno pridobiti uporabno dovoljenje, nakar lahko prične z obratovanjem. Opravljena analiza kaže, da je investicija izvedljiva v načrtanih okvirih.

## 6.4 Predvideni viri financiranja po stalnih in tekočih cenah

Kot vira financiranja sta predvidena Ministrstvo za kulturo, ki upravičene stroške krije do vrednosti **200.000 EUR**, in Občina Trebnje, ki bo iz lastnih proračunskih sredstev zagotavljala preostali delež v višini **538.988,29 EUR** v stalnih oz. **559.254,46 EUR** v tekočih cenah.

Tabela 7: Viri financiranja, stalne cene

Viri financiranja (skupaj)	Delež	Stroški
Lastna sredstva	72,94%	538.988,29
Ministrstvo za kulturo	27,06%	200.000,00
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>	<b>738.988,29</b>

Tabela 8: Viri financiranja, tekoče cene

Viri financiranja (skupaj)	Delež	Stroški
Lastna sredstva	73,66%	559.254,46
Ministrstvo za kulturo	26,34%	200.000,00
<b>Skupaj</b>	<b>100,00%</b>	<b>759.254,46</b>

## 7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

### 7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna 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, 27/2016). Strokovne podlage za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so:

- 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);
- Delovni dokument št. 4 Evropske komisije - Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (SVLR, 2008);
- Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects Structural Funds, Cohesion Fund and Instrument for Pre-Accession Final Report, Submitted by TRT Trasporti e Territorio and CSIL Centre for Industrial Studies (European Commission, 2008);
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostna os 6: Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnost, prednostna naložba 6e: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa, specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih;
- Projektna dokumentacija PZI, št. 74/2017, izdelovalca Spina d.o.o., Resslerova 7a, 8000 Novo mesto, november 2017;
- Predlog za razglasitev enote kulturne dediščine Trebnje - hiša Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena, izdelovalca Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Novo mesto, september 2019.

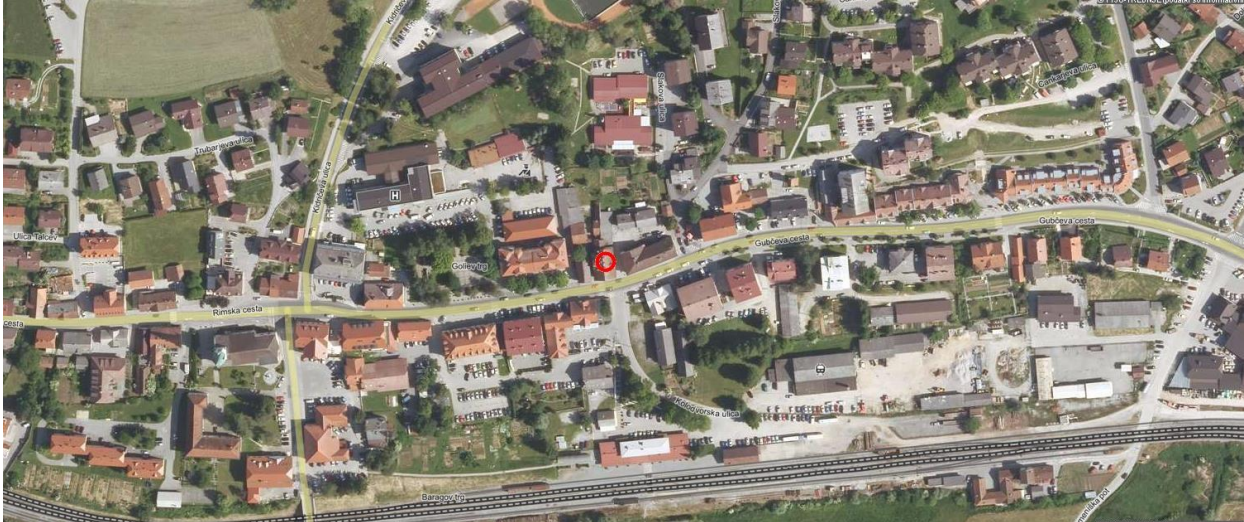


## 7.2 Opis lokacije

### Mikrolokacija

Naložba se bo izvedla na parceli št. 84/6 k.o. 1422-Trebnje.

Slika 8: Mikrolokacija naložbe



Vir: PISO – Prostorski informacijski sistem občin

Slika 9: Makrolokacija naložbe



Vir: PISO - Prostorski informacijski sistem občin



Slika 11: Južna fasada, vir PZI 1-GRMADA TREBNJE - PZI-11-24-9\_FASADA JUG



Slika 12: Vzhodna fasada, vir PZI 1-GRMADA TREBNJE - PZI-11-24-10\_FASADA VZHOD



### 7.3 Kadrovsko-organizacijska shema

Investitor in upravičenec po tem projektu je Občina Trebnje, ki se nahaja na naslovu Goliev trg 5, 8210 Trebnje. Občinska uprava je sestavljena iz:

ŽUPAN: Alojzij Kastelic

- DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE: Janez Pirc
- ODDELEK ZA SPLOŠNE ZADEVE vključno z REFERATOM ZA PRORAČUN (skupaj 13 zaposlenih)
- ODDELEK ZA DRUŽBENE IN GOSPODARSKE DEJAVNOSTI (skupaj 5 zaposlenih)
- ODDELEK ZA OKOLJE, PROSTOR IN INFRASTRUKTURO (skupaj 8 zaposlenih)

### 7.4 Varstvo okolja

Investicija je usklajena s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Ur.l. RS, št. 41/04, z dopolnitvami) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje).

Z izvedbo investicije ne bo negativnih vplivov oziroma posegov v okolje. Objekt ne bo povzročal obremenjevanja okolja. V sklopu naložbe se bo obnovilo staro, energetske potratno stavbo na način, ki zasleduje vse najnovejše smernice energetske učinkovitih projektov.

V sklopu požarne varnosti bodo nameščene osvetljene oznake, ki bodo vodile obiskovalce do izhoda, nameščeni bodo tudi gasilni aparati. Že v samem objektu se bo postavilo koše za odpadke, ki bodo omogočali ločevanje odpadkov, izven objekta pa bodo postavljeni kontejnerji, namenjeni ločevanju.

Med samim izvajanjem investicijskih del projekti ne bo predstavljal dodatnih obremenitev, saj bodo pri samem izvajanju upoštewane vse predpisane zahteve s področja varstva okolja. V času izvajanja investicije se bodo pojavili določeni minimalni vplivi na neposredno okolico, ki pa jih je izvajalec gradbenih del dolžan omejiti na najmanjšo možno raven ter se ravnati v skladu z vsemi pravilniki in uredbami povezanimi z nastalimi vplivi.

Investitor bo upošteval naslednje ukrepe, ki zmanjšujejo emisije prahu in izpušnih plinov v okolje:

- čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje,
- skrb za ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali,
- preprečevanje raznašanja materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi,
- redno vzdrževanje gradbene mehanizacije,
- motorna vozila na gradbišču se ne bodo smela zadrževati s prižganimi motorji.

Pri izvajanju gradbenih del bodo nastajale različne vrste odpadkov. Te se bo odvažalo na deponijo, urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov oziroma se jih bo ustrezno predelalo. V splošnem pa investicija ne bo povzročala negativnih posledic na okolje, saj bodo pri samem izvajanju upoštewane vse predpisane zahteve s področja varstva okolja.

#### **Smernice investitorju:**

Preventivni ukrepi v času gradnje:

1. izdelan bo načrt ureditve gradbišča.
2. zagotovljeno bo zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč.

3. zagotovljeni bodo vsi potrebni varnostni ukrepi in organizacija gradbišča za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.
4. na vseh območjih se dovolijo emisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za posamezna območja varovanja pred hrupom.
5. v kolikor bo pri izvedbi prišlo do kakšnega nepredvidenega negativnega vpliva na okolje, bo za takojšnjo sanacijo prizadetega območja poskrbel izvajalec del, ki bo nosil tudi stroške odprave okoljske škode.
6. javna razsvetljava: naj bodo vgrajene svetilke skladne s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaževanja.

## 8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV

### 8.1 Projekcije prihodkov

Neposrednih prilivov iz predmetnega projekta ni mogoče pričakovati, zato bodo prihodki pri nadaljnji obravnavi enaki 0,00 EUR.

### 8.2. Projekcije odhodkov

Za potrebe statične in dinamične ocene učinkovitosti investicije smo v skladu s »Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov« Evropske Komisije upoštevali 15-letno ekonomsko dobo projekta – referenčno obdobje od leta 2023-2037, pri čemer predstavljajo leta:

- Oktober 2022 – dokončanje projekta oz. zaključek investicije,
- leta v obdobju uporabe 2023– 2036, leta uporabe (v skladu s predpisano minimalno ekonomsko dobo predmetne investicije, predpisano v dokumentu št. 4 evropske unije).

Investicija bo povzročila tri vrste poslovnih odhodkov, in sicer:

- stroške tekočega vzdrževanja;
- stroške investicijskega vzdrževanja;
- strošek amortizacije.

#### 8.2.1. Obračun stroškov investicijskega, tekočega vzdrževanja in ostalih stroškov

Ocenjujemo, da bodo dodatni stroški na leto zaradi obratovanja objekta sledeči:

- Komunalni stroški: 480 EUR.
- Varovanje: 240 EUR.
- Ostalo (čiščenje): 480 EUR.
- Tekoče vzdrževanje: 6.000 EUR.
- Stroški materiala (električna energija, ogrevanja in hlajenje, čistilni in drugi pomožni material): 2.760 EUR.
- Voda: 480 EUR.
- Stroški storitev (telekomunikacija in druge storitve): 720 EUR.
- Ostali stroški: 360 EUR.

Stroški investicijskega vzdrževanja bodo nastali vsakih 10 let v višini 8 % nabavne vrednosti objekta in bodo znašali 34.820,94 EUR.

#### 8.2.2. Amortizacija

Stroške amortizacije smo izračunali na osnovi ocenjene vrednosti investicije, kot je prikazano v spodnji tabeli. Amortizacijska stopnja znaša za gradbeno-obrtniška in instalacijska dela in drugo 3 % ter za opremo 15%. Amortizacija je obračunana v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS št. 45/2005, 138/2006, 120/2007, 48/2009/112/2009 in 58/2010). Glede na to, da je amortizacijska doba GOI del daljša od ekonomske dobe projekta, znaša preostanek vrednosti investicije po koncu ekonomske dobe 230.273,55 EUR.

**Tabela 9: Tekoči vzdrževalni in investicijski stroški investicije v ekonomski dobi (v EUR)**

obdobje	vlaganja			vzdrževanje			amortizacija			
	GOI	oprema	ostalo	skupaj	tekoče	investicijsko	GOI + ostalo	oprema	skupaj	
						8,00%		3,00%	15,00%	
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	2.903,60	2.903,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2022	435.261,69	283.459,08	17.363,92	736.084,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	42.518,86	56.184,74
2024	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	42.518,86	56.184,74
2025	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	42.518,86	56.184,74
2026	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	42.518,86	56.184,74
2027	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	42.518,86	56.184,74
2028	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	42.518,86	56.184,74
2029	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	28.344,91	42.010,78
2030	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	0,00	13.665,88
2031	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	0,00	13.665,88
2032	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	34.820,94	34.820,94	13.665,88	0,00	13.665,88
2033	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	0,00	13.665,88
2034	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	0,00	13.665,88
2035	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	0,00	13.665,88
2036	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	0,00	13.665,88
2037	0,00	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	13.665,88	1,00	13.666,88
<b>SKUPAJ</b>	<b>435.261,69</b>	<b>283.459,08</b>	<b>20.267,52</b>	<b>738.988,29</b>	<b>172.800,00</b>	<b>34.820,94</b>	<b>34.820,94</b>	<b>204.988,14</b>	<b>283.459,08</b>	<b>488.447,23</b>
ostanek vrednosti								0,00		230.273,55

## 9. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

### 9.1 Finančna analiza

V nadaljevanju je prikazan finančni tok investicije, ki prikazuje neposredne koristi, ki jih projekt prinaša. Neposrednih koristi (prilivov) projekt ne prinaša, stroški pa so povzeti po predhodnih prikazih za ekonomsko dobo projekta.

Izračun finančne neto sedanje vrednosti projekta upošteva:

- ➔ letne koristi, diskontirane na začetek prvega leta uporabe investicije,
- ➔ stroške investicijskih vlaganj,
- ➔ čas izvedbe,
- ➔ ekonomsko dobo investicije, ki znaša 15 let (pričetek uporabe: 2023).

V naslednji tabelah je podan prikaz finančnega realnega toka obravnavane investicije v ekonomskem obdobju do leta 2037. Prikazan je tudi diskontirani finančni tok investicije ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk. Uporabljena je 4 % diskontna stopnja.

#### 9.1.1. Finančni kazalniki investicije

Finančna neto sedanja vrednost (FNSV) je pri 4% diskontni stopnji negativna in znaša -705.297,07 EUR, finančna interna stopnja donosnosti pa znaša – 11,16 %.

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini -1,03.

Rezultati povedo, da v ekonomski dobi projekta investicijska vlaganja ne bodo povrnjena iz naslova neposrednih finančnih prilivov.

**Tabela 10: Finančni kazalniki investicije**

POSTAVKA	VREDNOST	ENOTA
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (ISDf)	-11,16	%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (NSVf)	-705.297,07	EUR
FINANČNA DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	/	LET
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (RNSVf)	-1,03	razmerje



**Tabela 11: Finančni tok, stalne cene (v EUR)**

	koristi	ostanek	vrednost	stroški	stroški	KORISTI	STROŠKI	RAZLIKA
	(prilivi) od	vrednosti	investicije	tekočega	investic.			
obdobje	investicije			vzdrž.	vzdržev.	skupaj	skupaj	prilivi-odlivi
2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	2.903,60	0,00	0,00	0,00	2.903,60	-2.903,60
2022	0,00	0,00	736.084,69	0,00	0,00	0,00	736.084,69	-736.084,69
2023	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2024	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2025	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2026	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2027	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2028	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2029	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2030	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2031	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2032	0,00	0,00	0,00	11.520,00	34.820,94	0,00	46.340,94	-46.340,94
2033	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2034	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2035	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2036	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2037	0,00	230.273,55	0,00	11.520,00	0,00	230.273,55	11.520,00	218.753,55
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>230.273,55</b>	<b>738.988,29</b>	<b>172.800,00</b>	<b>34.820,94</b>	<b>230.273,55</b>	<b>946.609,22</b>	<b>-716.335,68</b>
diskont.vred.	0,00	118.216,28	683.343,60	118.420,69	21.749,05	118.216,28	823.513,34	-705.297,07

**Tabela 12: Diskontirani finančni tok, stalne cene (v EUR)**

	koristi	ostanek	vrednost	stroški	stroški	KORISTI	STROŠKI	RAZLIKA
	(prilivi) od	vrednosti	investicije	tekočega	investic.			
obdobje	investicije			vzdrž.	vzdržev.	skupaj	skupaj	prilivi-odlivi
2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2019	0,00	0,00	2.791,92	0,00	0,00	0,00	2.791,92	-2.791,92
2020	0,00	0,00	680.551,67	0,00	0,00	0,00	680.551,67	-680.551,67
2021	0,00	0,00	0,00	10.241,24	0,00	0,00	10.241,24	-10.241,24
2022	0,00	0,00	0,00	9.847,34	0,00	0,00	9.847,34	-9.847,34
2023	0,00	0,00	0,00	9.468,60	0,00	0,00	9.468,60	-9.468,60
2024	0,00	0,00	0,00	9.104,42	0,00	0,00	9.104,42	-9.104,42
2025	0,00	0,00	0,00	8.754,25	0,00	0,00	8.754,25	-8.754,25
2026	0,00	0,00	0,00	8.417,55	0,00	0,00	8.417,55	-8.417,55
2027	0,00	0,00	0,00	8.093,80	0,00	0,00	8.093,80	-8.093,80
2028	0,00	0,00	0,00	7.782,50	0,00	0,00	7.782,50	-7.782,50
2029	0,00	0,00	0,00	7.483,17	0,00	0,00	7.483,17	-7.483,17
2030	0,00	0,00	0,00	7.195,36	21.749,05	0,00	28.944,41	-28.944,41
2031	0,00	0,00	0,00	6.918,61	0,00	0,00	6.918,61	-6.918,61
2032	0,00	0,00	0,00	6.652,51	0,00	0,00	6.652,51	-6.652,51
2033	0,00	0,00	0,00	6.396,65	0,00	0,00	6.396,65	-6.396,65
2034	0,00	0,00	0,00	6.150,62	0,00	0,00	6.150,62	-6.150,62
2037	0,00	118.216,28	0,00	5.914,06	0,00	118.216,28	5.914,06	112.302,22
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>118.216,28</b>	<b>683.343,60</b>	<b>118.420,69</b>	<b>21.749,05</b>	<b>118.216,28</b>	<b>823.513,34</b>	<b>-705.297,07</b>

## Denarni tok investicije

V nadaljevanju je prikazan likvidnostni tok investicije, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v načrtovanem obdobju. Denarni tok je pripravljen v skladu z Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov.

**Tabela 13: Likvidnostni tok investicije (stalne cene, v EUR)**

	investicijski stroški	stroški tekočega vzdrževanja	stroški invest. vzdrževanja	skupaj izdatki	viri financiranja	ostanek vrednosti	skupaj prejemki	neto denarni tok
2020	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00
2021	2.903,60	0,00	0,00	<b>2.903,60</b>	2.903,60	0,00	<b>2.903,60</b>	0,00
2022	736.084,69	0,00	0,00	<b>736.084,69</b>	736.084,69	0,00	<b>736.084,69</b>	0,00
2023	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2024	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2025	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2026	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2027	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2028	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2029	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2030	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2031	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2032	0,00	11.520,00	34.820,94	<b>46.340,94</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-46.340,94
2033	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2034	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2035	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2036	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2037	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	230.273,55	<b>230.273,55</b>	218.753,55
<b>skupaj</b>	<b>738.988,29</b>	<b>172.800,00</b>	<b>34.820,94</b>	<b>946.609,22</b>	<b>738.988,29</b>	<b>230.273,55</b>	<b>969.261,83</b>	<b>22.652,61</b>

Denarni tok projekta je pozitiven in znaša 22.652,61 EUR.

## 9.2. Ekonomska analiza

Vsaka družbeno koristna investicija ustvarja tudi družbeno-ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Nekatere družbeno-ekonomske koristi lahko ocenimo v denarju, medtem ko določenih družbenih učinkov denarno ni vedno mogoče ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. Z njihovim upoštevanjem lahko ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Investicijski projekt prinaša koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti. Investicija ne predstavlja naložbe za dobičkonosne namene, saj le-ta ne bo ustvarjala neposrednih prihodkov, torej je po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katere so namenjene ustvarjanju dobička. Tako je izvedena tudi ekonomska analiza, ki je narejena na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti:

- ➔ davčni popravki,
- ➔ popravki zaradi eksternalij ter
- ➔ popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

#### 9.2.1. 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 morda težko oceniti raven cen brez davkov, se vendar lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen:

- ➔ cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v analizi stroškov in koristi (CBA analizi), ne smejo vključevati DDV ali katerih koli drugih posrednih dajatev;
- ➔ cene v CBA analizi vključenih inputov morajo biti v celoti brez neposrednih davščin;
- ➔ izpustiti je potrebno čista transferna plačila posameznikom, kakor so na primer plačila za socialno zavarovanje;
- ➔ v določenih primerih se neposredni davki in subvencije lahko uporabijo tudi za popravek zunanjih vplivov.

#### 9.2.2. Pretvorba tržnih cen v obračunske cene

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene je določitev davčnih popravkov.

Konverzijski faktorji (kf) so:

- ➔ Za preračun naložbenih izdatkov, ostanek vrednosti investicije in investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,705. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65% materiala in 35% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je  $0,35 * 0,4 * 0,82 = 0,115$ . Stroški materiala vsebujejo 22% DDV ( $100 / 1,22 = 0,82$ ). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako  $(0,82 - 0,115 = 0,705)$ .
- ➔ Za preračun vzdrževalnih stroškov obratovanja smo uporabili konverzijski faktor v višini 0,5664. Stroški obratovanja vsebujejo 80% stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je  $0,8 * 0,4 * 0,82 = 0,26$ . Konverzijski faktor za stroške obratovanja je  $0,82 - 0,26 = 0,56$ .

#### 9.2.3. Popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi. Praviloma je te zunanje koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti.

Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA analizi upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom je potrebno določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nedennarnimi pokazatelji.

V okviru ekonomske analize stroškov in koristi naložbe je upoštevan širši družbeni vidik celotne naložbe. Prikaz koristi širše družbene skupnosti v zvezi z ureditvijo turistično-informativne infrastrukture je izdelan

za 15 let. Pri tem so uporabljene obračunske cene in prikazane vse koristi in odhodki v zvezi s projektom.

Koristi, ki jih upoštevamo v ekonomski analizi in jih prinaša projekt, so:

- multiplikatorski učinek iz naslova infrastrukture;
- koristi iz naslova povečanega števila turistov, obiskovalcev.

#### Multiplikatorski učinek

Na področju gospodarskih učinkov tako ne moremo iti mimo učinka multiplikatorja, ki bo nastal kot posledica izvedbe investicije. Multiplikator pomeni, da se bodo zaradi investicije koristi kazale tudi na drugih področjih, npr. koristi z naslova turizma in kulture, povečan interes za priseljevanje, posledična rast prebivalstva, rast cen nepremičnin, večji prihodek v gradbenem sektorju, pobran davek od dobička in navsezadnje hitrejši razvoj gospodarstva na obravnavanem območju.

Ocenjeno je, da znaša multiplikator v Sloveniji cca 2,28<sup>1</sup>.

**Tabela 14: Multiplikatorski učinek (v EUR)**

<b>investicija</b>	520.986,74
<b>multiplikator</b>	2,28
<b>učinek - skupaj</b>	1.187.849,78
<b>učinek - letno</b>	79.189,99

Ocenjujemo, da bodo iz naslova multiplikacije, koristi v ekonomski dobi investicije znašale 79.189,99 EUR/letno.

#### **Povečano število turistov, obiskovalcev**

##### **Povečanje prihodkov iz nastanitev**

Eden glavnih ciljev projekta je podaljšati čas bivanja gostov v Občini Trebnje. Ker bodo aktivnosti v sklopu projekta obiskovalcem občine ponujale celovito in integrirano ponudbo, pričakujemo povečanje števila nočitev za okvirno 4%. V letu 2019 je bilo v občini 11.494 nočitev turistov, z novim projektom pa se bo število nočitev letno povečalo predvidoma za 500 nočitev. Povprečna cena nočitve znaša 45 EUR na osebo. Letno ocenjujemo da se bodo prihodki iz nastanitev povečali za 22.500 EUR.

##### **Povečanje prihodkov iz gostinstva**

Poleg povečanega števila nočitev se bo povečalo tudi število koristnikov gostinskih storitev v občini. Gostinskih storitev se bodo posluževali tako obiskovalci, ki bodo v občini tudi prespali, kot obiskovalci, ki bodo v občino prišli le na enodnevni izlet, obisk dogodka ipd. Številne projektne aktivnosti bodo namenjene tudi lokalnim prebivalcem, ne zgolj turistom. Ocenjujemo, da bo letno 700 obiskovalcev koristilo tudi gostinske storitve v občini, povprečna cena gostinske storitve pa je 25 EUR na osebo. Letno ocenjujemo da se bodo prihodki iz gostinstva povečali za 17.500 EUR.

<sup>1</sup> <https://damijan.org/2019/12/26>

#### 9.2.4. Ekonomski kazalniki investicije

Za izračun ekonomske učinkovitosti investicije je izračunana ekonomska interna stopnja donosa na investicijo (ISDe) in ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe).

Izračun ekonomske neto sedanje vrednosti projekta upošteva:

- letne koristi, diskontirane na začetek prvega leta uporabe investicije,
- stroške investicijskih vlaganj, letne koristi in stroške uporabe v ekonomski dobi rabe projekta, diskontirane na začetek investicijskih vlaganj,
- pretvorbo tržnih cen v obračunske cene, kjer je potrebno,
- čas izvedbe investicijskih vlaganj,
- ekonomsko dobo investicije, ki znaša 15 let.

V nadaljevanju je podan prikaz ekonomskega toka obravnavane investicije v ekonomskem obdobju 15 let, in sicer med leti 2023 in 2037. Prikazan je tudi diskontirani ekonomski tok investicije ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk. Uporabljena je 5 % diskontna stopnja.

#### 9.2.5. Kazalniki investicije

**Tabela 15: Ekonomski kazalniki investicije**

POSTAVKA	VREDNOST	ENOTA
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (ISDe)	20,56	%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (NSVe)	701.796,16	EUR
EKONOMSKA DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	5,1	LET
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (RNSVe)	1,48	/

Pri 4% diskontni stopnji je ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe) pozitivna in 701.796,16 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti (ISDe) je višja od diskontne stopnje in znaša 20,56 %.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je razmerje med ekonomsko neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini 1,48.

Vložena sredstva v obravnavano investicijo se bodo ob upoštevanju javnih koristi povrnila v 5,1 letih.

**Tabela 16: Ekonomski tok investicije, v EUR**

	I.1	I.2	I.	II.1	II.	III.1	III.2	III.3	III.	IV.=I.+II.	V.=III.	IV.-V.
	koristi	koristi	koristi	ostanek	Prihodki	tekoč. str.	investicijsko	invest.	izdatki	KORISTI	STROŠKI	NETO
obdobje	turizem	multiplikatorja	eksternalij	vrednosti	skupaj	vzdrževanja	vzdrževanje	stroški		skupaj	skupaj	denarni t.
2021	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	2.047,04	<b>2.047,04</b>	<b>0,00</b>	<b>2.047,04</b>	<b>-2.047,04</b>
2022	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	518.939,71	<b>518.939,71</b>	<b>0,00</b>	<b>518.939,71</b>	<b>-518.939,71</b>
2023	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2024	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2025	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2026	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2027	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2028	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2029	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2030	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2031	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2032	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2033	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	24.548,76	0,00	<b>31.073,69</b>	<b>119.189,99</b>	<b>31.073,69</b>	<b>88.116,30</b>
2034	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2035	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2036	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2037	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	162.342,85	<b>162.342,85</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>281.532,83</b>	<b>6.524,93</b>	<b>275.007,91</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>600.000,00</b>	<b>1.187.849,78</b>	<b>1.787.849,78</b>	<b>162.342,85</b>	<b>162.342,85</b>	<b>97.873,92</b>	<b>24.548,76</b>	<b>520.986,74</b>	<b>643.409,42</b>	<b>1.950.192,62</b>	<b>643.409,42</b>	<b>1.306.783,20</b>
disk.vred.	395.415,54	782.823,78	<b>1.178.239,32</b>	74.371,13	<b>74.371,13</b>	64.501,45	13.669,67	472.643,17	<b>550.814,29</b>	<b>1.252.610,45</b>	<b>550.814,29</b>	<b>701.796,16</b>

**Tabela 17: Diskontirani ekonomski tok investicije, v EUR**

	I.1	I.2	I.	II.2	II.	III.1	III.2	III.3	III.	IV.=I.+II.	V.=III.	IV.-V.
	koristi	koristi	koristi	ostanek	dohodki	tekoči stroški	investicijsko	invest.	izdatki	KORISTI	STROŠKI	NETO
obdobje	turizem	multiplikatorja	eksternalij	vrednosti		vzdrževanja	vzdrževanje	stroški		skupaj	skupaj	denarni t.
2021	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2022	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	1.949,56	<b>1.949,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1.949,56</b>	<b>-1.949,56</b>
2023	36.281,18	71.827,65	<b>108.108,83</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.918,30	0,00	470.693,61	<b>476.611,91</b>	<b>108.108,83</b>	<b>476.611,91</b>	<b>-368.503,08</b>
2024	34.553,50	68.407,29	<b>102.960,79</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.636,48	0,00	0,00	<b>5.636,48</b>	<b>102.960,79</b>	<b>5.636,48</b>	<b>97.324,31</b>
2025	32.908,10	65.149,80	<b>98.057,90</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.368,07	0,00	0,00	<b>5.368,07</b>	<b>98.057,90</b>	<b>5.368,07</b>	<b>92.689,82</b>
2026	31.341,05	62.047,43	<b>93.388,47</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.112,45	0,00	0,00	<b>5.112,45</b>	<b>93.388,47</b>	<b>5.112,45</b>	<b>88.276,02</b>
2027	29.848,62	59.092,79	<b>88.941,40</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.869,00	0,00	0,00	<b>4.869,00</b>	<b>88.941,40</b>	<b>4.869,00</b>	<b>84.072,40</b>
2028	28.427,25	56.278,84	<b>84.706,10</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.637,14	0,00	0,00	<b>4.637,14</b>	<b>84.706,10</b>	<b>4.637,14</b>	<b>80.068,95</b>
2029	27.073,57	53.598,90	<b>80.672,47</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.416,33	0,00	0,00	<b>4.416,33</b>	<b>80.672,47</b>	<b>4.416,33</b>	<b>76.256,15</b>
2030	25.784,36	51.046,57	<b>76.830,93</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.206,03	0,00	0,00	<b>4.206,03</b>	<b>76.830,93</b>	<b>4.206,03</b>	<b>72.624,90</b>
2031	24.556,53	48.615,78	<b>73.172,31</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.005,74	0,00	0,00	<b>4.005,74</b>	<b>73.172,31</b>	<b>4.005,74</b>	<b>69.166,57</b>
2032	23.387,17	46.300,74	<b>69.687,92</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.814,99	0,00	0,00	<b>3.814,99</b>	<b>69.687,92</b>	<b>3.814,99</b>	<b>65.872,93</b>
2033	22.273,50	44.095,95	<b>66.369,44</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.633,32	13.669,67	0,00	<b>17.302,99</b>	<b>66.369,44</b>	<b>17.302,99</b>	<b>49.066,45</b>
2034	21.212,85	41.996,14	<b>63.208,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.460,31	0,00	0,00	<b>3.460,31</b>	<b>63.208,99</b>	<b>3.460,31</b>	<b>59.748,69</b>
2035	20.202,72	39.996,32	<b>60.199,04</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.295,53	0,00	0,00	<b>3.295,53</b>	<b>60.199,04</b>	<b>3.295,53</b>	<b>56.903,51</b>
2036	19.240,68	38.091,74	<b>57.332,42</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.138,60	0,00	0,00	<b>3.138,60</b>	<b>57.332,42</b>	<b>3.138,60</b>	<b>54.193,82</b>
2037	18.324,46	36.277,84	<b>54.602,31</b>	74.371,13	<b>74.371,13</b>	2.989,14	0,00	0,00	<b>2.989,14</b>	<b>128.973,44</b>	<b>2.989,14</b>	<b>125.984,29</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>395.415,54</b>	<b>782.823,78</b>	<b>1.178.239,32</b>	<b>74.371,13</b>	<b>74.371,13</b>	<b>64.501,45</b>	<b>13.669,67</b>	<b>472.643,17</b>	<b>550.814,29</b>	<b>1.252.610,45</b>	<b>550.814,29</b>	<b>701.796,16</b>

## 10. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

---

### 10.1. Analiza tveganj

#### 10.1.1. Opis faktorjev tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih učinkov.

V primeru predmetne investicije smo primerjali pet faktorjev tveganja, ki jih opredelimo glede na stopnjo tveganja: od 1 (nizko tveganje), 2 (srednje tveganje) in 3 (visoko tveganje).

FT1: Prvi faktor je povezan z oceno projektnega izvajalca, če je projektni izvajalec zanesljiv, deluje več let, brez finančnih težav, sodeluje pri vseh zahtevah in pogojih, ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1., v primeru, da ni zanesljiv, je novoustanovljen, ima finančne težave, ne sodeluje oz. se ne odziva na zahteve naročnika – prejme oceno 3.

FT2: Izkušnje investitorja z podobnimi in drugimi projekti, več vodenih projektov do sedaj = manj tveganja (1), manj projektov (oz. noben) pomeni več tveganja, ocena bi bila 3.

FT3: Kompleksnost operacije - tipična ali inovativna operacija, število aktivnosti,... Npr. veliko število aktivnosti pomeni višje tveganje (3) kot če gre za malo število aktivnosti (1).

FT4: Pridonos - pomembnost operacije (od rezultatov operacije je odvisno veliko drugih stvari, med drugim razvoj programov, je pilotska operacija ali ima veliko medijsko pozornost (3), rezultati operacije ne predstavljajo znatnega odstopanja drugih aktivnosti).

FT5: Peti faktor je povezan s poslovnim tveganjem projekta. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: cene storitev in izdelkov, davčne stopnje in olajšave, nepričakovani stroški, itd. V primeru, da obstaja velika možnost za povečanje stroškov iz naslova predmetne investicije – prejme oceno 3.

#### 10.1.2. Točkovanje in rangiranje

Faktorji tveganj imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Točkovani so na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

Tabela v nadaljevanju prikazuje stopnjo tveganj po faktorjih tveganja za različico »izvedbe investicije«.



**Tabela 18: Analiza tveganj**

Faktor		Koeficient pomembnosti faktorja (ponder; min-max: 1-2)	Ocena tveganja (min-max: 1-3)	Rezultat	max
FT: 1	Ocena projektnega izvajalca	1	1	1	6
FT: 2	Izkušnje investitorja projekta	1	1	1	3
FT: 3	Kompleksnost operacije	1	0	0	3
FT: 4	Pridonos (pomembnost operacije)	1	1	1	3
FT: 5	Poslovno tveganje	2	0	1	6
<b>skupaj</b>					4
delež od max možnih točk					19,05%

Izračun pokaže, da investicija, ocenjena po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega 19,05 % vseh mogočih točk, kar predstavlja nizko raven tveganja.

## 10.2. Analiza občutljivosti

### 10.2.1. Prikaz rezultatov analize

Analiza občutljivosti je izdelana z vidika vpliva sprememb višine investicijskih stroškov in koristi na višino neto sedanje vrednosti in na višino interne stopnje donosnosti.

Morebitna povišanja ali zmanjšanja stroškov investicije variirajo s koeficienti sprememb 1,01 in 0,99, prav tako pa se tudi koristi spreminjajo s faktorji 1,01 in 0,99. V nadaljnjih tabelah prikazujemo analizo občutljivosti za finančne in ekonomske kazalnike.

### 10.2.2. Vpliv na finančne kazalnike

Iz analize občutljivosti izhaja, da bi bili finančna neto sedanja vrednost investicije in finančna interna stopnja donosa negativni v vseh primerih nižanja ali višanja koristi in stroškov, kar pomeni, da investicija ni občutljiva na spremembe.

**Tabela 19: Vpliv na finančne kazalnike (v EUR)**

faktor stroški	faktor koristi	FNSV (v €)	FISD
100	100	-705.297,07	-11,16%
100	101	-704.114,90	-11,07%
100	99	-706.479,23	-11,24%
101	100	-713.532,20	-11,24%
99	100	-697.061,93	-11,07%
99	101	-695.879,77	-10,99%
101	99	-714.714,36	-11,33%

### 10.2.3. Vpliv na ekonomske kazalnike

Iz analize občutljivosti ekonomskega toka investicije je mogoče razbrati, da ekonomska neto sedanja vrednost investicije in ekonomska interna stopnja donosa ostajata pozitivni v vseh primerih spremembe stroškov in koristi, kar pomeni, da je investicija neobčutljiva na manjše spremembe v stroških in/ali koristih.

**Tabela 20: Vpliv na ekonomske kazalnike (v EUR)**

faktor stroški	faktor koristi	ENSV (v €)	EISD
100	100	701.796,16	20,56%
100	101	714.322,27	20,82%
100	99	689.270,06	20,31%
101	100	696.288,02	20,31%
99	100	707.304,31	20,82%
99	101	725.689,53	28,09%
101	99	719.830,41	21,08%

## 11. TOČKOVALNIK S KRITERIJI RAZPISA MK

V nadaljevanju prilagamo točkovanje v skladu z razpisnimi kriteriji in merili z obrazložitvami, ki je bilo pripravljeno v sodelovanju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto.

Kriteriji	Obrazložitev	Št. točk
<p><b>Kriterij 1: ogroženost predmeta prijave zaradi človekovih ali drugih zunanjih vplivov:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spomenik/predmet prijave ni ogrožen (0 točk)</li> <li>• ogroženost spomenika/predmeta prijave je majhna, tj. predvideni posegi bodo sanirali manjše poškodbe, ki ne ogrožajo predmeta prijave(1 točka)</li> <li>• ogroženost spomenika/predmeta prijave je srednja, tj. predvideni posegi bodo sanirali poškodbe, ki ogrožajo posamezne varovane lastnosti predmeta prijave (3 točke)</li> <li>• <b>ogroženost spomenika / predmeta prijave je velika, tj. predvideni posegi bodo sanirali poškodbe, s čimer bodo preprečili nevarnost uničenja in porušitve ter preprečili grožnjo izgube varovanih lastnosti (5 točk).</b></li> </ul>	<p>Stavba je prazna in brez vsebin že več kot dvajset let. Toliko časa tudi ni bila vzdrževana. Na objektu so zato vidne poškodbe, ki ogrožajo varovane lastnosti. Ker objekt ni hidro izoliran, je v nosilnih zidovih do višine enega metra prisotna močna vlaga. Kristalizacija soli površinsko uničuje fasado in opeko, iz katere je zid zgrajen. Zaradi vlage je poškodovan cikel in betonske okenske police. Stavba ni potresno varna. Streha zamaka, zaradi česar so vidne poškodbe stropov v podstrešnem delu stavbe. Ogroženi so tudi posamezni deli strešne konstrukcije, zlasti na delih, kjer je prisotno zamakanje. S predvidenimi gradbeno-obrtniškim in drugimi deli bodo sanirane poškodbe, s čimer bodo preprečili nevarnost uničenja in porušitve ter preprečili grožnjo izgube varovanih lastnosti.</p>	5
<p><b>Kriterij 2: pomembnost spomenika:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>spomenik je razglašen za spomenik lokalnega pomena oz. je bil razglašen za spomenik pred uveljavitvijo ZVKD-1 (1 točka);</b></li> <li>• spomenik je razglašen za spomenik državnega pomena (2 točki);</li> <li>• spomenik je na UNESCO Seznamu svetovne dediščine ali ima Znak evropske dediščine (3 točke).</li> </ul>	<p>Enota dediščine: Trebnje – Hiša Goliev trg 7, EŠD 25588, je bila za kulturni spomenik lokalnega pomena razglašena z Odlokom o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 145/20).</p>	1
<p><b>Kriterij 3: zagotovljena lastna finančna sredstva prijavitelja projekta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 20 % do vključno 50 % vrednosti projekta – velja samo za sklop 2 (1 točka);</li> <li>• prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 50 % do vključno 70 % vrednosti projekta (2 točki);</li> </ul>	<p>Skupna vrednost projekta znaša 605.728,11 EUR brez DDV oziroma 738.988,29 EUR z DDV, v tekočih cenah znaša 622.339,72 EUR brez DDV oziroma 759.254,46 EUR z DDV, kar pomeni, da ima prijavitelj ob predvidenih 200.000,00 EUR sofinanciranju s strani Ministrstva za kulturo, zagotovljena lastna finančna sredstva v višini 538.988,29 EUR z DDV v stalnih cenah in 559.254,46 z DDV v tekočih cenah, kar pomeni, da ima zagotovljena lastna finančna sredstva v višini nad 70% oziroma natančneje <b>73,66 %</b>.</p>	3

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 70 % vrednosti projekta (3 točke);</b></li> </ul>		
<p><b>Kriterij 4: pomembnost projekta za ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projekt ni pomemben (0 točk);</li> <li>• projekt je delno pomemben (3 točke)</li> <li>• <b>projekt je v celoti pomemben (5 točk).</b></li> </ul>	<p>Z obnovo objekta bo zagotovljena uporaba tradicionalnih tehnologij, ki so bile v uporabi v času gradnje objekta (1930). Gre za tehnologije, kjer se je kot osnovno gradivo ob lesu in kamnu uporabljalo še opeko, fabricirane cementninarske izdelke, teraco in industrijsko železo. Iz vidika varovanja tradicionalnih tehnologij in rokodelskih veščin je pomembna ohranitev izvirnega stavbnega pohištva (okna in vrata), tlakov in stopnišča iz teraca, rusticianega cokla iz cementa in fabriciranih cementninarskih izdelkov, ki so ohranjeni v obliki okenskih polic.</p>	5
<p><b>Kriterij 5: pomembnost projekta v širšem prostoru, za vlogo v javnem dogajanju in za popularizacijo spomenika ter povezanost z drugimi razvojnimi projekti ali programi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projekt je pomemben na lokalni ravni, vendar nima izkazanih povezav z razvojnimi projekti in programi (1 točka);</li> <li>• projekt je pomemben na lokalni ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (2 točki);</li> <li>• projekt je pomemben na regionalni ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (3 točke);</li> <li>• <b>projekt je pomemben na državni in širši ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (4 točke).</b></li> </ul>	<p>V obnovljenem objektu je načrtovan multimedijiški interpretacijski center o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov s poudarkom na predstavitvi načina življenja njegovih prebivalcev - rimskih veteranov (beneficarijev obdonavskih legij), ki so naseljevali Minicipium Praetorium Latobicorum, naselje na območju današnjega Trebnjega, in v njem pobirali cestnino in davke ter imeli policijski nadzor nad obmejnimi prometom. Tej profesionalni in socialni skupini rimske družbe doslej v Sloveniji še nismo posvečali veliko strokovnega zanimanja, zato bo v tem smislu njena predstavitev v multimedijiškem interpretacijskem centru v Trebnjem unikum v državi. V omenjenem centru se v nadaljevanju načrtuje tudi vzpostavitev modela upravljanja s kulturno dediščino na območju Trebnjega, ki je bogato z arheološkimi najdišči. Za projekt je bil že pripravljen tudi skupni projekt z Občino Velika Gorica (program Interreg Slovenija-Hrvaška). Namen načrtovanih aktivnosti je vzpostaviti takšen model upravljanja, ki bo pri upravljanju in razvoju interpretacijskega centra in lokalne kulturne dediščine enakovredno vključeval deležnike iz javnega, gospodarskega in nevladnega sektorja, zato pri načrtovanju programa v interpretacijskem centru sodelujejo posamezniki in skupine, ki imajo interes na področju promocije ohranjanja in varovanja kulturne dediščine. V obnovljenem objektu so poleg multimedijiškega interpretacijskega centra predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura. Pri načrtovanju vsebin v interpretacijskem centru bo prisoten interdisciplinaren pristop, s katerim bomo pri načrtovanju interpretacijskih vsebin upoštevali različne vidike. Na ta način bomo poskušali približati vsebino najširšemu krogu obiskovalcev. Poseben poudarek bo</p>	4

	<p>dan oblikovanju interpretacije, ki bo prilagojena obiskovalcem s posebnimi potrebami. Temu pristopu bo sledila tudi označitev in prezentacija vseh arheoloških najdišč na območju mesta. Projekt je umeščen v Načrt razvojnih programov Občine Trebnje in v osnutek Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027, in sicer pod prioriteto 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine. Skladnost projekta s Strategijo kulturne dediščine 2020–2023 je opisana v nadaljevanju.</p>	
<p><b>Kriterij 6: pričakovani prispevek projekta pri doseganju z razpisom zasledovanih ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju enega cilja (1 točka);</li> <li>• pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju dveh ciljev (2 točki);</li> <li>• <b>pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju treh ciljev (3 točke);</b></li> </ul>	<p>S projektom obnove hiše Goliev trg 7 zasledujemo več kot tri cilje iz Strategije kulturne dediščine 2020-2023, in sicer:</p> <p><b>DC 1: Povečati zavedanje o družbenih vrednotah dediščine (DU.1., DU.3., DU.5.)</b></p> <p>Na območju občine Trebnje je zavest o pomenu ohranjanja in varovanja dediščine razmeroma nizka, zato so različne aktivnosti na tem področju nujne. Obnova hiša Goliev trg 7, o kateri bo prebivalstvo redno obveščano tekom njene obnove, z načrtovanim interpretacijskim centrom je pomemben prispevek k ozaveščanju lokalnega prebivalstva o dediščini v mestu. V obnovljeni Grmadi so poleg interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljena tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.</p> <p><b>DC 2: Spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti (DU.2.)</b></p> <p>Stavba je bila predhodno v privatni lasti, vendar jo je občina odkupila ravno z namenom ohranitve njenih dediščinskih lastnosti. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra, njegove vsebine, upravljanje in razvoj pa bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.</p> <p><b>DC 3: Izboljšanje dostopnosti do dediščine (DU.3.)</b></p> <p>Center Grmada naj bi po umestitvi vsebin delovala kot prostor medgeneracijskega druženja in sodelovanja in naj bi bil ravno iz tega razloga dostopen vsem. Interpretacijske oblike v interpretacijskem centru in na označenih lokacijah po mestu bodo posebej prilagojene obiskovalcem s posebnimi potrebami. Hkrati se že v fazi obnove načrtuje umestitev dvigala, kljub temu da le-ta</p>	<p>3</p>

	<p>ni upravičen strošek po predmetnem razpisu.</p> <p><b>RC.1. Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov (RU.1., RU.4., RU.6)</b></p> <p>Projekt je umeščen v Načrt razvojnih programov Občine Trebnje in v osnutek Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027, in sicer pod prioriteto 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine. Z obnovo stavbe Grmada bo lokalna skupnost pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta.</p> <p><b>RC.4. Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti (RC.4., RU.6.)</b></p> <p>Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.</p> <p><b>ZC.4. Vključevati dediščino v informacijsko družbo (ZU.4.)</b></p> <p>Vsebine interpretacijskega multimedijskega centra bodo v veliki meri digitalizirane.</p>	
<p><b>Kriterij 7: dokončanje začete investicije</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s predlaganimi posegi celovita obnova spomenika do konca leta 2022 še ne bo zaključena (1 točka)</li> <li>- <b>s predlaganimi posegi bo celovita obnova spomenika zaključena (3 točke)</b></li> </ul>	<p>S predlaganimi posegi, ki obsegajo tako gradbeno-obrtniška dela, ki so v večini upravičen strošek, kot tudi zamenjavo vseh elektro in strojnih inštalacij ter vgradnjo dvigala, ki so neupravičen strošek, bo celovita obnova spomenika končana.</p>	<p>3</p>
	<p>Skupno število točk</p>	<p>24</p>

## 12. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Predmetna investicija predstavlja velik korak naprej v razvoju naselja Trebnje in hkrati celotne občine Trebnje, saj bo pozitivno vplivala na kulturno področje, gospodarstvo, turizem in hkrati na podobo tako naselja kot občine.

Z investicijo se bo vplivalo na ohranjanje kulturnega izročila, kulturne dediščine in povečanje razvojnih možnosti na nivoju občine in posledično na nivoju turizma. Z vidika kulture bo projekt prispeval k vpeljavi novih trendov v kulturni ustvarjalnosti, s čimer želi občina povečati zanimanje za kulturne dejavnosti in sodelovanje v društvih ter povečati ozaveščenost o ohranjanju zgodovinske in kulturne dediščine. Poleg tega bo projekt vplival na povečanje števila obiskovalcev občine in samega naselja Trebnje in daljši obisk turistov. Predmetna investicija bo doprinesla ekonomsko korist, kar se bo kazalo kot prihodek od nočitev, gostinstva, prodaje lokalnih izdelkov in pridelkov in drugih. Projekt bo hkrati omogočil povezovanje gospodarstva in kulture, okrepil pa bo tudi družabno življenje vseh generacij občanov in društveno dejavnost.

Obstaja več razlogov za izvedbo investicije, med katerimi je najpomembnejši preprečiti propad profane stavbe dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- ohraniti spomenik lokalnega pomena, ki je stavba profane dediščine (ime enote dediščine: Trebnje – Hiša Goliev trg 7, EŠD 25588),
- prispevati k razvoju zavesti o izjemnosti tipa stavbe kot hotela, v hiši je bil prvi in edini hotel med Ljubljano in Novim mestom,
- prispevati k ohranjanju materialne pričevalnosti, ki se kaže v tipu stavbe, njenem arhitekturnem oblikovanju, gradbenem razvoju in načinu gradnje ter pritiklinah,
- prispevati k razvoju zavesti o identitetni in simbolni pričevalnosti spomenika za lokalno skupnost,
- prispevati k prostorski prepoznavnosti v mestnem jedru,
- prispevati k razvoju upravljanja s kulturno dediščino občine Trebnje,
- prispevati k obsegu turistične ponudbe občine in s tem k razvoju turizma.

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

Varianta z investicijo pomeni za občino in tudi širšo regijo velik doprinos in je vsekakor nujna za izboljšanje stanja na področju kulture in pripadajočih dejavnosti, na področju turizma in gospodarstva.

### 13. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Po 4. členu Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa mejne vrednosti investicijskih projektov velja, da je za investicijske projekte pod vrednostjo 500.000,00 EUR, potreben najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000,00 EUR pa dokument identifikacije investicijskega projekta in tudi investicijski program (IP).

Predvidena investicija presega vrednost 0,5 mio EUR in bo zato izdelan investicijski program. Nadaljnja priprava investicijske dokumentacije je predvidena.

V pričujočem dokumentu identifikacije investicijskega projekta je bila preučena varianta, ki predvideva investicijo ter varianta, ki investicije ne predvideva. Ugotovljeno je, da je varianta »z« investicijo upravičena, saj predvideva investicijske aktivnosti, ki tvorijo pozitivne učinke, od katerih bodo imeli koristi prebivalci občine Trebnje in ostali obiskovalci turističnih krajev občine.

Izvedba investicijske naložbe je v prvi vrsti pomembna in opravičljiva z vidika ohranjanja kulturne dediščine ter ozaveščanja o življenju nekoč, za Občino Trebnje pa je investicija pomembna tudi z vidika kulture in umetnosti, pridobitve urejene znamenitosti na turističnem zemljevidu občine ter trajnostnega razvoja občine.

**Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija v izbrano varianto upravičena.**



## 14. VIRI

- PZI, izdelovalec Spina Novo mesto d.o.o., svetovanje, projektiranje, inženiring, nadzor, arhitektura, št. dokumenta 74/2017, Novo mesto, november 2017.
- DIIP, izdelovalec Zelen in partnerji d.o.o., Trebnje, december 2016.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010, 27/2016.
- Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi: Metodološki delovni dokument – delovni dokument 4; za novo programsko obdobje 2007-2013, ki ga je izdala Evropska komisija – generalni direktorat za regionalno politiko; 08/2006.
- Vir: SRS 2030, 2017
- Zakon o raziskovalni in razvojni dejavnosti (ZRRD) (Uradni list RS, št. 22/06- uradno prečiščeno besedilo, 61/06-ZDru-1, 112/07, 9/11, 57/12-ZPOP-1A, 21/18-ZNOrg in 9/19 kot R&D (Research and Development Activity Act),
- SURS
- Lokalni program za kulturo občine trebnje 2015-2018, Občina Trebnje, april 2015.
- Zakon o varstvu kulturne dediščine, Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.
- Strategija kulturne dediščine 2020–2023, Republika Slovenija, november 2019.
- Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22), Uradni list RS, št. 3/2021 z dne 08.01.2021.
- Odlok o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 145/2020 z dne 16.10.2020.



**OBČINA TREBNJE**

**INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)**

(Dokument je izdelan v skladu s 13. 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)

**OBNOVA HIŠE GOLIEV TRG 7, TREBNJE -  
OBJEKT »GRMADA«**

**IP 001/2021**

**Naročnik:**



**OBČINA TREBNJE**

**Izdelaevalec dokumentacije:**



Ljubljana, januar 2021

## KAZALO

<b>1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA.....</b>	<b>5</b>
1.1. Uvodno pojasnilo.....	5
1.2. Predstavitev investitorjev .....	6
1.3. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa.....	7
1.4. Namen in cilji investicijskega projekta .....	8
<b>2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>10</b>
2.1. Cilji investicije .....	10
2.2. Ocenjena vrednost investicije ter predvidena finančna konstrukcija .....	10
2.3. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....	11
2.4. Spisek strokovnih podlag .....	11
2.5. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante.....	11
2.5.1. Varianta »brez« investicije .....	12
2.5.2. Varianta »z« investicijo.....	12
2.5.3. Izbor variante in obrazložitev razlogov.....	12
2.6. Odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.....	13
2.7. Organizacija izvedbe investicije .....	13
<b>3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU.....</b>	<b>15</b>
3.1. Investitor.....	15
3.2. Izdelovalec investicijske dokumentacije .....	16
3.3. Upravljavec investicije .....	17
<b>4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI DOKUMENTI .....</b>	<b>18</b>
4.1. Analiza obstoječega stanja .....	18
4.2. Razlogi za investicijsko namero in prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija .....	23
4.3. Usklajenost investicijskega projekta s strateškimi in razvojnimi dokumenti.....	26
<b>5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>29</b>
<b>6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....</b>	<b>29</b>
6.1. Osnovni elementi investicije .....	29
6.2. Tehnični opis investicije .....	29
6.3. Funkcionalna zasnova .....	34
6.4. Površine .....	35
6.5. Opis elementov investicije .....	36
<b>7. ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>40</b>
7.1. Opis neposrednih in posrednih delovnih mest.....	40
<b>8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA .....</b>	<b>41</b>
8.1. Ocena investicijskih stroškov.....	41
8.2. Terminski plan izvedbe .....	43
8.2.1. Časovni načrt izvedbe investicije .....	45
8.3. Predvideni viri financiranja po stalnih in tekočih cenah.....	45
<b>9. ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>46</b>
9.1. Makrolokacija.....	46
9.2. Mikrolokacija.....	50
9.3. Podatki o zemljiških parcelah in prostorski akti.....	50
<b>10. ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE</b>	<b>51</b>
10.1. Horizontalni omilitveni ukrepi .....	51

<b>11.ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI .....</b>	<b>54</b>
11.1. Časovni načrt izvedbe investicije .....	54
11.2. Organizacija vodenja projekta .....	54
11.3. Analiza izvedljivosti nameravane investicije.....	55
<b>12.PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV .....</b>	<b>56</b>
12.1. Projekcije prihodkov .....	56
12.2. Projekcije odhodkov .....	56
12.2.1. Obračun stroškov investicijskega, tekočega vzdrževanja in ostalih stroškov .....	56
12.2.2. Amortizacija .....	56
<b>13.VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE .....</b>	<b>58</b>
13.1. Finančna analiza .....	58
13.1.1. Finančni kazalniki investicije .....	58
13.2. Ekonomska analiza.....	60
13.3. Davčni popravki .....	61
13.3.1. Pretvorba tržnih cen v obračunske cene.....	61
13.3.2. Popravki zaradi eksternalij .....	61
13.3.3. Ekonomski kazalniki investicije.....	63
13.3.4. Kazalniki investicije .....	63
<b>14.ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>66</b>
14.1. Analiza tveganj .....	66
14.1.1. Opis faktorjev tveganj.....	66
14.1.2. Točkovanje in rangiranje.....	66
14.2. Analiza občutljivosti.....	67
14.2.1. Prikaz rezultatov analize .....	67
14.2.2. Vpliv na finančne kazalnike .....	67
14.2.3. Vpliv na ekonomske kazalnike.....	68
<b>15.TOČKOVALNIK S KRITERIJI RAZPISA MK .....</b>	<b>69</b>
<b>16.PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>73</b>
<b>17.VIRI</b>	<b>74</b>

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Merila za primerjavo variant .....	13
Tabela 2: Osnovni podatki o Jugovzhodni Sloveniji, 2018 .....	19
Tabela 3: Osnovni podatki o občini Trebnje, 2018.....	23
Tabela 4: Izračun površin objekta .....	35
Tabela 5: Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah .....	42
Tabela 6: Terminski plan izvedbe v stalnih cenah .....	43
Tabela 7: Terminski plan izvedbe v tekočih cenah .....	44
Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije .....	45
Tabela 9: Viri financiranja, stalne cene .....	45
Tabela 10: Viri financiranja, tekoče cene .....	45
Tabela 11: Osnovni podatki o Jugovzhodni Sloveniji, 2018 .....	47
Tabela 12: Osnovni podatki o občini Trebnje, 2018.....	49
Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicije .....	54
Tabela 14: Tekoči vzdrževalni in investicijski stroški investicije v ekonomski dobi (v EUR) .....	57
Tabela 15: Finančni kazalniki investicije .....	58
Tabela 16: Finančni tok, stalne cene (v EUR) .....	59
Tabela 17: Diskontirani finančni tok, stalne cene (v EUR) .....	59
Tabela 18: Likvidnostni tok investicije (stalne cene, v EUR) .....	60
Tabela 19: Multiplikatorski učinek (v EUR) .....	62
Tabela 20: Ekonomski kazalniki investicije .....	63
Tabela 21: Ekonomski tok investicije, v EUR.....	64
Tabela 22: Diskontirani ekonomski tok investicije, v EUR .....	65
Tabela 23: Analiza tveganj.....	67
Tabela 24: Vpliv na finančne kazalnike (v EUR).....	67
Tabela 25: Vpliv na ekonomske kazalnike (v EUR) .....	68

## KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija regije .....	19
Slika 2: Lokacija in območje Občine Trebnje .....	20
Slika 3: Register kulturne dediščine - Trebnje - Hiša Goliev trg 7 – “Grmada” .....	22
Slika 4: Sedanje stanje stavbe - zunaj.....	25
Slika 5: Sedanje stanje stavbe – šank .....	25
Slika 6: Sedanje stanje stavbe – jedilnica .....	26
Slika 7: Sedanje stanje stavbe – hotelske sobe.....	26
Slika 8: Tloris pritličja .....	30
Slika 9: Tloris 1. nadstropja.....	31
Slika 10: Tloris mansarde.....	31
Slika 11: Notranji prečni prerez .....	32
Slika 12: Zunanji prečni prerez.....	32
Slika 13: Južna fasada.....	33
Slika 14: Zahodna fasada.....	33
Slika 15: Shemi zunanjih vrat.....	34
Slika 16: Lokacija regije .....	46
Slika 17: Lokacija in območje Občine Trebnje.....	48
Slika 18: Mikrolokacija naložbe.....	50

## 1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA

---

### 1.1. Uvodno pojasnilo

V Sloveniji ni veliko območij s tako številnimi sledovi zgodnje poselitve kot občina Trebnje. Tu skoraj ni naselja ali zaselka, kjer niso našli izkopanine, kjer ne bi kakšna gomila ali ostanki zidov, stara posoda ali raztreseni novci pričali, da se je človek v teh krajih že zelo zgodaj udomačil. Staro mestno jedro je na visoki terasi na levem bregu Temenice, novejši deli mesta pa so se razvili na višjih terasah Farovškega in Pavlinovega hriba ter vzdolž in severno od stare ceste Trebnje–Novo mesto.

V starem mestnem jedru Trebnjega se nahaja tudi predmet obdelave predmetnega DIIP – hiša iz leta 1930, ki je domačinom poznana tudi pod imenom Grmada. Predmet obdelave DIIP je torej obnova hiše na naslovu Goliev trg 7. Gre za objekt, ki je bil kot nepremična kulturna dediščina ovrednoten že konec devetdesetih let 20. stoletja, v register kulturne dediščine pa pod EŠD 25588 vpisan leta 2007. Grmada je bila leta 2020 na pobudo lastnika, Občine Trebnje, z odlokom razglašena tudi za spomenik lokalnega pomena.

Z investicijo se bo udejanila javna korist varstva kulturne dediščine kot jo predvideva Zakon o varstvu kulturne dediščine, in sicer se bo z izvedbo obnove hiše doprineslo k sami ohranitvi stavbe profane dediščine in spomenika lokalnega pomena ter preprečevanju škodljivih vplivov nanjo, z nizom drugih ukrepov kot so umestitev novih vsebin, prenosa stavbe v upravljanje javnemu zavodu na področju kulture in vzpostavitev modela upravljanja, ki sicer še niso predmet obdelave pričujočega DIIP, pa tudi k celostnemu ohranjanju kulturne dediščine.

Ker je v stavbo po njeni obnovi predvidena umestitev tako imenovanega multimedijskega interpretacijskega centra, bo investicija dolgoročno vplivala tudi na inovativno ohranjanje preostalega kulturnega izročila in kulturne dediščine ter povečanje razvojnih možnosti na nivoju občine in posledično na nivoju turizma. Z vidika kulture bo obnovljena stavba prispevala k vpeljavi novih trendov v kulturni ustvarjalnosti, s čimer želi občina povečati zanimanje za kulturne dejavnosti in sodelovanje v društvih ter povečati ozaveščenost o ohranjanju zgodovinske in kulturne dediščine. Poleg tega bo obnovljeni objekt vplival na povečanje števila obiskovalcev občine in samega naselja Trebnje in daljši obisk turistov, s čimer se bo izkoristilo do sedaj neizkoriščen potencial nepremične kulturne dediščin v centru mesta. Predmetna investicija bo doprinesla ekonomsko korist, kar se bo kazalo kot prihodek od nočitev, gostinstva, prodaje lokalnih izdelkov in pridelkov in drugih. Investicija bo hkrati omogočil povezovanje gospodarstva in kulture, okrepila pa bo tudi družabno življenje vseh generacij občanov in društveno dejavnost, saj bo spomenik lokalnega pomena dostopen vsem prebivalcem in obiskovalcem.

Investicija pomeni za občino, regijo in državo velik doprinos in je vsekakor nujna za izboljšanje stanja na področju celostnega ohranjanja nepremične kulturne dediščine Slovenije iz začetka 20. stoletja, saj je na območju naše države stavb kot je hiša na Golievem trgu 7 ustrezno zaščiteneh in ohranjenih le še peščica.

## 1.2. Predstavitev investitorjev

### Podatki o investitorju:



### OBČINA TREBNJE

Goliev trg 5  
8210 Trebnje

Župan Alojzij Kastelic

Telefon: +386 (0)7 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Spletna stran: <https://www.trebnje.si/>

Matična številka: 5882958000

Identifikacija številka za DDV: *SI 34728317*

Šifra dejavnosti: 84.110 Splošna dejavnost javne uprave

Transakcijski računi:

IBAN SI56 0110 0010 0013 047, odprt pri Banki Slovenije

Odgovorna oseba:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Župan Alojzij Kastelic

+386 (0)7 34 81 100

07 34 81 131

[obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

### 1.3. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

**Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije:**

**MK PROJEKT, d.o.o.  
ROGAŠKA CESTA 25  
3240 ŠMARJE PRI JELŠAH**



Miha Jazbinšek, direktor

Telefon: +386 (0) 1 430 56 72

Telefaks: +386 (0) 1 430 56 73

E-pošta: [info@mk-projekt.si](mailto:info@mk-projekt.si)

Spletna stran: [www.mk-projekt.si](http://www.mk-projekt.si)

Matična številka: 2117851000

Identifikacija številka za DDV: SI87278855

Šifra dejavnosti: 70.220

Transakcijski računi: 02010-0255111324 NLB d.d.

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Miha Jazbinšek, direktor

+386 (0) 1 430 56 72

+386 (0) 1 430 56 73

[Miha.jazbinsek@mk-projekt.si](mailto:Miha.jazbinsek@mk-projekt.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

Podjetje MK projekt, družba za svetovanje in vodenje projektov, d.o.o., bogatijo dolgoletne izkušnje na področju prijave oz. pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov v okviru različnih evropskih programov.

Podjetjem in javnim institucijam zagotavlja pomoč pri svetovanju in oblikovanju projektne skupine, oblikovanju primerne organizacijske strukture projektov, iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotoča na nepovratna sredstva), ponuja pa tudi strokovno in administrativno podporo pri prijavi projektov na javne razpise, spremljanje v fazi vodenja projektov in po zaključku, vrednotenja programov in projektov ter na pripravo podpornih dokumentov, kot npr. poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, investicijskih programov, strategij ipd.



MK projekt, d.o.o., sodeluje tako z javnim (občine, ministrstva, vladne agencije, inštituti ter ostali javni zavodi) kot z zasebnim (od velikih delniških družb do samostojnih podjetnikov) sektorjem.

Poslovni partnerji podjetja segajo v dvanajst držav: Slovenija, Italija, Avstrija, Nemčija, Španija, Izrael, Srbija, Makedonija, Hrvaška, Češka, Madžarska in Bolgarija.

#### 1.4. Namen in cilji investicijskega projekta

Predmet investicije je obnova spomenika lokalnega pomena, hiše Goliev trg 7, v središču mesta, v neposredni bližini stavbe Občine Trebnje za namen razvoja muzejske, pedagoške, izobraževalne, razstavne, raziskovalne, dokumentacijske in turistične dejavnosti. Stavba naj bi delovala kot multimedijski interpretacijski center o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov, v njej pa so poleg tega predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura, ... Na ta način naj bi zaživela preko uporabe in obiska različnih interesnih skupin.

Investitor in upravičenec po tem projektu je Občina Trebnje, ki se nahaja na naslovu Goliev trg 5, 8210 Trebnje.

#### Splošni cilji investicije so:

- Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine.
- Izboljšanje dostopnosti do kulturne dediščine.
- Povečanje zavedanja prebivalstva o družbenih vrednotah kulturne dediščine.
- Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov.
- Izboljšanje prostorskih pogojev za kulturne, rokodelske, družabne dejavnosti.
- Doseči bolj kakovostno vključevanje kulturne dediščine v turistične namene preko uporabe novih tehnologij in doseči multiplikacijski učinek turizma.
- Oživljanje, modernizacija ter kulturna revitalizacija naselja in občine Trebnje.
- Krepitev kulturne identitete.
- Povečanje prepoznavnosti občine Trebnje.

#### Posebni cilji:

Celovita obnova starega, propadajočega objekta nepremične kulturne dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena, in sicer:

- izvedba gradbenih del:
  - pripravljalna in rušitvena dela,
  - zemeljska dela,
  - betonska in armiranobetonska dela,
  - zidarska dela,
  - tesarska dela,
  - kanalizacija – notranja padavinska,

- ↳ krovsko-kleparska dela.
- **izvedba obrtniških del:**
  - ↳ fasada,
  - ↳ ključavničarska dela,
  - ↳ montažne stene in stropovi,
  - ↳ stavbno pohištvo,
  - ↳ tlakarska dela,
  - ↳ keramičarska dela,
  - ↳ mizarska dela
  - ↳ sliko pleskarska dela,
  - ↳ razno.
- **izvedba elektro inštalacij,**
- **izvedba strojnih inštalacij in**
- **vgradnja dvigala.**

## 2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

---

### 2.1. Cilji investicije

Predmet investicije je obnova spomenika lokalnega pomena, hiše Goliev trg 7, v središču mesta, v neposredni bližini stavbe Občine Trebnje. Stavba naj bi delovala kot za namen razvoja muzejske, pedagoške, izobraževalne, razstavne, raziskovalne, dokumentacijske in turistične dejavnosti. Stavba naj bi delovala kot multimedijski interpretacijski center o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov, v njej pa so poleg tega predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura, ... Na ta način naj bi zaživela preko uporabe in obiska različnih interesnih skupin.

Investitor in upravičenec po tem projektu je Občina Trebnje, ki se nahaja na naslovu Goliev trg 5, 8210 Trebnje.

#### Splošni cilji investicije so:

- Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine.
- Izboljšanje dostopnosti do kulturne dediščine.
- Povečanje zavedanja prebivalstva o družbenih vrednotah kulturne dediščine.
- Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov.
- Izboljšanje prostorskih pogojev za kulturne, rokodelske, družabne dejavnosti.
- Doseči bolj kakovostno vključevanje kulturne dediščine v turistične namene preko uporabe novih tehnologij in doseči multiplikacijski učinek turizma.
- Oživljanje, modernizacija ter kulturna revitalizacija naselja in občine Trebnje.
- Krepitev kulturne identitete.
- Povečanje prepoznavnosti občine Trebnje.

#### Specifični cilji:

- Celovita obnova starega, propadajočega objekta nepremične kulturne dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena z izvedbo gradbenih, obrtniških del, elektro in strojnih instalacij ter vgradnjo dvigala.

### 2.2. Ocenjena vrednost investicije ter predvidena finančna konstrukcija

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV** v stalnih cenah ter **622.339,72 EUR brez DDV** oziroma **41.254,46 EUR z DDV** v tekočih cenah.

Vrednost upravičenih stroškov znaša 403.290,03 EUR v stalnih cenah in 414.337,87 EUR v tekočih cenah. Med neupravičene stroške skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija, sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, tj. izvedba elektro inštalacij, izvedba strojnih inštalacij, kanalizacija ipd.

Kot vira financiranja sta predvidena Ministrstvo za kulturo, ki upravičene stroške krije do vrednosti **200.000,00 EUR**, in Občina Trebnje, ki bo iz lastnih proračunskih sredstev zagotavljala preostali delež v višini **538.988,29 EUR** v stalnih oz. **559.254,46 EUR** v tekočih cenah.

### 2.3. Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV** v stalnih cenah ter **622.339,72 EUR brez DDV** oziroma **759.254,46 EUR z DDV** v tekočih cenah.

Vrednost upravičenih stroškov znaša **403.290,03 EUR** v stalnih cenah in **414.337,87 EUR** v tekočih cenah. Med neupravičene stroške skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija, sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, tj. izvedba elektro inštalacij, izvedba strojnih inštalacij, kanalizacija ipd.

Pri 4% diskontni stopnji je ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe) pozitivna in znaša 707.714,46 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti (ISDe) je višja od diskontne stopnje in znaša 20,56 %.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je razmerje med ekonomsko neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini 1,48.

Vložena sredstva v obravnavano investicijo se bodo ob upoštevanju javnih koristi povrnila v 5,1 letih.

### 2.4. Spisek strokovnih podlag

Vsebina investicijskega programa je skladna s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27716). Za pripravo tega investicijskega dokumenta so bili uporabljeni sledeči predpisi in navodila:

- 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);
- Delovni dokument št. 4 Evropske komisije - Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (SVLR, 2008);
- Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects Structural Funds, Cohesion Fund and Instrument for Pre-Accession Final Report, Submitted by TRT Trasporti e Territorio and CSIL Centre for Industrial Studies (European Commission, 2008);
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostna os 6: Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnost, prednostna naložba 6e: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa, specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih;
- Projektna dokumentacija PZI, št. 74/2017, izdelovalca Spina d.o.o., Resslerova 7a, 8000 Novo mesto, november 2017;
- Predlog za razglasitev enote kulturne dediščine Trebnje - hiša Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena, izdelovalca Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Novo mesto, september 2019.

### 2.5. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V okviru tega dokumenta smo skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16), upoštevali:

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

#### 2.5.1. Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije je tista varianta, ki ne predvideva izvedbe investicije ali kakršnihkoli aktivnosti za izboljšanje trenutnega stanja. V primeru, da se investicija ne izvede, bo stanje ostalo nespremenjeno. Stavba, ki je nekoč slovela kot središnji objekt v Trebnjem, bo še naprej propadala in predstavljala nevarnost za mimoidoče ter še naprej ostala neizkoriščena in kazila podobo centra mesta.

Varianta brez investicije je za naselje Trebnje in celotno občino Trebnje nesprejemljiva in pomeni dolgoročno stagnacijo v kulturi, gospodarstvu in turizmu.

V primeru ne izvedene investicije se ohranja obstoječe stanje in ni prispevka k razvoju turizma kot tudi k ohranjanju naravne in kulturne dediščine ter okolja.

#### 2.5.2. Varianta »z« investicijo

Varianta z investicijo predvideva obnovo hiše Goliev trg 7 v Trebnjem »Grmada«. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra. Njegove vsebine, upravljanje in razvoj bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.

V obnovljeni Grmadi so poleg multimedijskega interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljana tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.

Z obnovo stave bo Občina Trebnje udejanila javno korist varstva kulturne dediščine kot jo predvideva Zakon o varstvu kulturne dediščine. Lokalna skupnost bo pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta. Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.

Predmetna investicija predstavlja velik korak naprej v razvoju naselja Trebnje in hkrati celotne občine Trebnje, saj bo pozitivno vplivala na kulturno področje, gospodarstvo, turizem in hkrati na podobo tako naselja kot občine.

Varianta z investicijo pomeni za občino in tudi širšo regijo velik doprinos in je vsekakor nujna za izboljšanje stanja na področju celostnega ohranjanja nepremične kulturne dediščine Slovenije iz začetka 20. stoletja, saj je na območju naše države stavb kot je hiša na Golievem trgu 7 ustrezno zaščitene in ohranjene le še peščica kot tudi za izboljšanje stanja na področju kulture in pripadajočih dejavnosti, na področju turizma in gospodarstva.

#### 2.5.3. Izbor variante in obrazložitev razlogov

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da ima varianta »z« investicijo bistvene prednosti v primerjavo z varianto »brez« investicije in je zato tudi edina sprejemljiva rešitev.

Na podlagi zgoraj predstavljenih variant, je varianta »z« investicijo edina smiselna in sprejemljiva varianta, saj omogoča izvedbo nujnega investicijskega projekta.

Varianta »brez« investicije je neprimerna in predvideva ohranjanje obstoječega stanja, kar pa ne prinaša pozitivnih vplivov na izboljšanje predstavljenega stanja, razvoja na področju kulture in ohranitve kulturne dediščine v Občini Trebnje ter Sloveniji.

Tabela 1: Merila za primerjavo variant

Merilo	Varianta »brez« investicije	Izbrana Varianta »z« investicijo
Ekonomske koristi investicije (neto sedanja vrednost)	<u>nevtralen vpliv</u> 0 EUR <b>(0 točk)</b>	<u>pozitiven vpliv</u> 701.796,16 <b>(1 točka)</b>
Ohranitev kulturne dediščine	<u>negativen vpliv</u> (ohranja se obstoječe stanje) <b>(-1 točka)</b>	<u>pozitiven vpliv</u> (izboljševanje stanja) <b>(1 točka)</b>
Skladnost s cilji SRS in zakoni/smernicami	<u>negativen vpliv</u> (neskladnost z zakonodajo in smernicami) <b>(-1 točka)</b>	<u>pozitiven vpliv</u> (upošteva se zakonodaja in smernice) <b>(1 točka)</b>
<b>SKUPAJ ŠTEVILO TOČK</b>	<b>-2 točki</b>	<b>3 točke</b>

Na podlagi zgoraj predstavljenih variant, je varianta »z« investicijo edina smiselna in sprejemljiva varianta, saj omogoča izvedbo nujnega investicijskega projekta.

Varianta »brez« investicije je neprimerna in predvideva ohranjanje obstoječega stanja, kar pa ne prinaša pozitivnih vplivov na izboljšanje predstavljenega stanja.

## 2.6. Odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorne osebe za vodenje in izvedbo investicijskega projekt:

- Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
- Odgovorna oseba: Alojzij Kastelic, župan.

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:

- MK projekt d.o.o., Rogaška cesta 25, 3240 Šmarje pri Jelšah
- Odgovorna oseba: Miha Jazbinšek, direktor podjetja.

Odgovorna oseba za tehnični in strokovni nadzor v fazi izvedbe del bo imenovana s strani zunanjega izvajalca.

## 2.7. Organizacija izvedbe investicije

Odgovorna oseba investitorja in odgovorni vodja za izvedbo investicije je Občina Trebnje.

Odgovorna oseba investitorja, odgovorna oseba upravljavca, oseba odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije je župan Alojzij Kastelic.

Odgovorni vodja za izvedbo del in nadzora bo Matija Bitenc, dipl. inž. gradb., višji svetovalec na Oddelku za okolje, prostor in infrastrukturo.

Vodja projekta je ga. Irena Žužek, vodja Oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti. Vodja projekta bo usmerjal izvajanje projekta ter zagotavljal njegovo realizacijo v skladu s planom izvedbe. Nadzor nad izvedbo projekta bo izvajala izbrana oseba za nadzor in vodja projekta. Nadzor nad financiranjem projektnih aktivnosti (roki, porabljeni sredstva, stroški itd.) izvaja vodja izvedbe projekta.

Člani projektne skupine za izvedbo investicije:

- Irena Žužek, vodja, Oddelek za družbene in gospodarske dejavnosti
- Janez Pirc, direktor občinske uprave
- Mateja Zupančič, višja svetovalka na Oddelku za splošne zadeve

Spodaj je prikaz kadrovsko-organizacijske sheme Občine Trebnje. Varianta z investicijo nima neposrednih učinkov na zaposlitve.

- ➔ ŽUPAN: Alojzij Kastelic,
- ➔ DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE: Janez Pirc,
- ➔ ODDELEK ZA SPLOŠNE ZADEVE: Andreja Perc, mag. Klavdija Tahan, Gorazd Koračin, Vanda Zadnik, Mateja Zupančič, Nastja Podržaj in Monika Jošt.
  - ➔ REFERAT ZA PRORAČUN: mag. Irena Starič, Irena Peterle, Anita Pirnat, Rebeka Sintič, Anja Strmole, Mateja Volk Mandelj
- ➔ ODDELEK ZA DRUŽBENE IN GOSPODARSKE DEJAVNOSTI: Irena Žužek, Majda Šalehar, Silva Kek, Aleksandra Stritar in Romana Salazar Hudovernik,
- ➔ ODDELEK ZA OKOLJE, PROSTOR IN INFRASTRUKTURO: mag. Janko Zakrajšek, Vida Šušterčič, Matija Bitenc, Darja Gorenc, Janja Fink, Nives Vavtar in Eva Perko.

Zaradi izvedbe operacije se pri investitorju ne bo pojavila potreba po spremembi kadrovske organizacije. Po potrebi bodo angažirani zunanji izvajalci skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18).

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

---

#### 3.1. Investitor

##### Podatki o investitorju:



##### OBČINA TREBNJE

Goliev trg 5  
8210 Trebnje

Župan Alojzij Kastelic

Telefon: +386 (0)7 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Spletna stran: <https://www.trebnje.si/>

Matična številka: 5882958000

Identifikacija številka za DDV: *SI 34728317*

Šifra dejavnosti: 84.110 Splošna dejavnost javne uprave

Transakcijski računi:

IBAN SI56 0110 0010 0013 047, odprt pri Banki Slovenije

Odgovorna oseba:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Župan Alojzij Kastelic

+386 (0)7 34 81 100

07 34 81 131

[obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:



### 3.2. Izdelovalec investicijske dokumentacije

**Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije:**



**MK PROJEKT, d.o.o.**  
**ROGAŠKA CESTA 25**  
**3240 ŠMARJE PRI JELŠAH**

Miha Jazbinšek, direktor

Telefon: +386 (0) 1 430 56 72

Telefaks: +386 (0) 1 430 56 73

E-pošta: info@mk-projekt.si

Spletna stran: www.mk-projekt.si

Matična številka: 2117851000

Identifikacija številka za DDV: SI87278855

Šifra dejavnosti: 70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje

Transakcijski računi:

SI56 0201 0025 5111 324, NLB d.d.,

SI56 2900 0005 0981 408, UniCredit Banka Slovenija d.d.

SI56 0600 0010 0288 308, Abanka d.d.

**Odgovorna oseba:**

**Telefon:**

**Faks:**

**E-pošta:**

Miha Jazbinšek, direktor

+386 (0) 1 430 56 72

+386 (0) 1 430 56 73

miha.jazbinsek@mk-projekt.si

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

MKPROJEKT

### 3.3. Upravljavec investicije

#### Podatki o upravljalcu investicije:



#### OBČINA TREBNJE

Goliev trg 5  
8210 Trebnje

Župan Alojzij Kastelic

Telefon: +386 (0)7 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Spletna stran: <https://www.trebnje.si/>

Matična številka: 5882958000

Identifikacija številka za DDV: *SI 34728317*

Šifra dejavnosti: 84.110 Splošna dejavnost javne uprave

Transakcijski računi:

IBAN SI56 0110 0010 0013 047, odprt pri Banki Slovenije

Odgovorna oseba:

Telefon:

Faks:

E-pošta:

Župan Alojzij Kastelic

+386 (0)7 34 81 100

07 34 81 131

[obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

## 4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI DOKUMENTI

---

### 4.1. Analiza obstoječega stanja

**Regija:** Jugovzhodna Slovenija

**Občina:** Trebnje

**Statistična regija jugovzhodna Slovenija** je po površini naša največja regija. Obsega 2.675 km<sup>2</sup>. V 2018 je tukaj živelo 7 % vseh prebivalcev Slovenije. Gostota naseljenosti je bila tretja najnižja: na kvadratnem kilometru je prebivalo povprečno 54 prebivalcev. Ta regija je ena od treh, v katerih je bil naravni prirast v 2018 pozitiven. V tem letu se je tukaj rodilo na 1.000 prebivalcev 11 otrok. Manj ugodna je bila izobrazbena sestava tukajšnjega prebivalstva, dokončano višje- ali visokošolsko izobrazbo je imelo tukaj le približno 20 % prebivalcev in prebivalk. Ta regija je v 2018 izstopala še po najvišjem številu obsojenih oseb (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev (4,7).

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2018 v jugovzhodni Sloveniji 67,3-odstotna, tretja najvišja na ravni regij (to pomeni, da je bilo med delovno sposobnimi prebivalci te regije 67,3 % delovno aktivnih, tj. zaposlenih in samozaposlenih). Povprečna mesečna neto plača je bila v 2018 samo v tej regiji (znašala je 1.095 EUR) in še v osrednjeslovenski višja od slovenskega povprečja. BDP na prebivalca je bil tukaj tretji najvišji regionalni BDP v Sloveniji (21.630 EUR). Industrija je k regionalni bruto dodani vrednosti prispevala v tej regiji največji delež (52 %). Letna količina komunalnih odpadkov na prebivalca te regije je bila druga najnižja (430 kg). Manj odpadkov na prebivalca je nastalo le v koroški regiji (21 kg manj). Po zadnjih dostopnih podatkih so tukaj pred izpustom iz kanalizacijskega sistema prečisti 94 % odpadnih voda; to je bil bistveno višji delež kot v celotni Sloveniji (73 %).

#### Občine v regiji

Občina Dolenjske Toplice, Občina Kočevje, Občina Kostel, Občina Loški Potok, Občina Metlika, Občina Mirna, Občina Mirna Peč, Občina Mokronog -Trebelno, Mestna občina Novo mesto, Občina Osilnica, Občina Ribnica, Občina Semič, Občina Sodražica, Občina Straža, Občina Šentjernej, Občina Šentrupert, Občina Škocjan, Občina Šmarješke Toplice, Občina Trebnje, Občina Žužemberk, Občina Črnomelj.

Slika 1: Lokacija regije

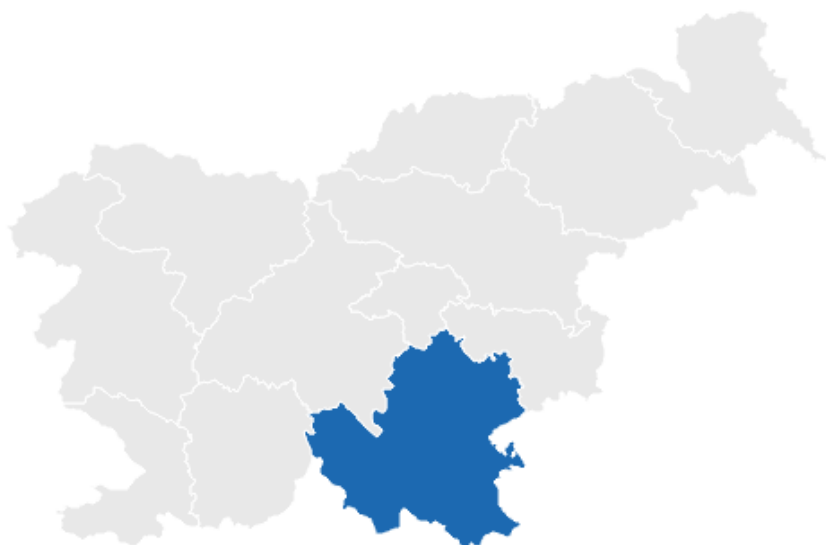


Tabela 2: Osnovni podatki o Jugovzhodni Sloveniji, 2018

Regija jugovzhodne Slovenije	Podatki
Površina (km <sup>2</sup> )	2.675
Število občin	21
Število prebivalcev	143.382
Število zaposlenih oseb	50.731
Število moških	72.650
Število žensk	70.732
Naravni prirast	65
Število delovno aktivnih prebivalcev	63.352
Število samozaposlenih	5.969
Število podjetij	10.637
Izvoz blaga (mio. EUR)	3.966
Uvoz blaga (mio. EUR)	2.579
Investicije v osnovna sredstva (1.000 EUR)	512.278
Regionalni bruto domači proizvod (mio. EUR)	3.104

Vir: SI-STAT, januar 2021.

**Občina Trebnje** je ena od občin v regiji Jugovzhodne Slovenije. Meri 163 km<sup>2</sup>. Od prvotne občine se je leta 2006 odcepil del naselij v novoustanovljeni občini Mokronog-Trebelno in Šentrupert, leta 2011 pa se je iz nje izločila še občina Mirna.

Trebnje je razpotegnjeno urbanizirano naselje na začetku najdaljše slovenske slepe doline, ki jo je ustvarila reka Temenica, in pomembnejše cestno križišče ob železnici Ljubljana – Novo mesto ter avtocesti Ljubljana - Zagreb. Že v prazgodovinskih časih so tod prebivali keltski latobiki, v rimskih časih pa je bila tu znamenita postojanka ob cesti Emona – Siscia, ki jo je rimski cesar Vespazijan povzdignil v mesto in ga poimenoval Minicipium Praetorium Latobicorum. Ostanki rimske dobe: milni kamen pri Koščakovi hiši, kamniti relief s tremi poprsji v veži župnijske cerkve in kamnit rimski lev na vrhu stopnišča pri Trebanjskem gradu, pa so vidni še danes. Z odhodom rimskih legij in z delnim umikom romaniziranih prebivalcev se je naselitev močno

zredčila; v ta razmeroma prazni prostor so začeli prihajati Slovani in tu tudi ostali. Novi naseljenci so na območju Trebnjega znova skrčili gozd in ena od razlag za ime Trebnjega domnevno izvira iz trebljenja gozda.

Slika 2: Lokacija in območje Občine Trebnje



Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2018 je imela občina približno 12.840 prebivalcev (približno 6.590 moških in 6.250 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 42. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 79 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,5 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 16,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 18,9 (v Sloveniji 6,8).
- Povprečna starost občanov je bila 41,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta).
- Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – večje od števila najstarejših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 91 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 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini 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 pa je bila slika ravno obrnjena.

- V občini so delovali 3 vrtci, obiskovalo pa jih je 739 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 1.230 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 520 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 71 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (65 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 10 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 %.
- V obravnavanem letu je bilo v občini 390 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 63 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 89 m<sup>2</sup>.
- Več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (58 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.
- V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 228 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 133 kg manj kot v celotni Sloveniji..

Med izvirne naloge občin v skladu z zakonom sodi tudi pospeševanje kulturnoumetniške ustvarjalnosti, omogočanje dostopnosti do kulturnih programov, zagotavljanje splošnoizobraževalne knjižnične dejavnosti ter skrb za kulturno dediščino na njenem območju. Občina Trebnje je v letih 2018–2020 samo za namen ohranjanja kulturne dediščine namenjala do okoli 100.000 EUR proračunskih sredstev letno, kar pomeni okoli 0,85 % odhodkov celotnega proračuna, dodatno pa je za namen programov v kulturi namenjala med 600.000 in 800.000 EUR letno, kar pomeni dodatnih 5–6,5 % proračunskih odhodkov letno.

Občina Trebnje del proračuna namenja financiranju javnih zavodov, ki izvajajo naloge s področja kulture kot svojo osnovno dejavnost, financira javne zavode, ki izvajajo vzgojno izobraževalno dejavnost in v okviru te svoje osnovne dejavnosti tudi določene kulturne projekte ter zagotavlja sredstva javnim kulturnim programom in projektom, ki jih v javnem interesu izvajajo kulturna in druga društva. Skladno z veljavnimi predpisi in proračunskimi možnostmi občina tudi skrbi za javno kulturno infrastrukturo in omogoča kulturnim izvajalcem uporabo prostorov, ki so v njeni lasti.

### **Varstvo kulturne dediščine**

V skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD) je varstvo dediščine v javno korist. Javna korist varstva dediščine obsega: (2. čl. ZVKD)

- identificiranje dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in
- interpretiranje,
- ohranitev dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanje,
- omogočanje dostopa do dediščine ali do informacij o njej vsakomur, še posebej mladim, starejšim in invalidom,
- predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah,
- vključevanje vedenja o dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanje,
- celostno ohranjanje dediščine,
- spodbujanje kulturne raznolikosti s spoštovanjem različnosti dediščine in njenih interpretacij
- sodelovanje javnosti v zadevah varstva.

Poleg razglašeni spomenikov lokalnega pomena je varovana tudi vsa ostala registrirana kulturna dediščina. Registracijo dediščine opravljajo strokovne službe Zavoda za varstvo kulturne dediščine, register vodi Ministrstvo za kulturo, lokalna skupnost pa podatke o režimu in obsegu varovanja upošteva pri pripravi svojih prostorskih aktov in tako zagotavlja njihovo varovanje.

V občini Trebnje so skladno z določili ZVKD razglašeni naslednji spomeniki lokalnega pomena:

- Grad Mala Loka in kapela (Odlok o razglasitvi gradu Mala Loka in kapele pri gradu za kulturni spomenik, objavljen v Uradnem listu RS, št. 38/92)
- domačija Občine 11, Jurjeva domačija (Odlok o razglasitvi domačije Občine 11, (Jurjeva domačija) za kulturno etnološki spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 101/00),
- cerkev sv. Duha v Žubini (Odlok o razglasitvi enote kulturne dediščine »cerkev sv. Duha v Žubini« za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 44/05),
- cerkev sv. Mavricija, Šmaver pri Dobrniču (Odlok o razglasitvi enote kulturne dediščine »cerkev sv. Mavricija, Šmaver pri Dobrniču« za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 76/08),
- Romarska cerkev matere božje na Zaplazu (Odlok o razglasitvi enote kulturne dediščine »romarska cerkev matere božje na Zaplazu« za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 44/09, 38/10),
- ter leta 2020 tudi objekt Grmada - Hiša Goliev trg 7 z Odlokom o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 145/2020 z dne 16.10.2020, ki je predmet te investicije.

Poleg razglašeni spomenikov lokalnega pomena je varovana tudi vsa ostala registrirana kulturna dediščina. Registracijo dediščine opravljajo strokovne službe Zavoda za varstvo kulturne dediščine, register vodi Ministrstvo za kulturo, lokalna skupnost pa podatke o režimu in obsegu varovanja upošteva pri pripravi svojih prostorskih aktov in tako zagotavlja njihovo varovanje.

Usmeritve oziroma cilji: v primerih, ko je poostren varstveni režim strokovno utemeljen, pričeti s postopkom razglasitve evidentirane kulturne dediščine za spomenik lokalnega pomena. Vse nepremične kulturne spomenike lokalnega pomena do leta 2019 označiti s tablami z osnovnimi informacijami in znakom Haaške konvencije.

Slika 3: Register kulturne dediščine - Trebnje - Hiša Goliev trg 7 – “Grmada”

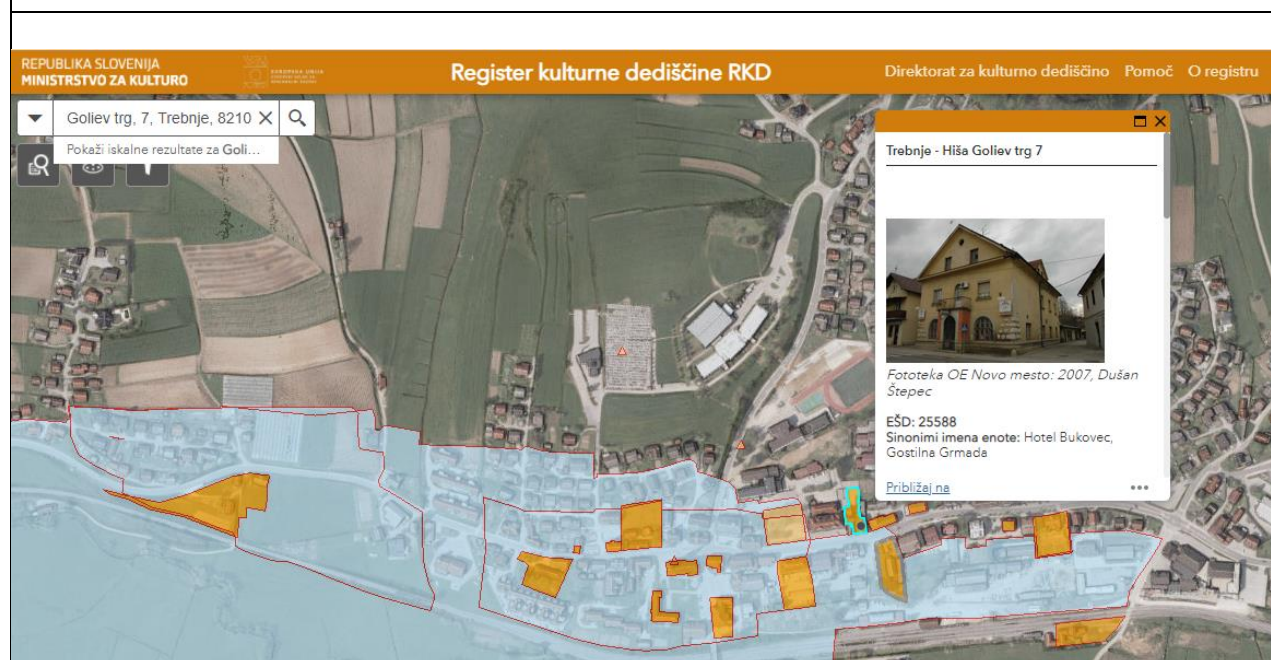


Tabela 3: Osnovni podatki o občini Trebnje, 2018

Občina Trebnje	Podatki
Površina km <sup>2</sup>	163
Število prebivalcev	12.839
Gostota prebivalstva na km <sup>2</sup>	79
Število podjetij	1.086
Število delovno aktivnega prebivalstva	6.120

Vir: SI-STAT, januar 2021

### Turistična dejavnost

V občini Trebnje je turistična dejavnost že dobro razvita, vseeno pa obstaja še veliko možnosti za izboljšavo in obogatitev turistične ponudbe.

Po podatkih Statističnega urada je bilo v občini Trebnje v letu 2019 zabeleženih 13.468 prihodov turistov, od tega 5.085 domačih in 8.383 tujih gostov. V istem obdobju je bilo skupaj 21.598 prenočitev, od tega 10.104 prenočitev domačih in 11.494 prenočitev tujih gostov (Vir: Statistični urad Republike Slovenije).

V primerjavi s podatki iz leta 2015, ki kažejo, da je občino Trebnje obiskalo 160% več domačih in 59% več tujih gostov kot leta 2008, kar kaže na povečanje razpoznavnosti občine Trebnje v Sloveniji in tudi izven meja že takrat, podatki iz obdobja 2018–2019 kažejo, da se zanimanje za občino Trebnje kot destinacijo iz leta v leto še vedno veča, zato je potrebno obiskovalcem ponuditi nove vsebine, med katerimi bo pomembno izstopala obnovljena Grmada z multimedijem interpretacijskim centrom.

#### 4.2. Razlogi za investicijsko namero in prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

V Sloveniji ni veliko območij s tako številnimi sledovi zgodnje poselitve kot občina Trebnje. Tu skoraj ni naselja ali zaselka, kjer niso našli izkopanine, kjer ne bi kakšna gomila ali ostanki zidov, stara posoda ali raztreseni novci pričali, da se je človek v teh krajih že zelo zgodaj udomačil. Staro mestno jedro je na visoki terasi na levem bregu Temenice, novejši deli mesta pa so se razvili na višjih terasah Farovškega in Pavlinovega hriba ter vzdolž in severno od stare ceste Trebnje–Novo mesto.

**Predmet investicije** je hiša Goliev trg 7 v Trebnjem. Stavba se nahaja ob križišču Golievega trga, Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste, v neposredni bližini prostorov Občine Trebnje. Gre za enonadstropno hišo z bivalnim podstrešjem, ki je do druge svetovne vojne služila kot hotel. Kasneje so jo preuredili v gostilno, ki je obratovala do okoli leta 1991.

Obstaja več razlogov za izvedbo investicije, med katerimi je najpomembnejši preprečiti propad profane stavbne dediščine, ki je hkrati spomenik lokalnega pomena:

- ohraniti spomenik lokalnega pomena, ki je stavba profane dediščine (ime enote dediščine: Trebnje – Hiša Goliev trg 7, EŠD 25588),
- prispevati k razvoju zavesti o izjemnosti tipa stavbe kot hotela, v hiši je bil prvi in edini hotel med Ljubljano in Novim mestom,
- prispevati k ohranjanju materialne pričevalnosti, ki se kaže v tipu stavbe, njenem arhitekturnem oblikovanju, gradbenem razvoju in načinu gradnje ter pritiklinah,
- prispevati k razvoju zavesti o identitetni in simbolni pričevalnosti spomenika za lokalno skupnost,
- prispevati k prostorski prepoznavnosti v mestnem jedru,



- prispevati k razvoju upravljanja s kulturno dediščino občine Trebnje,
- prispevati k obsegu turistične ponudbe občine in s tem k razvoju turizma.

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

V obnovljeni stavbi je namreč predvidena ureditev multimedijskega interpretacijskega centra o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov s poudarkom na predstavitvi načina življenja njegovih prebivalcev - rimskih veteranov (beneficarijev obdonavskih legij), ki so naseljevali Minicipium Praetorium Latobicorum, naselje na območju današnjega Trebnjega, in v njem pobirali cestnino in davke ter imeli policijski nadzor nad obmejnimi prometom. Tej profesionalni in socialni skupini rimske družbe doslej v Sloveniji še nismo posvečali veliko strokovnega zanimanja, zato bo v tem smislu njena predstavitev v multimedijem interpretacijskem centru v Trebnjem unikum v državi. Poleg multimedijskega interpretacijskega centra so predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura, ... V nadaljevanju se načrtuje tudi vzpostavitev modela upravljanja s kulturno dediščino na območju Trebnjega, ki je bogato z arheološkimi najdišči in drugo kulturno dediščino, ter prenos stavbe v upravljanje javnemu zavodu na področju kulture.

**Lokacija objekta:** Goliev trg 7, 8210 Trebnje: Hiša stoji ob križišču Golievega trga, Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste, ob glavni cesti, ki vodi skozi mesto. Kulturni spomenik obsega stavbno zemljišče s parcelo 84/6-del, k.o. Trebnje.

Objekt, katerega namerava občina kot lastnik obnoviti, je enonadstropna hiša z bivalnim podstrešjem iz druge četrtine 20. stoletja. Hiša ima triosno čelno fasado z balkonom. K severni steni je prizidana ledenica – shramba, manjši prostor z ledom za shranjevanje pokvarljivega blaga, zlasti živil.

Leta 1930 je lokalni veleposestnik želel odpreti lastno gostilno, da bi premagal konkurenco, pa je poleg gostilne zgradil še hotelske sobe. V pritličju objekta, poimenovanega Grmada, je bila tako gostilna, v prvem nadstropju stanovanje lastnikov, v bivalnem podstrešju pa pet hotelskih sob, skupna kopalnica in stranišče. Hotel je bil namenjen turistom, ki so prihajali predvsem iz Ljubljane in Dunaja. Največ turistov je Trebnje obiskalo v poletnem času, saj je imelo Trebnje takrat precej veliko kopalnišče na reki Temenici. Danes tega kopalnišča žal ni več. V sklopu Grmade je bilo veliko objektov – glavna stavba, pred njo pa so bile ledenica kleti, drvarnica in celo danes že zazidana gostilniška pekarna. Na desni strani dolgega dvorišča so se nahajali kostanj iz leta 1939, vinska klet, skladišča in hlevi. Hotelske sobe so bili majhni mansardni prostori, ogrevani z visokimi pečmi. Na koncu hodnika je bila na levi kopalnica, dvoje izmed vrat pa vodijo na podstrešje.

V hiši je bil tako do druge svetovne vojne hotel, po vojni pa je bil nacionaliziran in kmalu zaprt. Ostala je zgolj gostilna v pritličju, ki pa je v naslednjih desetletjih zamenjala kar nekaj lastnikov. Konec devetdesetih letih so gostilno na hitro zaprli in v njej pustili celotno opremo. Na steni je celo še vedno tabla in s kredo napisan cenik malice zadnjega dne gostilne. Od takrat dalje je hiša zapuščena in je del kulturne dediščine.

Na podlagi vrednotenja lahko pri hiši Goliev trg 7 izpostavimo njene naslednje vrednote, ki utemeljujejo njeno razglasitev za kulturni spomenik, ki so izjemnost tipa stavbe kot hotela, kot prvega hotela med Ljubljano in Novim mestom, materialna pričevalnost, ki se kaže v tipu stavbe, njenem arhitekturnem oblikovanju, gradbenem razvoju in načinu gradnje ter pritliklinah, identiteta in simbolna pričevalnost za lokalno skupnost, ohranjenost izvirnika, ki se kaže v ohranjenih gabaritih, tlorisni zasnovi in arhitekturnem oblikovanju ter prostorska prepoznavnost v mestnem jedru.

Razvojne usmeritve Grmade na Golijevem trgu 7 kot spomenika spodbujajo, naj služi promociji varstva in ohranjanja kulturne dediščine v Trebnjem in okolici ter turistični prepoznavnosti Občine Trebnje. V njem naj se razvijajo muzejske, pedagoške, izobraževalne, razstavne, raziskovalne, dokumentacijske in turistične dejavnosti.

Slika 4: Sedanje stanje stavbe - zunaj



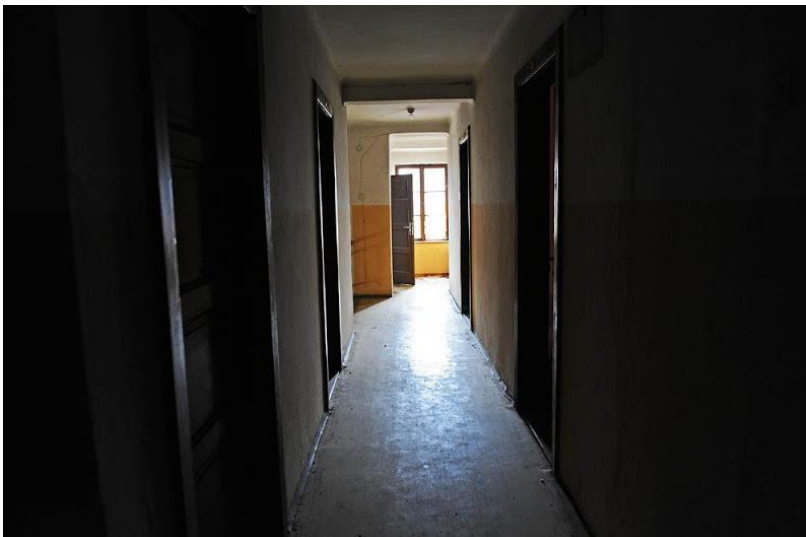
Slika 5: Sedanje stanje stavbe – šank



Slika 6: Sedanje stanje stavbe – jedilnica



Slika 7: Sedanje stanje stavbe – hotelske sobe



#### 4.3. Usklajenost investicijskega projekta s strateškimi in razvojnimi dokumenti

V spodnjem seznamu prikazujemo usklajenosti investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnost.

- ➔ **Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS)** je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Med

razvojnimi cilji SRS 2030 se zadevna investicija umešča v cilj **4. Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete**, ki med drugim obravnava tudi bogato kulturno dediščino kot odsev vrednot, prepričanj, znanja in tradicij, ki je pomembna razvojna zmožnost družbe. Investicija v obnovo Grmade bo ohranila pomemben spomenik lokalnega pomena s čimer bo ohranila pomemben del nepremične kulturne dediščine Slovenije in s predvidenimi vsebinami spodbudila dobro in na sodelovanju vseh temelječe upravljanje kulturne dediščine.

- **Strategija kulturne dediščine 2020-2023** je osrednji dokument, ki »uveljavlja celostno ohranjanje dediščine v treh družbenih podsistemih, treh nosilnih stebrih: družba (v ožjem pomenu), razvoj in znanje. Namen strategije je spodbuditi in podpreti vlogo dediščine pri doseganju splošnih strateških ciljev, kot so vključujoča družba, uravnotežen – pametni razvoj in nenehno prenašanje znanj. Glavni izziv strategije je ustvariti sinergijo med obstoječimi sektorskimi cilji, usmeritvami in ukrepi na področjih, pomembnih za ohranjanje dediščine, ter jih izboljšati ali dopolniti, kjer je to potrebno.« S projektom obnove hiše Goliev trg 7 zasledujemo več kot tri cilje iz Strategije kulturne dediščine 2020-2023, in sicer:
  - **DC 1: Povečati zavedanje o družbenih vrednotah dediščine (DU.1., DU.3., DU.5.)** Na območju občine Trebnje je zavest o pomenu ohranjanja in varovanja dediščine razmeroma nizka, zato so različne aktivnosti na tem področju nujne. Obnova hiša Goliev trg 7, o kateri bo prebivalstvo redno obveščano tekom njene obnove, z načrtovanim interpretacijskim centrom je pomemben prispevek k ozaveščanju lokalnega prebivalstva o dediščini v mestu. V obnovljeni Grmadi so poleg interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljena tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.
  - **DC 2: Spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti (DU.2.)** Stavba je bila predhodno v privatni lasti, vendar jo je občina odkupila ravno z namenom ohranitve njenih dediščinskih lastnosti. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra, njegove vsebine, upravljanje in razvoj pa bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.
  - **DC 3: Izboljšanje dostopnosti do dediščine (DU.3.)** Center Grmada naj bi po umestitvi vsebin delovala kot prostor medgeneracijskega druženja in sodelovanja in naj bi bil ravno iz tega razloga dostopen vsem. Interpretacijske oblike v interpretacijskem centru in na označenih lokacijah po mestu bodo posebej prilagojene obiskovalcem s posebnimi potrebami. Hkrati se že v fazi obnove načrtuje umestitev dvigala, kljub temu da le-ta ni upravičen strošek po predmetnem razpisu.
  - **RC.1. Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov (RU.1., RU.4., RU.6)** Projekt je umeščen v Načrt razvojnih programov Občine Trebnje in v osnutek Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027, in sicer pod prioriteto 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine. Z obnovo stavbe Grmada bo lokalna skupnost pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta.
  - **RC.4. Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti (RC.4., RU.6.)** Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali

rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.

- **ZC.4. Vključevati dediščino v informacijsko družbo (ZU.4.)** Vsebine interpretacijskega multimedijskega centra bodo v veliki meri digitalizirane.
  
- **Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014-2020:** P30 - Ohranjanje naravne in kulturne dediščine na podeželju, predvsem z 6B) Pospesjevanje lokalnega razvoja podeželskih območij, saj naložba v obnovitev stavbe investicije potencial in pomen dediščine kot razvojnega dejavnika. Območja naravnih vrednot in ohranjanje kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo, kot je Slovenija, z relativno visoko stopnjo njene ohranjenosti na sorazmerno majhnem ozemlju.
  
- Regija Jugovzhodna Slovenija že ima pripravljen in objavljen **Osnutek regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija 2021–2027**, zato na tem mestu sledi opis usklajenosti investicije z osnutkom RRP regije JV Slovenija 2021–2027. Investicija je v sklopu prioritete 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, usklajena z ukrepom 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in ukrepom 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine, ki navaja, da je »bistvo trajnostno naravnega gospodarskega/turističnega razvoja je v tem, da ima minimalen vpliv na okolje, družbo in kulturo, obenem pa povečuje družbene in gospodarske koristi za lokalne skupnosti. Naravna in kulturna dediščina predstavlja pomemben potencial gospodarskega in predvsem turističnega razvoja.«
  
- **Strategija lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Suhe krajine, Temenice in Krke (LAS STIK)** ima zastavljena štiri tematska področja. Investicija je usklajena predvsem s prednostnimi nalogami tematskega področja Varstvo okolja in ohranjanje narave, ciljem C 3.1.1: Povečanje ozaveščenosti o varovanju okolja in pomenu naravne in kulturne dediščine ter krepitev lokalne pripadnosti, ki med največje izzive območja LAS na tem področju uvršča ravno ohranjanje kulturne dediščine. Prispevala bo tudi k uresničevanju prednostnih nalog tematskega področja Razvoj osnovnih storitev, C 2.1.1: Povečati število / spodbuditi razvoj novih produktov, povezanih z lokalnim okoljem.
  
- Investicija je usklajena tudi z vizijo **Lokalnega programa za kulturo Občine Trebnje (2015 – 2018)** ter posameznih letnih programov kulture občine, saj bo prispevala k sledečima usmeritvama in ukrepoma programa → kakovostno ohranjati ter sodobno prezentirati kulturno dediščino za večje število obiskovalcev in tako povečati prepoznavnost dediščine (oblikovanje programov ozaveščanja, tudi v sodelovanju s fakultetami in drugimi subjekti), → sodelovanje z Galerijo likovnih samorastnikov Trebnje, Zavodom za varstvo kulturne dediščine, Arhivom Slovenije. Predmetni projekt je skladen tudi s kazalci in merili s področja dostopnosti do objektov in dediščinskih vsebin ter oživljanja dediščine in s področja javne kulturne infrastrukture in investicij, saj bo prispeval k obsegu finančnih sredstev, ki jih proračun občine namenja gradnji in vzdrževanju nepremičnin, ki so namenjene kulturnemu delovanju.
  
- Investicija je umeščena v **načrt razvojnih programov Občine Trebnje**.

## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

---

Predmetni investicijski projekt ni tržni projekt, zato podrobnosti tega poglavja niso obravnavane.

## 6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

---

### 6.1. Osnovni elementi investicije<sup>1</sup>

<b>Naziv</b>	OBNOVA HIŠE GOLIEV TRG 7, TREBNJE - OBJEKT »GRMADA«
<b>Lokacija</b>	Goliev trg 7, 8210 Trebnje
<b>Parcelna številka</b>	84/6 k.o. 1422-Trebnje, stavba 792

Investicija zajema hišo Goliev trg 7 v Trebnjem. Stavba se nahaja ob križišču Golievega trga, Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste, v neposredni bližini prostorov Občine Trebnje. Gre za enonadstropno hišo z bivalnim podstrešjem, ki je do druge svetovne vojne služila kot hotel. Kasneje so jo preuredili v gostilno, ki je obratovala do okoli leta 1991.

Opis obstoječega objekta: Stavba na lokaciji, Goliev trg 7, 8210 Trebnje je enonadstropna hiša iz leta 1930 s trisosno čelno fasado z balkonom. K severni steni je prizidana ledenica. V hiši je bil do druge svetovne vojne hotel, kasneje (do okoli leta 1991) pa gostilna. V drugi četrtini 20. stol. je lokalni veleposestnik odprl gostilno s hotelskimi sobami. V pritličju objekta, poimenovanega Grmada (ime se je obdržalo vse do danes), je bila tako gostilna, v prvem nadstropju stanovanje lastnikov, v bivalnem podstrešju pa pet hotelskih sob, skupna kopalnica in stranišče. Hotelske sobe so bili majhni mansardni prostori, ogrevani z visokimi pečmi. Na koncu hodnika je bila na levi kopalnica, dvoje izmed vrat pa vodijo na podstrešje. V sklopu Grmade je bilo veliko objektov – glavna stavba, pred njo pa so bile ledenica, kleti, drvarnica in danes že zazidana gostilniška pekarna. Na desni strani dolgega dvorišča se nahaja kostanj iz leta 1939, vinska klet, skladišča in hlevi. V hiši je bil tako do druge svetovne vojne hotel, po vojni pa je bil nacionaliziran in kmalu zaprt. Ostala je zgolj gostilna v pritličju, ki pa je v naslednjih desetletjih zamenjala kar nekaj lastnikov. Konec devetdesetih letih so gostilno na hitro zaprli in v njej pustili celotno opremo. Od takrat dalje je hiša zapuščena in je del kulturne dediščine.

### 6.2. Tehnični opis investicije

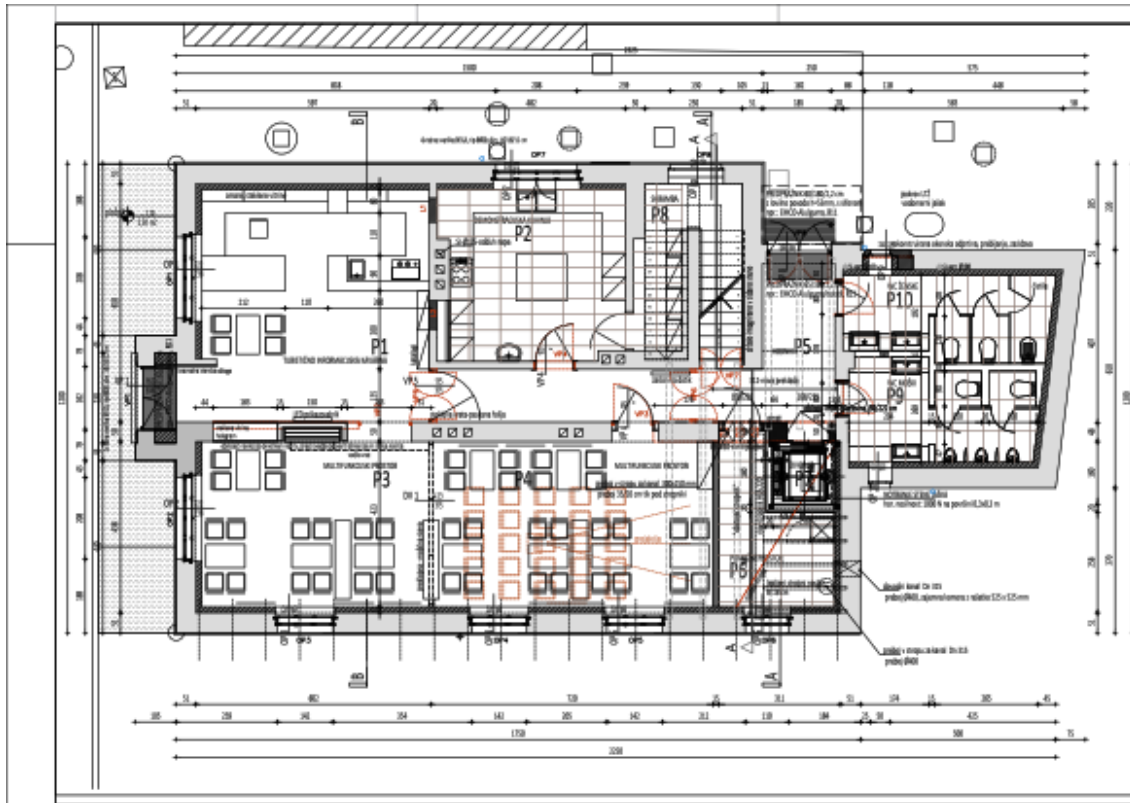
Zemljišče ima obstoječi objekt. Predvidena je celotna obnova obstoječega objekta.

Vsi peš dostopi do objekta so obstoječi. Dovoz do objekta oziroma pripadajočega zemljišča poteka preko sosednjega zemljišča s parc. številko 84/3, k.o. Trebnje (dvorišče obstoječe občinske stavbe).

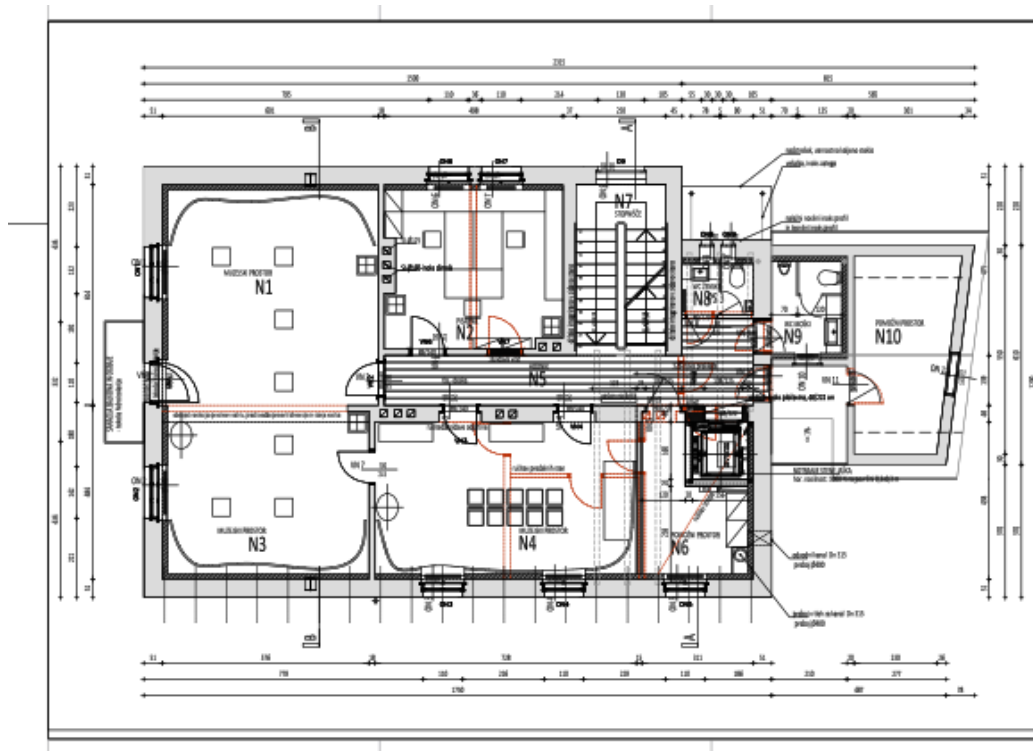
---

<sup>1</sup> Vir podatkov za celotno poglavje je Tehnično poročilo projektanta.

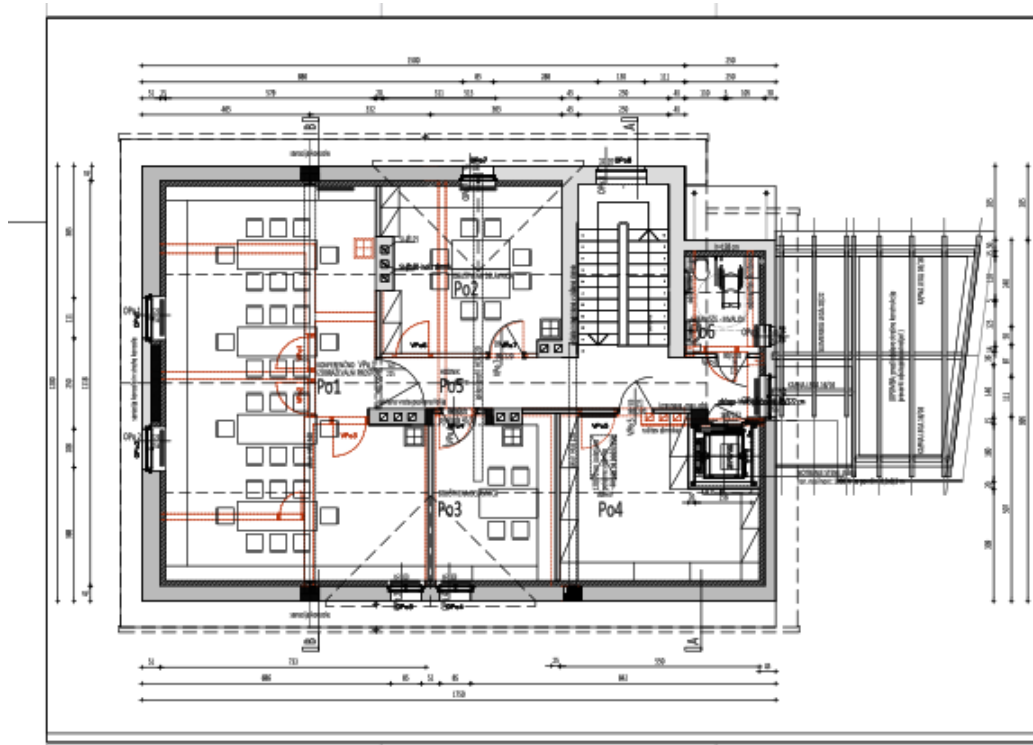
Slika 8: Tloris pritličja



Slika 9: Tloris 1. nadstropja

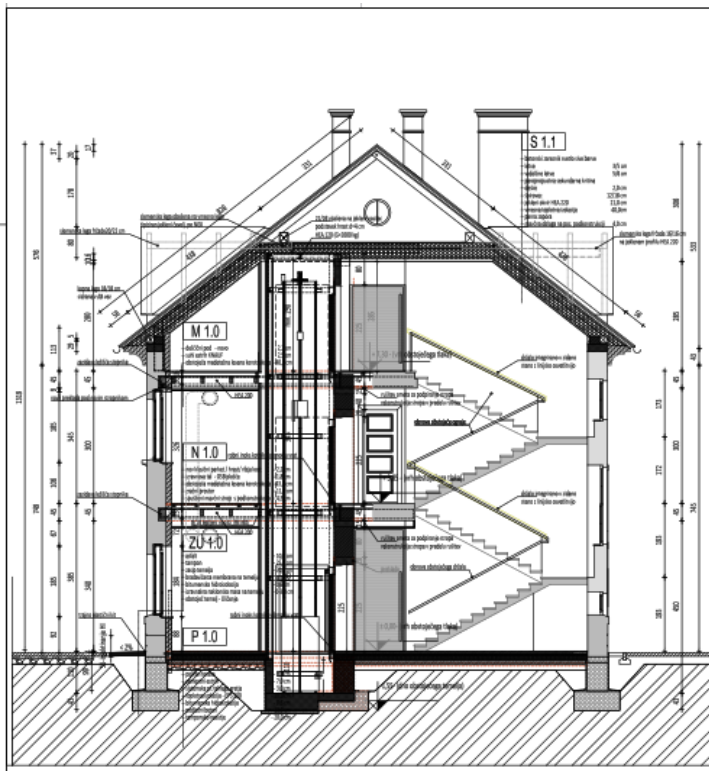


Slika 10: Tloris mansarde

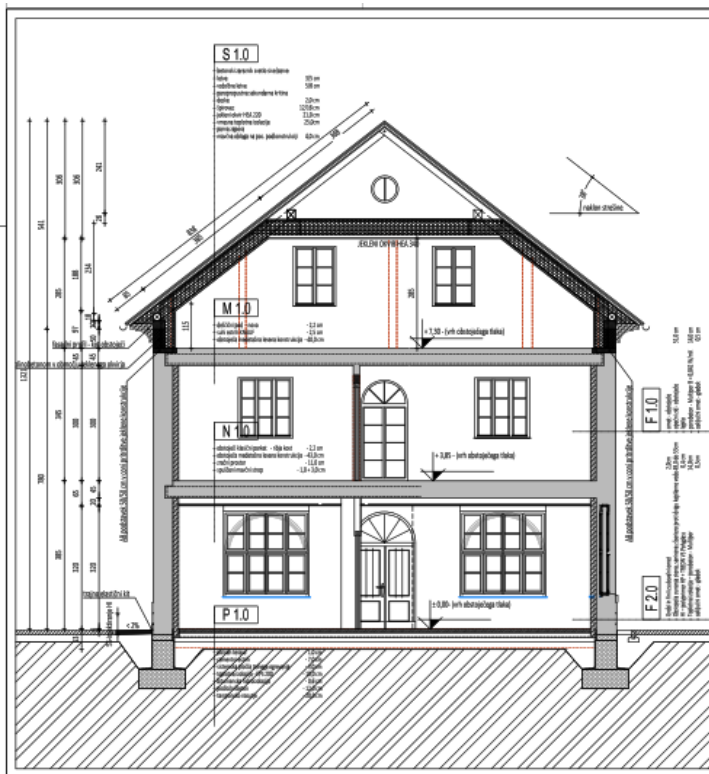




Slika 11: Notranji prečni prerez



Slika 12: Zunanji prečni prerez



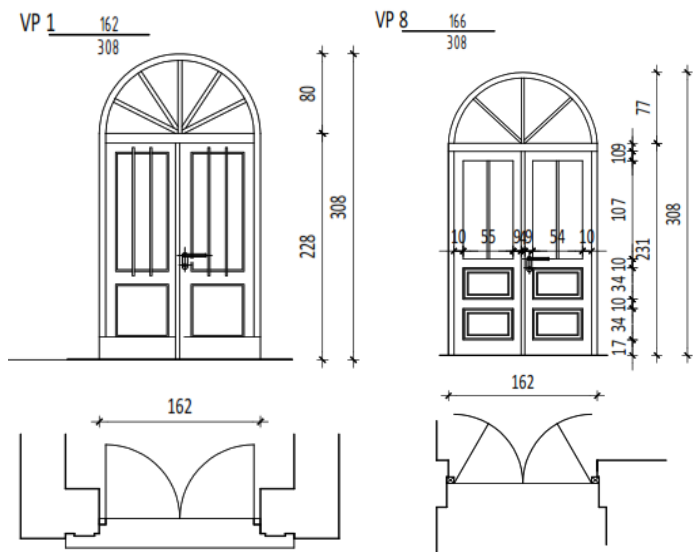
Slika 13: Južna fasada



Slika 14: Zahodna fasada



Slika 15: Shemi zunanjih vrat



### 6.3. Funkcionalna zasnova

Predvidena je obnova objekta v celoti.

V pritlični etaži je predvidena turistično informacijska pisarna v povezavi z multifunkcijskim prostorom, katerega lahko predelimo na dva ločena dela ali pa ga uporabljamo kot celoto. Ločitev med multifunkcijskim prostorom in turistično informacijsko pisarno je predvidena z drsno steno in pa s stekleno vitrino.

Poleg tega bo v pritličju demonstracijska kuhinja, v kateri bo mogoča društvena dejavnost. Na severnem delu objekta bodo novi sanitarni prostori ter shramba. Glavna povezava z nadstropnimi etažami bo preko obstoječega stopnišča in pa novega električnega brezstrojničnega dvigala. Tako bo omogočen dostop v vse etaže tudi za invalidne osebe. Stranišče za invalide se nahaja v sklopu ženskih sanitarij pritličja.

V nadstropni etaži so predvideni glavni muzejski prostori oziroma prostori multimedijskega interpretacijskega centra. Koncipirani so tako, da je možen krožen prehod med prostori. Na zahodni strani – ob stopnišču je predvidena pisarna – uprava. Poleg shrambe in dvigala ter stopnišča so tu še manjši sanitarni prostori ter pomožni prostor za tehnično opremo – instalacije v objektu. Na zunanjem podestu pred tehničnim prostorom je predvidena postavitve zunanje enote električne toplotne črpalke. Pred črpalo bo proti javnemu prostoru postavljena vizualna pregrada.

V mansardi so predvideni prostori za društvene delavnice ter večji konferenčno izobraževalni prostor, namenjen sestankom in pa večjim delavnicam za posamezna društva in druge interesne skupine. Poleg dvigalnega jaška je večji arhiv. Sanitarije v tej etaži so v minimalni verziji – po ena sanitarna školjka ter umivalnik za posamezen spol.

**6.4. Površine**

Tabela 4: Izračun površin objekta

<b>PRITLIČJE</b>			
P1	TURISTIČNO INFORMACIJSKA INFRASTRUKTURA	teraco	36,9 m2
P2	DEMONSTRACIJSKA KUHINJA	teraco	22,7 m2
P3	MULTIFUNKCIJSKI PROSTOR	teraco	26,75 m2
P4	MULTIFUNKCIJSKI PROSTOR	teraco	31,2 m2
P5	HODNIK	teraco	20 m2
P6	POMOŽNI PROSTOR	teraco	9,9 m2
P7	DVIGALNI JAŠEK	protiprašni premaz	3,25 m2
P8	SHRAMBA	teraco	5,8 m2
P9	WC MOŠKI	keramika	11,55 m2
P10	WC ŽENSKE	keramika	11,25 m2
	SKUPAJ PRITLIČJE		179,3 m2
<b>NADSTROPJE</b>			
N1	MUZEJSKI PROSTOR	parket	35,15 m2
N2	PISARNA	parket	21,3 m2
N3	MUZEJSKI PROSTOR	parket	25,4 m2
N4	MUZEJSKI PROSTOR	parket	31,3 m2
N5	HODNIK	deščični pod	17,05 m2
N6	POMOŽNI PROSTOR	deščični pod	9,9 m2
N7	STOPNIŠČE	teraco	11,9 m2
N8	WC ŽENSKE	keramika	2,6 m2
N9	WC MOŠKI	keramika	5,2 m2
N10	POMOŽNI PROSTOR	deščični pod	14,6 m2
	SKUPAJ NADSTROPJE		174,4 m2
<b>PODSTREHA</b>			
Po1	KONFERENČNO IZOBRAŽEVALNI PROSTOR	parket	68,85 m2
Po2	DRUŠTVENA DELAVNICA	parket	22,25 m2
Po3	DRUŠTVENA DELAVNICA	parket	14,30 m2
Po4	ARHIV	deščični pod	20,70 m2
Po5	HODNIK	deščični pod	16,40 m2
Po6	WC MOŠKI, ŽENSKE	keramika	5,15 m2
	SKUPAJ PODSTREHA		147,65 m2
<b>SKUPNA POVRŠINA OBJEKTA</b>			<b>501,35 m2</b>

## 6.5. Opis elementov investicije

### Gradbena dela

#### 1. Pripravljalna dela:

Pred pričetkom gradnje je potrebno v objektu odstraniti nepotrebno premično opremo. Potrebno bo izvesti posamezna rušitvena dela, ki so grafično prikazana v projektu rušitve: odstranitev vrat, predelnih sten delov nosilnih sten, odstranitev dela obstoječe medetažne konstrukcije zaradi novega dvigalnega jaška, odstranitev celotnega ostrešja.

Po pripravi zemljišča je potrebna izvedba postavitve profilov, tako da je možen izkop – obkop ob objektu zaradi izvedbe potrebne hidroizolacije. Pred izvedbo izkopa bo potrebno izvesti varovanje obstoječih instalacij na zemljišču. Ureditev gradbišča je predmet posebnega projekta – Varnostni načrt. Varnostni načrt zajema vse, kar je potrebno za ustrezno organiziranost in varno delo na gradbišču z upoštevanjem predpisov iz varstva pri delu.

#### 2. Zemeljska dela:

Vsa zemeljska dela obravnavajo le obkop ob obstoječem objektu za izvedbo zaščite objekta. Zato je predvidena odstranitev finalnega sloja in tampona ter odkop ob objektu.

V pasu 2x5 m od komunalnega voda so potrebni posebni pogoji dela (zakoličba komunalnega voda, ročno izvajanje zemeljskih del, nadzor upravljalca komunalnega voda in upoštevanje njegovih navodil).

Pri izkopu in zasipu cevi je potrebno vsa dela v območju križanja komunalnega voda (0,50m levo in desno od komunalnega voda) izvajati ročno in paziti, da se le ta v nobenem primeru ne poškoduje.

Kombiniran izkop je predviden za obkop objekta in jarke ter se izvaja 90% strojno in 10% ročno.

Zasip je predviden po izvedeni hidroizolaciji objekta z ustreznim materialom za zasip ali materialom od izkopa. Izvaja se v plasteh po 30 cm in utrjuje, tako da je najmanjša dosežena zbitost  $ME=60\text{MPa}$ .

#### 3. Betonska dela in armatura

Betoni so projektirani iz betona iz C 25/30. Armatura mora biti kvalitete MAG 500/560, RA 400/500 nad G 14 in GA 240/360 pod G 12. Upoštevati je potrebno dobavo betona, vgrajevanje, zgostitev, izravnava površine, nego betona, prenose in pomožna dela. Predvidena je strojna vgradnja.

Elementi: AB vertikalne in horizontalne vezi v nivoju podstrešja, betonska skleda dvigalnega jaška in nosilna stena pred dvigalnim jaškom.

### Zidarska dela

Predvidena je izvedba hidroizolacije obstoječih pritličnih zidov z injektiranjem s hidrofobno cementno-silikatno injekcijsko maso. Potrebno izvesti novo hidroizolacijo objekta v nivoju pritličja. Izolacija z bitumenskimi trakovi na predhodni hladni namaz. Pri temeljih je predvideno obojestranska HI – preprečitev dviga talne vlage po temeljih. Natančna definicija izvedbe bo možna šele po odkopu na zunanji in notranji strani temelja. Na zunanji strani sten je potrebno izvesti tesnjenje z uporabo klasične bitumske

hidroizolacije. Vse površine, na katere se bo polagal sloj hidroizolacije, je treba prej obdelati z bitumenskim premazom.

Predvidena je tudi klasična hidroizolacija obodnih zidov, s predhodno izvedbo novega zunanjšega ometa zidov, hidroizolacija novih tlakov v nivoju pritličja, zidanje in omet zidanih sten ter izvedba tlakov. Zidovi so obstoječi – opečnati. Potrebno bo izvesti dozidave na mestih zazidav odprtih. Vsi so zidani s podaljšano cementno malto 1 : 3 : 9. Tlaki so izvedeni iz mikroarmiranega estriha na predhodno izdelano toplotno in zvočno izolacijo.

Po končanih delih je potrebno čiščenje objekta in finalno čiščenje celotnega objekta po končanih finalnih delih.

### **Tesarska dela**

Predvidena je izdelava opažev in razopaženje za vse armirano betonske elemente objekta. Uporabljati je potrebno kovinski opaž. Opaž mora biti očiščen, gladek in razmaščeni (olje za premaz opažev ne sme kemično vplivati na beton in ga ne sme obarvati) ter izveden z ustreznimi podporami. Mora biti stabilen trden, nepomičen, dobro tesnjen in sposoben za prevzem obtežbe z betonom.

Premični delovni odri so zajeti v postavkah posameznih del. Fasadne odre koristijo vsi udeleženci gradnje. Postavljen mora biti tako, da ne ovira izvršitve posameznih del pri gradnji objekta, ter da zagotavlja predpisano varnost pri delu.

### **Kanalizacija**

Kanalizacija je projektirana v ločenem sistemu. Padavinska odpadna voda iz strešin je speljana po obstoječem načinu – spremembe tras odvodnjavanja niso predvidene. Komunalna odpadna voda iz objekta je speljana preko internega razvoda v obstoječe komunalno omrežje.

Izkop jarkov za kanalizacijo se izvede v širini 80 cm z odmetavanjem materiala 1,00m od roba izkopa. Upoštevati je potrebno vse pogoje iz varstva pri delu. Zunanje kanalizacijske cevi je potrebno položiti najmanj 80 cm od kote finalnega terena.

Ves material, ki se uporablja za izvedbo kanalizacije, mora glede trdnosti in vodotesnosti ustrezati veljavnim tehničnim predpisom in normativom. Pri izvedbi kanalizacije in določitvi globin je potrebno uporabljati geodetske naprave in upoštevati globine obstoječe kanalizacije.

Padavinska odpadna voda iz strehe je speljana po klasičnem sistemu. Vertikale bodo na že obstoječih mestih. Jaški so postavljeni na podložni beton C 10 v debelini 5 cm in talno ploščo debeline 15 cm iz vodotesnega betona C 25/30, armirane z MAG 500/560, tip R 226. Komunalna odpadna voda: Revizijski jaški so predvideni iz BCG60 cm, na dnu imajo oblikovano muldo, na vrhu pa v armiranobetonski venec vgrajen LTŽ pokrov 600/600 mm. Nosilnost pokrova jaška je 150kN. Jaški so postavljeni na podložni beton C 10 v debelini 5 cm in talno ploščo debeline 15 cm iz vodotesnega betona C 25/30, armirane z MAG 500/560, tip R 226. V plošči se predvidi poglobitev za debelino mulde. Cevi se polno obbetonira z C 20.

Kanali so predvideni iz PVC cevi premera 75, 125 in 150mm. Cevi se polagajo na peščeno posteljico debeline 10 cm oziroma na betonsko posteljico z delnim obbetoniranjem, kjer je nadkritje nad temenom cevi manjše od 100 cm. Širina jarka je 80 cm, dno jarka mora biti ravno. V primeru slabo nosilnih tal ali skal je potrebno dno jarka poglobiti ter povečati temeljno posteljico za 10 do 20 cm. Cevi so zasute z granuliranim

materialom, ki ne vsebuje zrna nad 36 mm. Vgrajevanje zasipa je potrebno istočasno z obeh strani cevi, pred dokončnim zasipom je potrebno prekontrolirati vodotesnost kanala. Izvedba spoja cev - jašek mora zagotoviti vodotesnost.

Priključna cev med revizijskim jaškom in obstoječim jaškom mešane kanalizacije je predvidena zPVC cevjo premera 150mm.

### **Obrtniška dela**

- Krovno kleparska dela – streha: Predvidena je nova poševna dvokapna streha z enakimi gabariti, kot je obstoječa. V čim večji meri je potrebno slediti obstoječi vidni obdelavi – vsa kleparska dela morajo biti izvedena s pocinkano pločevino - po obstoječem vzorcu.

Zaradi izvedbe spremenjenega konstrukcijskega sistema dvokapne strehe nad objektom je potrebno izvesti dva jeklena okvirja s profili HEA 220 , na katera lahko nato vijačimo primarne lesene elemente strehe – vmesne lege. Jekleni okvirji iz HEA 220 morajo biti povezani z AB vezmi z vijačenjem.

- Fasada: Za celoten obod objekta ni predvideno za oblaganje s toplotno izolacijo z zunanje strani, ker bi s tem spremenili kvaliteten izgled objekta. Vsi finalni sloji in barvni odtenki morajo biti v času izdelave projekta PZI in pred izvedbo usklajeni s pristojno enoto ZVKD. Toplotna izolacija je predvidena tako na notranji strani v debelini 14cm. Izvedena bo z porobetonom Multipor R= 0,042W/mK. Po končani izvedbi oblaganja se izvede še gladek zaključni omet v svetli barvi – izbor v sodelovanju z ZVKD.

- Montaža: Montažne predelne stene med prostori so predvidene iz mavčnokartonskih plošč, sistem Knauf W112 ali enakovredno. Skupna debelina stene je 12,5 cm z enojno tipsko kovinsko podkonstrukcijo iz pocinkanih jeklenih profilov CW 50/75/100, in dvoslojne obloge iz mavčnokartonskih plošč deb. 12,5mm. Vsi stiki 2x kitani in bandažirani. Polnilo iz mineralne volne v deb. 7,5 cm (100 kg/m<sup>3</sup>). V predelu sanitarij, oziroma pogojno vlažnih prostorih je potrebno uporabiti vodoodporne mavčne plošče.

Spuščeni stropovi so gladki in ravni. V nivoju pritličja bo obstoječa lesena obloga odstranjena. Nanjo bo preko pocinkane podkonstrukcije privijačena nova mavčna akustična obloga. Finalno bo kitano in pleskano v istem barvnem tonu, kot so stene v dvorani.

- Mizarska dela: Izvedba po shemah notranjih vrat in pregradnih sten. Vsa vrata bodo izvedena skladno s shemami, ki so sestavni del projekta za izvedbo – PZI.

Okna: Zaradi dotrajanosti in nezadostne toplotne izolativnosti je potrebno zamenjati vse stavbno pohištvo na objektu. Celotno zapiranje objekta je predvideno iz lesenih macesnovih profilov. Zastekljeno s troslojno termopan zasteklitvijo U=0,7W/m<sup>2</sup>K. Predvideno je v beli in temno rjavi barvi – po obstoječem vzoru. Zunanja vrata in okna izdelati po naknadno izdelanih shemah. Predvidena je suhomontažna vgradnja.

Vrata: Predvideno je nadomeščanje nekaterih neustreznih notranjih vrat z novimi – po vzoru ustreznih obstoječih. Večina vrat se tako izdelata kot replika obstoječih. Vsa vrata morajo biti v PZI dodatno opredeljena v shemah, katere morajo biti usklajene s pristojno službo ZVKD.

Predvidena so še: tlak in keramičarska dela, slikopleskarska dela, zaščita stavbe pred vlago, stavbno pohištvo in instalacije: vodovod (instalacija vodovoda je predmet načrta strojnih instalacij, ki je sestavni del tega projekta), kanalizacija (instalacija fekalne kanalizacije je predmet načrta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta), klimatizacija, prezračevanje (vse prisilno prezračevanje je razvidno iz projekta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta), ogrevanje (vse naprave, nadzor in regulacija je razvidna iz načrta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta) in elektrika (vse naprave, nadzor in regulacija je razvidna iz načrta elektro instalacij, ki so sestavni del tega projekta).



## **7. ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

### **7.1. Opis neposrednih in posrednih delovnih mest**

Nosilec projekta bo Občina Trebnje. Za realizacijo operacije je pristojna Občina Trebnje.

Zaradi izvedbe operacije se pri investitorju ne bo pojavila potreba po spremembi kadrovske organizacije. Po potrebi bodo angažirani zunanji izvajalci skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18).

## 8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

---

### 8.1. Ocena investicijskih stroškov

Ocena vrednosti investicije temelji na naslednjih predpostavkah:

- Dinamika vlaganj v investicijo je oblikovana na osnovi časovnega načrta investicije.
- Kot upravičena vrednost je upoštevana vrednost z DDV, za dela, ki so upravičena po javnem razpisu.
- Za čas trajanja operacije je upoštevana letna inflacija iz Zimske napovedi gospodarskih gibanj, december 2020, UMAR, za leto 2021 v višini 1,6 %, za leto 2022 v višini 1,8 %.
- Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša **605.728,11 EUR brez DDV** oziroma **738.988,29 EUR z DDV** v stalnih cenah ter **622.339,72 EUR brez DDV** oziroma **759.254,46 EUR z DDV** v tekočih cenah.
- Vrednost upravičenih stroškov znaša **403.290,03 EUR** v stalnih cenah in **414.337,87 EUR** v tekočih cenah. Med neupravičene stroške sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija.
- Investicija obsega tri sklope: gradbena dela, obrtniška dela, opremo in dokumentacijo, inženiring ter drugo.

Tabela 5: Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah

	Aktivnost	stalne cene		tekoče cene	
		vsi stroški	upr. stroški	vsi stroški	upr. stroški
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>345.220,59</b>	<b>330.565,60</b>	<b>354.677,67</b>	<b>339.621,21</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>167.001,14</b>	<b>157.655,50</b>	<b>171.576,02</b>	<b>161.974,36</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.089,92	22.089,92	22.695,06	22.695,06
	Zemeljska dela	5.327,03	5.327,03	5.472,96	5.472,96
	Betonska in armiranobetonska dela	8.208,25	8.208,25	8.433,11	8.433,11
	Zidarska dela	104.533,22	104.533,22	107.396,83	107.396,83
	Tesarska dela	8.967,75	8.967,75	9.213,42	9.213,42
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.345,64	0,00	9.601,66	0,00
	Krovsko - kleparska dela	8.529,32	8.529,32	8.762,97	8.762,97
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>178.219,45</b>	<b>172.910,10</b>	<b>183.101,65</b>	<b>177.646,85</b>
	Fasada	68.100,27	68.100,27	69.965,83	69.965,83
	Ključavničarska dela	21.750,00	21.750,00	22.345,83	22.345,83
	Montažne stene in stropovi	32.793,61	32.793,61	33.691,97	33.691,97
	Stavbno pohištvo	61,20	61,20	62,88	62,88
	Tlakarska dela	13.514,51	13.514,51	13.884,73	13.884,73
	Keramičarska dela	21.712,40	21.712,40	22.307,20	22.307,20
	Mizarska dela	2.048,50	2.048,50	2.104,62	2.104,62
	Sliko pleskarska dela	7.738,75	7.738,75	7.950,75	7.950,75
	Razno	5.309,36	0,00	5.454,80	0,00
	manipulativni stroški 3%	5.190,86	5.190,86	5.333,06	5.333,06
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>345.220,59</b>	<b>330.565,60</b>	<b>354.677,67</b>	<b>339.621,21</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>172.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>177.143,71</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>95.447,51</b>	<b>0,00</b>	<b>98.105,96</b>	<b>0,00</b>
	Stikalni bloki	2.000,00	0,00	2.055,71	0,00
	Položitveni material	19.867,81	0,00	20.421,18	0,00
	Razsvetljava	20.286,00	0,00	20.851,02	0,00
	Varnostna razsvetljava	2.740,00	0,00	2.816,32	0,00
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	9.777,19	0,00	10.049,51	0,00
	Komunikacijske omare	1.937,00	0,00	1.990,95	0,00
	Javljanje požara	9.257,15	0,00	9.514,98	0,00
	Ozemljitve, strelovod	18.534,60	0,00	19.050,84	0,00
	NN priključek	10.392,76	0,00	10.682,22	0,00
	Ostali stroški	655,00	0,00	673,24	0,00
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>76.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79.037,75</b>	<b>0,00</b>
	Ogrevanje	29.274,00	0,00	30.089,35	0,00
	Vodovod in kanalizacija	18.492,00	0,00	19.007,05	0,00
	Prezračevanje	26.350,00	0,00	27.083,91	0,00
	Sanacija dimnikov	2.780,00	0,00	2.857,43	0,00
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.671,15</b>	<b>0,00</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>232.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>238.814,86</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>11.551,28</b>	<b>0,00</b>	<b>11.867,72</b>	<b>0,00</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>589.115,39</b>	<b>330.565,60</b>	<b>605.360,25</b>	<b>339.621,21</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.612,72</b>	<b>0,00</b>	<b>16.979,47</b>	<b>0,00</b>
	Dokumentacija, inženiring in drugo	16.612,72	0,00	16.979,47	0,00
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>605.728,11</b>	<b>330.565,60</b>	<b>622.339,72</b>	<b>339.621,21</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>133.260,18</b>	<b>72.724,43</b>	<b>136.914,74</b>	<b>74.716,67</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>738.988,29</b>	<b>403.290,03</b>	<b>759.254,46</b>	<b>414.337,87</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>		<b>335.698,26</b>		<b>344.916,59</b>

## 8.2. Terminski plan izvedbe

Tabela 6: Terminski plan izvedbe v stalnih cenah

	Aktivnost	Investicija	2021	2022
		stalne cene	skupaj	skupaj
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>345.220,59</b>	<b>0,00</b>	<b>345.220,59</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>167.001,14</b>	<b>0,00</b>	<b>167.001,14</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.089,92	0,00	22.089,92
	Zemeljska dela	5.327,03	0,00	5.327,03
	Betonska in armiranobetonska dela	8.208,25	0,00	8.208,25
	Zidarska dela	104.533,22	0,00	104.533,22
	Tesarska dela	8.967,75	0,00	8.967,75
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.345,64	0,00	9.345,64
	Krovsko - kleparska dela	8.529,32	0,00	8.529,32
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>178.219,45</b>	<b>0,00</b>	<b>178.219,45</b>
	Fasada	68.100,27	0,00	68.100,27
	Ključavničarska dela	21.750,00	0,00	21.750,00
	Montažne stene in stropovi	32.793,61	0,00	32.793,61
	Stavbno pohištvo	61,20	0,00	61,20
	Tlakarska dela	13.514,51	0,00	13.514,51
	Keramičarska dela	21.712,40	0,00	21.712,40
	Mizarska dela	2.048,50	0,00	2.048,50
	Sliko pleskarska dela	7.738,75	0,00	7.738,75
	Razno	5.309,36	0,00	5.309,36
	manipulativni stroški 3%	5.190,86	0,00	5.190,86
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>345.220,59</b>	<b>0,00</b>	<b>345.220,59</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>172.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>172.343,51</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>95.447,51</b>	<b>0,00</b>	<b>95.447,51</b>
	Stikalni bloki	2.000,00	0,00	2.000,00
	Položitveni material	19.867,81	0,00	19.867,81
	Razsvetljava	20.286,00	0,00	20.286,00
	Varnostna razsvetljava	2.740,00	0,00	2.740,00
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	9.777,19	0,00	9.777,19
	Komunikacijske omare	1.937,00	0,00	1.937,00
	Javljanje požara	9.257,15	0,00	9.257,15
	Ozemljitve, strelodod	18.534,60	0,00	18.534,60
	NN priključek	10.392,76	0,00	10.392,76
	Ostali stroški	655,00	0,00	655,00
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>76.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>76.896,00</b>
	Ogrevanje	29.274,00	0,00	29.274,00
	Vodovod in kanalizacija	18.492,00	0,00	18.492,00
	Prezračevanje	26.350,00	0,00	26.350,00
	Sanacija dimnikov	2.780,00	0,00	2.780,00
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.000,00</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>232.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>232.343,51</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>11.551,28</b>	<b>0,00</b>	<b>11.551,28</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>589.115,39</b>	<b>0,00</b>	<b>589.115,39</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.612,72</b>	<b>2.380,00</b>	<b>14.232,72</b>
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>605.728,11</b>	<b>2.380,00</b>	<b>603.348,11</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>133.260,18</b>	<b>523,60</b>	<b>132.736,58</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>738.988,29</b>	<b>2.903,60</b>	<b>736.084,69</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>335.698,26</b>	<b>2.903,60</b>	<b>332.794,66</b>
	<b>UPRAVIČENA VREDNOST</b>	<b>403.290,03</b>	<b>0,00</b>	<b>403.290,03</b>

Tabela 7: Terminski plan izvedbe v tekočih cenah

	Aktivnost	Investicija	2021	2022
		tekoče cene	skupaj	skupaj
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>354.677,67</b>	<b>0,00</b>	<b>354.677,67</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>171.576,02</b>	<b>0,00</b>	<b>171.576,02</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.695,06	0,00	22.695,06
	Zemeljska dela	5.472,96	0,00	5.472,96
	Betonska in armiranobetonska dela	8.433,11	0,00	8.433,11
	Zidarska dela	107.396,83	0,00	107.396,83
	Tesarska dela	9.213,42	0,00	9.213,42
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.601,66	0,00	9.601,66
	Krovsko - kleparska dela	8.762,97	0,00	8.762,97
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>183.101,65</b>	<b>0,00</b>	<b>183.101,65</b>
	Fasada	69.965,83	0,00	69.965,83
	Ključavničarska dela	22.345,83	0,00	22.345,83
	Montažne stene in stropovi	33.691,97	0,00	33.691,97
	Stavbno pohištvo	62,88	0,00	62,88
	Tlakarska dela	13.884,73	0,00	13.884,73
	Keramičarska dela	22.307,20	0,00	22.307,20
	Mizarska dela	2.104,62	0,00	2.104,62
	Slika pleskarska dela	7.950,75	0,00	7.950,75
	Razno	5.454,80	0,00	5.454,80
	manipulativni stroški 3%	5.333,06	0,00	5.333,06
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>354.677,67</b>	<b>0,00</b>	<b>354.677,67</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>196.211,93</b>	<b>0,00</b>	<b>196.211,93</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>98.105,96</b>	<b>0,00</b>	<b>98.105,96</b>
	Stikalni bloki	2.055,71	0,00	2.055,71
	Položitveni material	20.421,18	0,00	20.421,18
	Razsvetljava	20.851,02	0,00	20.851,02
	Varnostna razsvetljava	2.816,32	0,00	2.816,32
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	10.049,51	0,00	10.049,51
	Komunikacijske omare	1.990,95	0,00	1.990,95
	Javljanje požara	9.514,98	0,00	9.514,98
	Ozemljitve, strelovod	19.050,84	0,00	19.050,84
	NN priključek	10.682,22	0,00	10.682,22
	Ostali stroški	673,24	0,00	673,24
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>79.037,75</b>	<b>0,00</b>	<b>79.037,75</b>
	Ogrevanje	30.089,35	0,00	30.089,35
	Vodovod in kanalizacija	19.007,05	0,00	19.007,05
	Prezračevanje	27.083,91	0,00	27.083,91
	Sanacija dimnikov	2.857,43	0,00	2.857,43
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>61.671,15</b>	<b>0,00</b>	<b>61.671,15</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>238.814,86</b>	<b>0,00</b>	<b>238.814,86</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>11.867,72</b>	<b>0,00</b>	<b>11.867,72</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>605.360,25</b>	<b>0,00</b>	<b>605.360,25</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.979,47</b>	<b>2.389,46</b>	<b>14.590,01</b>
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>622.339,72</b>	<b>2.389,46</b>	<b>619.950,26</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>136.914,74</b>	<b>525,68</b>	<b>136.389,06</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>759.254,46</b>	<b>2.915,15</b>	<b>756.339,31</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>344.916,59</b>	<b>2.915,15</b>	<b>342.001,44</b>
	<b>UPRAVIČENA VREDNOST</b>	<b>414.337,87</b>	<b>0,00</b>	<b>414.337,87</b>

### 8.2.1. Časovni načrt izvedbe investicije

Časovni načrt: Izvedbeni del investicije je predviden za obdobje od januarja 2021 do oktobra 2022.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOST	TERMIN
Izdelava novelacije DIIP in IP	jan.21
Oddaja vloge na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22)	feb.21
Odločba o sofinanciranju projekta po predmetnem razpisu (JPR2-SVP-2021-22)	jun.21
Priprava in objava javnega razpisa za izvajalca del in izvajalca strokovnega nadzora gradnje za projekt Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje - objekt »Grmada«	sep.21
Odločitev o izbiri ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem del in strokovnega nadzora gradnje	jan.22
Uvedba izvajalcev v delo in izvedba del ter nadzora	Februar-Marec 2022
Zaključek del in oddaja zahtevka za izplačilo na Ministrstvo za kulturo	September-Oktober 2022

Ob zaključku izvedbe se z zapisnikom opravi predaja objekta naročniku in objekt prične z obratovanjem. Za dele investicije, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje je le-to že pridobljeno. Prav tako mora za ta del pridobiti uporabno dovoljenje, nakar lahko prične z obratovanjem. Opravljena analiza kaže, da je investicija izvedljiva v začrtanih okvirih.

### 8.3. Predvideni viri financiranja po stalnih in tekočih cenah

Kot vira financiranja sta predvidena Ministrstvo za kulturo, ki upravičene stroške krije do vrednosti 200.000 EUR, in Občina Trebnje, ki bo iz lastnih proračunskih sredstev zagotavljala preostali delež v višini 538.988,29 EUR v stalnih oz. 559.254,46 EUR v tekočih cenah.

Tabela 9: Viri financiranja, stalne cene

Viri financiranja (skupaj)	Delež	Stroški
Lastna sredstva	72,94%	538.988,29
Ministrstvo za kulturo	27,06%	200.000,00
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>	<b>738.988,29</b>

Tabela 10: Viri financiranja, tekoče cene

Viri financiranja (skupaj)	Delež	Stroški
Lastna sredstva	73,66%	559.254,46
Ministrstvo za kulturo	26,34%	200.000,00
<b>Skupaj</b>	<b>100,00%</b>	<b>759.254,46</b>

## 9. ANALIZA LOKACIJE

---

### 9.1. Makrolokacija

**Regija:** Jugovzhodna Slovenija

**Občina:** Trebnje

**Statistična regija jugovzhodna Slovenija** je po površini naša največja regija. Obsega 2.675 km<sup>2</sup>. V 2018 je tukaj živelo 7 % vseh prebivalcev Slovenije. Gostota naseljenosti je bila tretja najnižja: na kvadratnem kilometru je prebivalo povprečno 54 prebivalcev. Ta regija je ena od treh, v katerih je bil naravni prirast v 2018 pozitiven. V tem letu se je tukaj rodilo na 1.000 prebivalcev 11 otrok. Manj ugodna je bila izobrazbena sestava tukajšnjega prebivalstva, dokončano višje- ali visokošolsko izobrazbo je imelo tukaj le približno 20 % prebivalcev in prebivalk. Ta regija je v 2018 izstopala še po najvišjem številu obsojenih oseb (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev (4,7).

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2018 v jugovzhodni Sloveniji 67,3-odstotna, tretja najvišja na ravni regij (to pomeni, da je bilo med delovno sposobnimi prebivalci te regije 67,3 % delovno aktivnih, tj. zaposlenih in samozaposlenih). Povprečna mesečna neto plača je bila v 2018 samo v tej regiji (znašala 1.095 EUR) in še v osrednjeslovenski višja od slovenskega povprečja. BDP na prebivalca je bil tukaj tretji najvišji regionalni BDP v Sloveniji (21.630 EUR). Industrija je k regionalni bruto dodani vrednosti prispevala v tej regiji največji delež (52 %). Letna količina komunalnih odpadkov na prebivalca te regije je bila druga najnižja (430 kg). Manj odpadkov na prebivalca je nastalo le v koroški regiji (21 kg manj). Po zadnjih dostopnih podatkih so tukaj pred izpustom iz kanalizacijskega sistema prečisti 94 % odpadnih voda; to je bil bistveno višji delež kot v celotni Sloveniji (73 %).

Občine v regiji:

Občina Dolenjske Toplice, Občina Kočevje, Občina Kostel, Občina Loški Potok, Občina Metlika, Občina Mirna, Občina Mirna Peč, Občina Mokronog – Trebelno, Mestna občina Novo mesto, Občina Osilnica, Občina Ribnica, Občina Semič, Občina Sodražica, Občina Straža, Občina Šentjernej, Občina Šentrupert, Občina Škocjan, Občina Šmarješke Toplice, Občina Trebnje, Občina Žužemberk, Občina Črnomelj.

Slika 16: Lokacija regije

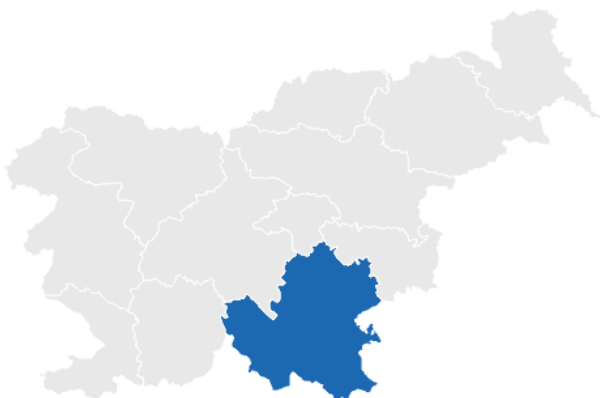


Tabela 11: Osnovni podatki o Jugovzhodni Sloveniji, 2018

Regija jugovzhodne Slovenije	Podatki
Površina (km <sup>2</sup> )	2.675
Število občin	21
Število prebivalcev	143.382
Število zaposlenih oseb	50.731
Število moških	72.650
Število žensk	70.732
Naravni prirast	65
Število delovno aktivnih prebivalcev	63.352
Število samozaposlenih	5.969
Število podjetij	10.637
Izvoz blaga (mio. EUR)	3.966
Uvoz blaga (mio. EUR)	2.579
Investicije v osnovna sredstva (1.000 EUR)	512.278
Regionalni bruto domači proizvod (mio. EUR)	3.104

Vir: SI-STAT, januar 2021.

**Občina Trebnje** je ena od občin v regiji Jugovzhodne Slovenije. Meri 163 km<sup>2</sup>. Od prvotne občine se je leta 2006 odcepil del naselij v novoustanovljeni občini Mokronog - Trebelno in Šentrupert, leta 2011 pa se je iz nje izločila še občina Mirna.

Trebnje je razpotegnjeno urbanizirano naselje na začetku najdaljše slovenske slepe doline, ki jo je ustvarila reka Temenica, in pomembnejše cestno križišče ob železnici Ljubljana – Novo mesto ter avtocesti Ljubljana - Zagreb. Že v prazgodovinskih časih so tod prebivali keltski latobiki, v rimskih časih pa je bila tu znamenita postojanka ob cesti Emona – Siscia, ki jo je rimski cesar Vespazijan povzdignil v mesto in ga poimenoval Minicipium Praetorium Latobicorum. Ostanke rimske dobe: milni kamen pri Koščakovi hiši, kamniti relief s tremi poprsji v veži župnijske cerkve in kamnit rimski lev na vrhu stopnišča pri Trebanjskem gradu, pa so vidni še danes. Z odhodom rimskih legij in z delnim umikom romaniziranih prebivalcev se je naselitev močno zredčila; v ta razmeroma prazni prostor so začeli prihajati Slovani in tu tudi ostali. Novi naseljenci so na območju Trebnjega znova skrčili gozd in ena od razlag za ime Trebnjega domnevno izvira iz trebljenja gozda.



Slika 17: Lokacija in območje Občine Trebnje



Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2018 je imela občina približno 12.840 prebivalcev (približno 6.590 moških in 6.250 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 42. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 79 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,5 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 16,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 18,9 (v Sloveniji 6,8).
- Povprečna starost občanov je bila 41,0 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta).
- Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – večje od števila najstarejših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 91 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 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini 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 pa je bila slika ravno obrnjena.
- V občini so delovali 3 vrtci, obiskovalo pa jih je 739 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 1.230 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 520 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34

študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 71 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (65 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 10 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 %.
- V obravnavanem letu je bilo v občini 390 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 63 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 89 m<sup>2</sup>.
- Več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (58 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.
- V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 228 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 133 kg manj kot v celotni Sloveniji.

Tabela 12: Osnovni podatki o občini Trebnje, 2018

<b>Občina Trebnje</b>	<b>Podatki</b>
Površina km <sup>2</sup>	163
Število prebivalcev	12.839
Gostota prebivalstva na km <sup>2</sup>	79
Število podjetij	1.086
Število delovno aktivnega prebivalstva	6.120

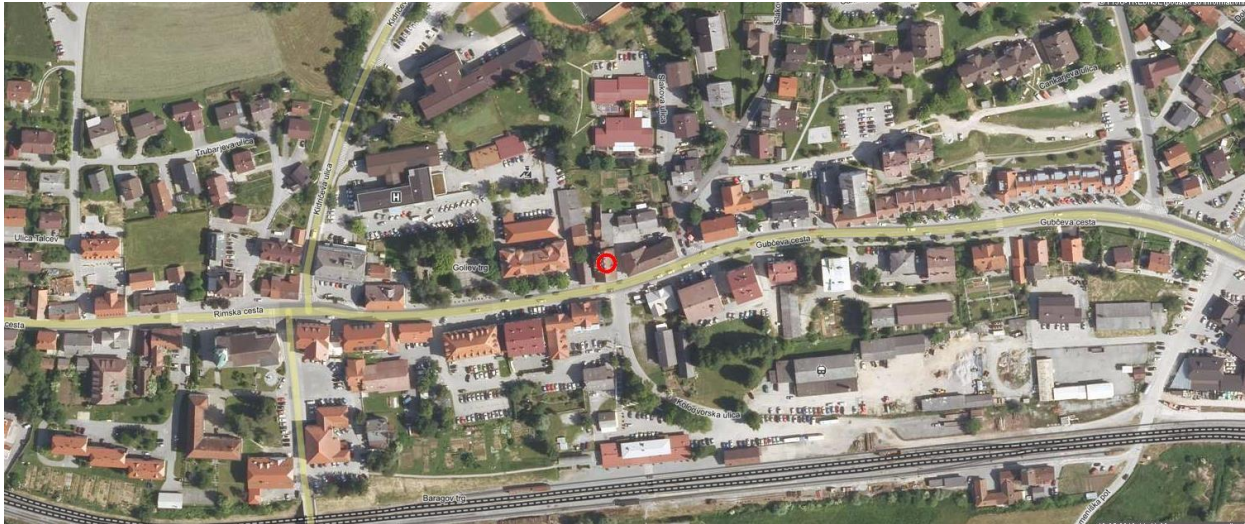
Vir: SI-STAT, januar 2021

## 9.2. Mikrolokacija

Naložba se bo izvedla na parcelni številki 84/6 k.o. 1422-Trebnje.

Območje je z Občinskim prostorskim načrtom OPN Občine Trebnje (Uradni list RS, št.: 50/13, 35/14-popr.) določeno kot območje centralnih dejavnosti, OPPN za območje z oznako TRE-025 CU [OPPN] pa je v pripravi.

Slika 18: Mikrolokacija naložbe



Vir: PISO – Prostorski informacijski sistem občin

## 9.3. Podatki o zemljiških parcelah in prostorski akti

Občina: Občina Trebnje

Katastrska občina: 1422-Trebnje

Ulica, hišna št., naselje: Goliev trg 7, Trebnje

Območje urejanja: parcelna št. št. 84/6, k.o. 1422-Trebnje, stavba 792

## 10. ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE

---

Investicija je usklajena s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Ur.l. RS, št. 41/04, z dopolnitvami) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje).

Z izvedbo investicije ne bo negativnih vplivov oziroma posegov v okolje. Objekt ne bo povzročal obremenjevanja okolja. V sklopu naložbe se bo obnovilo staro, energetska potratno stavbo na način, ki zasleduje vse najnovejše smernice energetske učinkovitih projektov.

V sklopu požarne varnosti bodo nameščene osvetljene oznake, ki bodo vodile obiskovalce do izhoda, nameščeni bodo tudi gasilni aparati. Že v samem objektu se bo postavilo koše za odpadke, ki bodo omogočali ločevanje odpadkov, izven objekta pa bodo postavljeni kontejnerji, namenjeni ločevanju.

Med samim izvajanjem investicijskih del projekti ne bo predstavljal dodatnih obremenitev, saj bodo pri samem izvajanju upoštewane vse predpisane zahteve s področja varstva okolja. V času izvajanja investicije se bodo pojavili določeni minimalni vplivi na neposredno okolico, ki pa jih je izvajalec gradbenih del dolžan omejiti na najmanjšo možno raven ter se ravnati v skladu z vsemi pravilniki in uredbami povezanimi z nastalimi vplivi.

Investitor bo upošteval naslednje ukrepe, ki zmanjšujejo emisije prahu in izpušnih plinov v okolje:

- čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje,
- skrb za ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali,
- preprečevanje raznašanja materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi,
- redno vzdrževanje gradbene mehanizacije,
- motorna vozila na gradbišču se ne bodo smela zadrževati s prižganimi motorji.

Pri izvajanju gradbenih del bodo nastajale različne vrste odpadkov. Te se bo odvažalo na deponijo, urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov oziroma se jih bo ustrezno predelalo. V splošnem pa investicija ne bo povzročala negativnih posledic na okolje, saj bodo pri samem izvajanju upoštewane vse predpisane zahteve s področja varstva okolja.

### 10.1. Horizontalni omilitveni ukrepi

#### a) Učinkovita raba virov:

Obravnavana infrastruktura bo zasnovana racionalno in energetska učinkovito, z uporabo energijsko varčnih sistemov osvetljave. Materiali, ki se bodo uporabljali pri urejanju ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi.

#### b) Okoljska učinkovitost:

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedenih delih uporabljena okolju prijazna tehnologija gradnje. Glede na naravo investicije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

c) Trajnostna dostopnost:

Ureditev infrastrukture bo imela pozitiven vpliv na dostopnost za gibalno ovirane osebe (urejena ustrezna infrastruktura za pešce) in na promocijo trajnostnega turizma.

d) Zmanjševanje vplivov na okolje:

Negativni vplivi na okolje bodo neznatni zaradi predhodno omenjenih omilitvenih ukrepov. V okviru investicije, ki je predmet tega Investicijskega programa, ni potrebno izdelati nobenih poročil o vplivu na okolje.

e) Zagotavljanje enakih možnosti:

Obalno-kraška regija stremi k zagotavljanju visoke kakovosti življenja svojim prebivalcem in njihove blaginje v širšem smislu, ki ne zajema le visokega življenjskega standarda v obliki materialnih dobrin, temveč se nanaša predvsem na enake možnosti zadovoljevanja življenjskih potreb ter izkoriščanja priložnosti v kakovostno urejenem in ohranjenem prostor.

f) Ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemskih rešitev:

Obravnavana investicija bo imela pozitiven vpliv na biotsko raznovrstnost ekosistemske rešitve, v delu ki se nanaša na izgradnjo fekalne kanalizacije.

g) Zmanjšanje emisij toplogrednih plinov:

Nova infrastruktura bo ustvarila pogoje za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov v delu, ki se nanaša na ureditev ustrezne infrastrukture za pešce.

h) Sposobnost odzivanja na vplive podnebnih sprememb:

Projekt ne bo imel vpliva na sposobnost odzivanja na vplive podnebnih sprememb.

Času gradnje bo prišlo do manjših vplivov na okolje kot so povečan hrup, prašni delci, povečan promet in podobno. Investicija bo imela vpliv na trajnostni razvoj mesta ter bo bistveno vplivala na enake možnosti.

Smernice investitorju:

Preventivni ukrepi v času gradnje:

- izdelan bo načrt ureditve gradbišča.
- zagotovljeno bo zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč.
- zagotovljeni bodo vsi potrebni varnostni ukrepi in organizacija gradbišča za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.
- na vseh območjih se dovolijo emisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za posamezna območja varovanja pred hrupom.
- v kolikor bo pri izvedbi prišlo do kakšnega nepredvidenega negativnega vpliva na okolje, bo za takojšnjo sanacijo prizadetega območja poskrbel izvajalec del, ki bo nosil tudi stroške odprave okoljske škode.

- javna razsvetljava: naj bodo vgrajene svetilke skladne s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaževanja.

## 11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

### 11.1. Časovni načrt izvedbe investicije

Časovni načrt: Izvedbeni del investicije je predviden za obdobje od januarja 2021 do oktobra 2022.

Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOST	TERMIN
Izdelava novelacije DIIP in IP	jan.21
Oddaja vloge na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22)	feb.21
Odločba o sofinanciranju projekta po predmetnem razpisu (JPR2-SVP-2021-22)	jun.21
Priprava in objava javnega razpisa za izvajalca del in izvajalca strokovnega nadzora gradnje za projekt Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje - objekt »Grmada«	sep.21
Odločitev o izbiri ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem del in strokovnega nadzora gradnje	jan.22
Uvedba izvajalcev v delo in izvedba del ter nadzora	Februar-Marec 2022
Zaključek del in oddaja zahtevka za izplačilo na Ministrstvo za kulturo	September-Oktober 2022

Ob zaključku izvedbe se z zapisnikom opravi predaja objekta naročniku in objekt prične z obratovanjem. Za investicijo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Po izvedbi del je potrebno pridobiti uporabno dovoljenje, nakar lahko objekt prične z obratovanjem. Opravljena analiza kaže, da je investicija izvedljiva v načrtanih okvirih.

### 11.2. Organizacija vodenja projekta

Odgovorna oseba investitorja in odgovorni vodja za izvedbo investicije je Občina Trebnje oziroma njen zastopnik Alojzij Kastelic, župan.

Odgovorna oseba investitorja, odgovorna oseba upravljavca, oseba odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije je župan Alojzij Kastelic.

Odgovorni vodja za izvedbo del in nadzora bo Matija Bitenc, dipl. inž. gradb., višji svetovalec na Oddelku za okolje, prostor in infrastrukturo.

Vodja projekta je ga. Irena Žužek, vodja Oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti. Vodja projekta bo usmerjal izvajanje projekta ter zagotavljal njegovo realizacijo v skladu s planom izvedbe. Nadzor nad izvedbo projekta bo izvajala izbrana oseba za nadzor in vodja projekta. Nadzor nad financiranjem projektnih aktivnosti (roki, porabljena sredstva, stroški itd.) izvaja vodja izvedbe projekta.

Člani projektne skupine za izvedbo investicije:

- Irena Žužek, vodja, Oddelek za družbene in gospodarske dejavnosti
- Janez Pirc, direktor občinske uprave

- Mateja Zupančič, višja svetovalka na Oddelku za splošne zadeve,

Investitor predmetnega projekta je občina Trebnje, odgovorna oseba pa župan Alojzij Kastelic.

Za strokovno spremljanje investicije s strani investitorja bo imenovana strokovno usposobljena ekipa za posamezna področja z ustreznimi izkušnjami.

### **11.3. Analiza izvedljivosti nameravane investicije**

Za izvedbo projekta je bila potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje št. 351-392/2017 je bilo pridobljeno in je postalo pravnomočno 27. 9. 2017. Osnova za izvedbo gradbeno-obrtniških del je:

- PZI, izdelovalec Spina Novo mesto d.o.o., svetovanje, projektiranje, inženiring, nadzor, arhitektura, št. dokumenta 74/2017, Novo mesto, november 2017

Trajanje projekta (izvedbena faza) je predvidoma od 01.01.2022 do 01.10.2022, kar je dovolj dolg časovni interval, da se ob opredeljenih rokih izvedejo dela in druge aktivnosti potrebne za dokončanje investicijske operacije. Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.



## 12. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV

---

### 12.1. Projekcije prihodkov

Neposrednih prilivov iz predmetnega projekta ni mogoče pričakovati, zato bodo prihodki pri nadaljnji obravnavi enaki 0,00 EUR.

### 12.2. Projekcije odhodkov

Za potrebe statične in dinamične ocene učinkovitosti investicije smo v skladu s »Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov« Evropske Komisije upoštevali 15-letno ekonomsko dobo projekta – referenčno obdobje od leta 2023-2037, pri čemer predstavljajo leta:

- Oktober 2022 – dokončanje projekta oz. zaključek investicije,
- leta v obdobju uporabe 2023– 2036, leta uporabe (v skladu s predpisano minimalno ekonomsko dobo predmetne investicije, predpisano v dokumentu št. 4 evropske unije).

Investicija bo povzročila tri vrste poslovnih odhodkov, in sicer:

- stroške tekočega vzdrževanja;
- stroške investicijskega vzdrževanja;
- strošek amortizacije.

#### 12.2.1. Obračun stroškov investicijskega, tekočega vzdrževanja in ostalih stroškov

Ocenjujemo, da bodo dodatni stroški na leto zaradi obratovanja objekta sledeči:

- Komunalni stroški: 480 EUR.
- Varovanje: 240 EUR.
- Ostalo (čiščenje): 480 EUR.
- Tekoče vzdrževanje: 6.000 EUR.
- Stroški materiala (električna energija, ogrevanja in hlajenje, čistilni in drugi pomožni material): 2.760 EUR.
- Voda: 480 EUR.
- Stroški storitev (telekomunikacija in druge storitve): 720 EUR.
- Ostali stroški: 360 EUR.

Stroški investicijskega vzdrževanja bodo nastali vsakih 10 let v višini 8 % nabavne vrednosti objekta in bodo znašali 34.820,94 EUR.

#### 12.2.2. Amortizacija

Stroške amortizacije smo izračunali na osnovi ocenjene vrednosti investicije, kot je prikazano v spodnji tabeli. Amortizacijska stopnja znaša za gradbeno-obrtniška in instalacijska dela in drugo 3 % ter za opremo 15%. Amortizacija je obračunana v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS št. 45/2005, 138/2006, 120/2007, 48/2009, 112/2009 in 58/2010). Glede na to, da je amortizacijska doba GOI del daljša od ekonomske dobe projekta, znaša preostanek vrednosti investicije po koncu ekonomske dobe 230.273,55 EUR.

Tabela 14: Tekoči vzdrževalni in investicijski stroški investicije v ekonomski dobi (v EUR)

obdobje	vlaganja				vzdrževanje			amortizacija		
	GOI	oprema	ostalo	skupaj	tekoče	investicijsko		GOI + ostalo	oprema	skupaj
					skupaj	GOI	skupaj			
2020	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
2021	0,00	0,00	2.903,60	<b>2.903,60</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
2022	435.261,69	283.459,08	17.363,92	<b>736.084,69</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
2023	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	42.518,86	<b>56.184,74</b>
2024	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	42.518,86	<b>56.184,74</b>
2025	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	42.518,86	<b>56.184,74</b>
2026	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	42.518,86	<b>56.184,74</b>
2027	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	42.518,86	<b>56.184,74</b>
2028	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	42.518,86	<b>56.184,74</b>
2029	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	28.344,91	<b>42.010,78</b>
2030	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2031	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2032	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	34.820,94	<b>34.820,94</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2033	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2034	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2035	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2036	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
2037	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>11.520,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	13.665,88	0,00	<b>13.665,88</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>435.261,69</b>	<b>283.459,08</b>	<b>20.267,52</b>	<b>738.988,29</b>	<b>172.800,00</b>	<b>34.820,94</b>	<b>34.820,94</b>	<b>204.988,14</b>	<b>283.459,08</b>	<b>488.447,23</b>
ostanek vrednosti								<b>0,00</b>		<b>230.273,55</b>

## 13. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

### 13.1. Finančna analiza

V nadaljevanju je prikazan finančni tok investicije, ki prikazuje neposredne koristi, ki jih projekt prinaša. Neposrednih koristi (prilivov) projekt ne prinaša, stroški pa so povzeti po predhodnih prikazih za ekonomsko dobo projekta.

Izračun finančne neto sedanje vrednosti projekta upošteva:

- letne koristi, diskontirane na začetek prvega leta uporabe investicije,
- stroške investicijskih vlaganj,
- čas izvedbe,
- ekonomsko dobo investicije, ki znaša 15 let (pričetek uporabe: 2023).

V naslednji tabelah je podan prikaz finančnega realnega toka obravnavane investicije v ekonomskem obdobju do leta 2037. Prikazan je tudi diskontirani finančni tok investicije ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk. Uporabljena je 4 % diskontna stopnja.

#### 13.1.1. Finančni kazalniki investicije

Finančna neto sedanja vrednost (FNSV) je pri 4% diskontni stopnji negativna in znaša -705.297,07 EUR, finančna interna stopnja donosnosti pa znaša - 11,16 %.

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini -1,03.

Rezultati povedo, da v ekonomski dobi projekta investicijska vlaganja ne bodo povrnjena iz naslova neposrednih finančnih prilivov.

Tabela 15: Finančni kazalniki investicije

POSTAVKA	VREDNOST	ENOTA
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (ISDf)	-11,16	%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (NSVf)	-705.297,07	EUR
FINANČNA DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	/	LET
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (RNSvf)	-1,03	razmerje

Tabela 16: Finančni tok, stalne cene (v EUR)

	koristi	ostanek	vrednost	stroški	stroški	KORISTI	STROŠKI	RAZLIKA
	(prilivi) od	vrednosti	investicije	tekočega	investic.			
obdobje	investicije			vzdrž.	vzdržev.	skupaj	skupaj	prilivi-odlivi
2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	2.903,60	0,00	0,00	0,00	2.903,60	-2.903,60
2022	0,00	0,00	736.084,69	0,00	0,00	0,00	736.084,69	-736.084,69
2023	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2024	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2025	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2026	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2027	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2028	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2029	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2030	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2031	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2032	0,00	0,00	0,00	11.520,00	34.820,94	0,00	46.340,94	-46.340,94
2033	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2034	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2035	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2036	0,00	0,00	0,00	11.520,00	0,00	0,00	11.520,00	-11.520,00
2037	0,00	230.273,55	0,00	11.520,00	0,00	230.273,55	11.520,00	218.753,55
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>230.273,55</b>	<b>738.988,29</b>	<b>172.800,00</b>	<b>34.820,94</b>	<b>230.273,55</b>	<b>946.609,22</b>	<b>-716.335,68</b>
<b>diskont.vred.</b>	<b>0,00</b>	<b>118.216,28</b>	<b>683.343,60</b>	<b>118.420,69</b>	<b>21.749,05</b>	<b>118.216,28</b>	<b>823.513,34</b>	<b>-705.297,07</b>

Tabela 17: Diskontirani finančni tok, stalne cene (v EUR)

	koristi	ostanek	vrednost	stroški	stroški	KORISTI	STROŠKI	RAZLIKA
	(prilivi) od	vrednosti	investicije	tekočega	investic.			
obdobje	investicije			vzdrž.	vzdržev.	skupaj	skupaj	prilivi-odlivi
2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2019	0,00	0,00	2.791,92	0,00	0,00	0,00	2.791,92	-2.791,92
2020	0,00	0,00	680.551,67	0,00	0,00	0,00	680.551,67	-680.551,67
2021	0,00	0,00	0,00	10.241,24	0,00	0,00	10.241,24	-10.241,24
2022	0,00	0,00	0,00	9.847,34	0,00	0,00	9.847,34	-9.847,34
2023	0,00	0,00	0,00	9.468,60	0,00	0,00	9.468,60	-9.468,60
2024	0,00	0,00	0,00	9.104,42	0,00	0,00	9.104,42	-9.104,42
2025	0,00	0,00	0,00	8.754,25	0,00	0,00	8.754,25	-8.754,25
2026	0,00	0,00	0,00	8.417,55	0,00	0,00	8.417,55	-8.417,55
2027	0,00	0,00	0,00	8.093,80	0,00	0,00	8.093,80	-8.093,80
2028	0,00	0,00	0,00	7.782,50	0,00	0,00	7.782,50	-7.782,50
2029	0,00	0,00	0,00	7.483,17	0,00	0,00	7.483,17	-7.483,17
2030	0,00	0,00	0,00	7.195,36	21.749,05	0,00	28.944,41	-28.944,41
2031	0,00	0,00	0,00	6.918,61	0,00	0,00	6.918,61	-6.918,61
2032	0,00	0,00	0,00	6.652,51	0,00	0,00	6.652,51	-6.652,51
2033	0,00	0,00	0,00	6.396,65	0,00	0,00	6.396,65	-6.396,65
2034	0,00	0,00	0,00	6.150,62	0,00	0,00	6.150,62	-6.150,62
2037	0,00	118.216,28	0,00	5.914,06	0,00	118.216,28	5.914,06	112.302,22
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>118.216,28</b>	<b>683.343,60</b>	<b>118.420,69</b>	<b>21.749,05</b>	<b>118.216,28</b>	<b>823.513,34</b>	<b>-705.297,07</b>

V nadaljevanju je prikazan likvidnostni tok investicije, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v načrtovanem obdobju. Denarni tok je pripravljen v skladu z Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov.

### Denarni tok investicije

V nadaljevanju je prikazan likvidnostni tok investicije, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v načrtovanem obdobju. Denarni tok je pripravljen v skladu z Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov.

Tabela 18: Likvidnostni tok investicije (stalne cene, v EUR)

	investicijski stroški	stroški tekočega vzdrževanja	stroški invest. vzdrževanja	skupaj izdatki	virji financiranja	ostanek vrednosti	skupaj prejemki	neto denarni tok
2020	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00
2021	2.903,60	0,00	0,00	<b>2.903,60</b>	2.903,60	0,00	<b>2.903,60</b>	0,00
2022	736.084,69	0,00	0,00	<b>736.084,69</b>	736.084,69	0,00	<b>736.084,69</b>	0,00
2023	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2024	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2025	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2026	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2027	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2028	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2029	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2030	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2031	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2032	0,00	11.520,00	34.820,94	<b>46.340,94</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-46.340,94
2033	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2034	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2035	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2036	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	-11.520,00
2037	0,00	11.520,00	0,00	<b>11.520,00</b>	0,00	230.273,55	<b>230.273,55</b>	218.753,55
<b>skupaj</b>	<b>738.988,29</b>	<b>172.800,00</b>	<b>34.820,94</b>	<b>946.609,22</b>	<b>738.988,29</b>	<b>230.273,55</b>	<b>969.261,83</b>	<b>22.652,61</b>

Denarni tok projekta je pozitiven in znaša 22.652,61 EUR.

### 13.2. Ekonomska analiza

Vsaka družbeno koristna investicija ustvarja tudi družbeno-ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Nekatere družbeno-ekonomske koristi lahko ocenimo v denarju, medtem ko določenih družbenih učinkov denarno ni vedno mogoče ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. Z njihovim upoštevanjem lahko ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Investicijski projekt prinaša koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti. Investicija ne predstavlja naložbe za dobičkonosne namene, saj le-ta ne bo ustvarjala neposrednih prihodkov, torej je po finančnih

kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katere so namenjene ustvarjanju dobička. Tako je izvedena tudi ekonomska analiza, ki je narejena na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti:

- davčni popravki,
- popravki zaradi eksternalij ter
- popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

### 13.3. 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 morda težko oceniti raven cen brez davkov, se vendar lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen:

- cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v analizi stroškov in koristi (CBA analizi), ne smejo vključevati DDV ali katerih koli drugih posrednih dajatev;
- cene v CBA analizi vključenih inputov morajo biti v celoti brez neposrednih davščin;
- izpustiti je potrebno čista transferna plačila posameznikom, kakor so na primer plačila za socialno zavarovanje;
- v določenih primerih se neposredni davki in subvencije lahko uporabijo tudi za popravek zunanjih vplivov.

#### 13.3.1. Pretvorba tržnih cen v obračunske cene

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene je določitev davčnih popravkov.

Konverzijski faktorji (kf) so:

- Za preračun naložbenih izdatkov, ostanek vrednosti investicije in investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,705. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65% materiala in 35% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je  $0,35 \cdot 0,4 \cdot 0,82 = 0,115$ . Stroški materiala vsebujejo 22% DDV ( $100/1,22 = 0,82$ ). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako  $(0,82 - 0,115 = 0,705)$ .
- Za preračun vzdrževalnih stroškov obratovanja smo uporabili konverzijski faktor v višini 0,5664. Stroški obratovanja vsebujejo 80% stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je  $0,8 \cdot 0,4 \cdot 0,82 = 0,26$ . Konverzijski faktor za stroške obratovanja je  $0,82 - 0,26 = 0,56$ .

#### 13.3.2. Popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi. Praviloma je te zunanje koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti.

Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA analizi upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom je potrebno določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nedenarnimi pokazatelji.

V okviru ekonomske analize stroškov in koristi naložbe je upoštevan širši družbeni vidik celotne naložbe. Prikaz koristi širše družbene skupnosti v zvezi z ureditvijo turistično-informativne infrastrukture je izdelan za 15 let. Pri tem so uporabljene obračunske cene in prikazane vse koristi in odhodki v zvezi s projektom.

Koristi, ki jih upoštevamo v ekonomski analizi in jih prinaša projekt, so:

- multiplikatorski učinek iz naslova infrastrukture;
- koristi iz naslova povečanega števila turistov, obiskovalcev.

#### Multiplikatorski učinek

Na področju gospodarskih učinkov tako ne moremo iti mimo učinka multiplikatorja, ki bo nastal kot posledica izvedbe investicije. Multiplikator pomeni, da se bodo zaradi investicije koristi kazale tudi na drugih področjih, npr. koristi z naslova turizma in kulture, povečan interes za priseljevanje, posledična rast prebivalstva, rast cen nepremičnin, večji prihodek v gradbenem sektorju, pobran davek od dobička in navsezadnje hitrejši razvoj gospodarstva na obravnavanem območju.

Ocenjeno je, da znaša multiplikator v Sloveniji cca 2,28<sup>2</sup>.

Tabela 19: Multiplikatorski učinek (v EUR)

<b>investicija</b>	520.986,74
<b>multiplikator</b>	2,28
<b>učinek - skupaj</b>	1.187.849,78
<b>učinek - letno</b>	79.189,99

Ocenjujemo, da bodo iz naslova multiplikacije, koristi v ekonomski dobi investicije znašale 79.189,99 EUR/letno.

#### **Povečano število turistov, obiskovalcev**

##### **Povečanje prihodkov iz nastanitev**

Eden glavnih ciljev projekta je podaljšati čas bivanja gostov v Občini Trebnje. Ker bodo aktivnosti v sklopu projekta obiskovalcem občine ponujale celovito in integrirano ponudbo, pričakujemo povečanje števila nočitev za okvirno 4%. V letu 2019 je bilo v občini 11.494 nočitev turistov, z novim projektom pa se bo število nočitev letno povečalo predvidoma za 500 nočitev. Povprečna cena nočitve znaša 45 EUR na osebo. Letno ocenjujemo da se bodo prihodki iz nastanitev povečali za 22.500 EUR.

##### **Povečanje prihodkov iz gostinstva**

Poleg povečanega števila nočitev se bo povečalo tudi število koristnikov gostinskih storitev v občini.

Gostinskih storitev se bodo posluževali tako obiskovalci, ki bodo v občini tudi prespali, kot obiskovalci, ki bodo v občino prišli le na enodnevni izlet, obisk dogodka ipd. Številne projektne aktivnosti bodo namenjene tudi

<sup>2</sup> <https://damijan.org/2019/12/26>

lokalnim prebivalcem, ne zgolj turistom. Ocenjujemo, da bo letno 700 obiskovalcev koristilo tudi gostinske storitve v občini, povprečna cena gostinske storitve pa je 25 EUR na osebo. Letno ocenjujemo da se bodo prihodki iz gostinstva povečali za 17.500 EUR.

### 13.3.3. Ekonomski kazalniki investicije

Za izračun ekonomske učinkovitosti investicije je izračunana ekonomska interna stopnja donosa na investicijo (ISDe) in ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe).

Izračun ekonomske neto sedanje vrednosti projekta upošteva:

- letne koristi, diskontirane na začetek prvega leta uporabe investicije,
- stroške investicijskih vlaganj, letne koristi in stroške uporabe v ekonomski dobi rabe projekta, diskontirane na začetek investicijskih vlaganj,
- pretvorbo tržnih cen v obračunske cene, kjer je potrebno,
- čas izvedbe investicijskih vlaganj,
- ekonomsko dobo investicije, ki znaša 15 let.

V nadaljevanju je podan prikaz ekonomskega toka obravnavane investicije v ekonomskem obdobju 15 let, in sicer med leti 2023 in 2037. Prikazan je tudi diskontirani ekonomski tok investicije ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk. Uporabljena je 5 % diskontna stopnja.

### 13.3.4. Kazalniki investicije

Tabela 20: Ekonomski kazalniki investicije

POSTAVKA	VREDNOST	ENOTA
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (ISDe)	20,56	%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (NSVe)	701.796,16	EUR
EKONOMSKA DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	5,1	LET
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (RNSVe)	1,48	/

Pri 4% diskontni stopnji je ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe) pozitivna in 701.796,16 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti (ISDe) je višja od diskontne stopnje in znaša 20,56 %.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je razmerje med ekonomsko neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini 1,48.

Vložena sredstva v obravnavano investicijo se bodo ob upoštevanju javnih koristi povrnila v 5,1 letih.



Tabela 21: Ekonomski tok investicije, v EUR

	I.1	I.2	I.	II.1	II.	III.1	III.2	III.3	III.	IV.=I.+II.	V.=III.	IV.-V.
	koristi	koristi	koristi	ostanek	Prihodki	tekoč. str.	investicijsko	invest.	izdatki	KORISTI	STROŠKI	NETO
obdobje	turizem	multiplikatorja	eksternalij	vrednosti	skupaj	vzdrževanja	vzdrževanje	stroški		skupaj	skupaj	denarni t.
2021	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	2.047,04	<b>2.047,04</b>	<b>0,00</b>	<b>2.047,04</b>	<b>-2.047,04</b>
2022	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	518.939,71	<b>518.939,71</b>	<b>0,00</b>	<b>518.939,71</b>	<b>-518.939,71</b>
2023	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2024	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2025	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2026	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2027	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2028	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2029	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2030	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2031	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2032	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2033	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	24.548,76	0,00	<b>31.073,69</b>	<b>119.189,99</b>	<b>31.073,69</b>	<b>88.116,30</b>
2034	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2035	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2036	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>119.189,99</b>	<b>6.524,93</b>	<b>112.665,06</b>
2037	40.000,00	79.189,99	<b>119.189,99</b>	162.342,85	<b>162.342,85</b>	6.524,93	0,00	0,00	<b>6.524,93</b>	<b>281.532,83</b>	<b>6.524,93</b>	<b>275.007,91</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>600.000,00</b>	<b>1.187.849,78</b>	<b>1.787.849,78</b>	<b>162.342,85</b>	<b>162.342,85</b>	<b>97.873,92</b>	<b>24.548,76</b>	<b>520.986,74</b>	<b>643.409,42</b>	<b>1.950.192,62</b>	<b>643.409,42</b>	<b>1.306.783,20</b>
disk.vred.	395.415,54	782.823,78	<b>1.178.239,32</b>	74.371,13	<b>74.371,13</b>	64.501,45	13.669,67	472.643,17	<b>550.814,29</b>	<b>1.252.610,45</b>	<b>550.814,29</b>	<b>701.796,16</b>

Tabela 22: Diskontirani ekonomski tok investicije, v EUR

	I.1	I.2	I.	II.2	II.	III.1	III.2	III.3	III.	IV.=I.+II.	V.=III.	IV.-V.
	koristi	koristi	koristi	ostanek	dohodki	tekoči stroški	investicijsko	invest.	izdatki	KORISTI	STROŠKI	NETO
obdobje	turizem	multiplikatorja	eksternalij	vrednosti		vzdrževanja	vzdrževanje	stroški		skupaj	skupaj	denarni t.
2021	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2022	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	1.949,56	<b>1.949,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1.949,56</b>	<b>-1.949,56</b>
2023	36.281,18	71.827,65	<b>108.108,83</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.918,30	0,00	470.693,61	<b>476.611,91</b>	<b>108.108,83</b>	<b>476.611,91</b>	<b>-368.503,08</b>
2024	34.553,50	68.407,29	<b>102.960,79</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.636,48	0,00	0,00	<b>5.636,48</b>	<b>102.960,79</b>	<b>5.636,48</b>	<b>97.324,31</b>
2025	32.908,10	65.149,80	<b>98.057,90</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.368,07	0,00	0,00	<b>5.368,07</b>	<b>98.057,90</b>	<b>5.368,07</b>	<b>92.689,82</b>
2026	31.341,05	62.047,43	<b>93.388,47</b>	0,00	<b>0,00</b>	5.112,45	0,00	0,00	<b>5.112,45</b>	<b>93.388,47</b>	<b>5.112,45</b>	<b>88.276,02</b>
2027	29.848,62	59.092,79	<b>88.941,40</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.869,00	0,00	0,00	<b>4.869,00</b>	<b>88.941,40</b>	<b>4.869,00</b>	<b>84.072,40</b>
2028	28.427,25	56.278,84	<b>84.706,10</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.637,14	0,00	0,00	<b>4.637,14</b>	<b>84.706,10</b>	<b>4.637,14</b>	<b>80.068,95</b>
2029	27.073,57	53.598,90	<b>80.672,47</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.416,33	0,00	0,00	<b>4.416,33</b>	<b>80.672,47</b>	<b>4.416,33</b>	<b>76.256,15</b>
2030	25.784,36	51.046,57	<b>76.830,93</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.206,03	0,00	0,00	<b>4.206,03</b>	<b>76.830,93</b>	<b>4.206,03</b>	<b>72.624,90</b>
2031	24.556,53	48.615,78	<b>73.172,31</b>	0,00	<b>0,00</b>	4.005,74	0,00	0,00	<b>4.005,74</b>	<b>73.172,31</b>	<b>4.005,74</b>	<b>69.166,57</b>
2032	23.387,17	46.300,74	<b>69.687,92</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.814,99	0,00	0,00	<b>3.814,99</b>	<b>69.687,92</b>	<b>3.814,99</b>	<b>65.872,93</b>
2033	22.273,50	44.095,95	<b>66.369,44</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.633,32	13.669,67	0,00	<b>17.302,99</b>	<b>66.369,44</b>	<b>17.302,99</b>	<b>49.066,45</b>
2034	21.212,85	41.996,14	<b>63.208,99</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.460,31	0,00	0,00	<b>3.460,31</b>	<b>63.208,99</b>	<b>3.460,31</b>	<b>59.748,69</b>
2035	20.202,72	39.996,32	<b>60.199,04</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.295,53	0,00	0,00	<b>3.295,53</b>	<b>60.199,04</b>	<b>3.295,53</b>	<b>56.903,51</b>
2036	19.240,68	38.091,74	<b>57.332,42</b>	0,00	<b>0,00</b>	3.138,60	0,00	0,00	<b>3.138,60</b>	<b>57.332,42</b>	<b>3.138,60</b>	<b>54.193,82</b>
2037	18.324,46	36.277,84	<b>54.602,31</b>	74.371,13	<b>74.371,13</b>	2.989,14	0,00	0,00	<b>2.989,14</b>	<b>128.973,44</b>	<b>2.989,14</b>	<b>125.984,29</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>395.415,54</b>	<b>782.823,78</b>	<b>1.178.239,32</b>	<b>74.371,13</b>	<b>74.371,13</b>	<b>64.501,45</b>	<b>13.669,67</b>	<b>472.643,17</b>	<b>550.814,29</b>	<b>1.252.610,45</b>	<b>550.814,29</b>	<b>701.796,16</b>

## 14. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

---

### 14.1. Analiza tveganj

#### 14.1.1. Opis faktorjev tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih učinkov.

V primeru predmetne investicije smo primerjali pet faktorjev tveganja, ki jih opredelimo glede na stopnjo tveganja: od 1 (nizko tveganje), 2 (srednje tveganje) in 3 (visoko tveganje).

FT1: Prvi faktor je povezan z oceno projektnega izvajalca, če je projektni izvajalec zanesljiv, deluje več let, brez finančnih težav, sodeluje pri vseh zahtevah in pogojih, ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1., v primeru, da ni zanesljiv, je novoustanovljen, ima finančne težave, ne sodeluje oz. se ne odziva na zahteve naročnika – prejme oceno 3.

FT2: Izkušnje investitorja z podobnimi in drugimi projekti, več vodenih projektov do sedaj = manj tveganja (1), manj projektov (oz. noben) pomeni več tveganja, ocena bi bila 3.

FT3: Kompleksnost operacije - tipična ali inovativna operacija, število aktivnosti,... Npr. veliko število aktivnosti pomeni višje tveganje (3) kot če gre za malo število aktivnosti (1).

FT4: Pridonos - pomembnost operacije (od rezultatov operacije je odvisno veliko drugih stvari, med drugim razvoj programov, je pilotska operacija ali ima veliko medijsko pozornost (3), rezultati operacije ne predstavljajo znatnega odstopanja drugih aktivnosti).

FT5: Peti faktor je povezan s poslovnim tveganjem projekta. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: cene storitev in izdelkov, davčne stopnje in olajšave, nepričakovani stroški, itd. V primeru, da obstaja velika možnost za povečanje stroškov iz naslova predmetne investicije – prejme oceno 3.

#### 14.1.2. Točkovanje in rangiranje

Faktorji tveganj imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Točkovani so na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

Tabela v nadaljevanju prikazuje stopnjo tveganj po faktorjih tveganja za različico »izvedbe investicije«.

Tabela 23: Analiza tveganj

Faktor		Koeficient pomembnosti faktorja (ponder; min-max: 1-2)	Ocena tveganja (min-max: 1-3)	Rezultat	max
FT: 1	Ocena projektnega izvajalca	1	1	1	6
FT: 2	Izkušnje investitorja projekta	1	1	1	3
FT: 3	Kompleksnost operacije	1	0	0	3
FT: 4	Pridonos (pomembnost operacije)	1	1	1	3
FT: 5	Poslovno tveganje	2	0	1	6
<b>skupaj</b>					4
delež od max možnih točk					19,05%

Izračun pokaže, da investicija, ocenjena po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega 19,05 % vseh mogočih točk, kar predstavlja nizko raven tveganja.

## 14.2. Analiza občutljivosti

### 14.2.1. Prikaz rezultatov analize

Analiza občutljivosti je izdelana z vidika vpliva sprememb višine investicijskih stroškov in koristi na višino neto sedanje vrednosti in na višino interne stopnje donosnosti.

Morebitna povišanja ali zmanjšanja stroškov investicije variirajo s koeficienti sprememb 1,01 in 0,99, prav tako pa se tudi koristi spreminjajo s faktorji 1,01 in 0,99. V nadaljnjih tabelah prikazujemo analizo občutljivosti za finančne in ekonomske kazalnike.

### 14.2.2. Vpliv na finančne kazalnike

Iz analize občutljivosti izhaja, da bi bili finančna neto sedanja vrednost investicije in finančna interna stopnja donosa negativni v vseh primerih nižanja ali višanja koristi in stroškov, kar pomeni, da investicija ni občutljiva na spremembe.

Tabela 24: Vpliv na finančne kazalnike (v EUR)

faktor stroški	faktor koristi	FNSV (v €)	FISD
100	100	-705.297,07	-11,16%
100	101	-704.114,90	-11,07%
100	99	-706.479,23	-11,24%
101	100	-713.532,20	-11,24%
99	100	-697.061,93	-11,07%
99	101	-695.879,77	-10,99%
101	99	-714.714,36	-11,33%

## 14.2.3. Vpliv na ekonomske kazalnike

Iz analize občutljivosti ekonomskega toka investicije je mogoče razbrati, da ekonomska neto sedanja vrednost investicije in ekonomska interna stopnja donosa ostajata pozitivni v vseh primerih spremembe stroškov in koristi, kar pomeni, da je investicija neobčutljiva na manjše spremembe v stroških in/ali koristih.

Tabela 25: Vpliv na ekonomske kazalnike (v EUR)

faktor stroški	faktor koristi	ENSV (v €)	EISD
100	100	701.796,16	20,56%
100	101	714.322,27	20,82%
100	99	689.270,06	20,31%
101	100	696.288,02	20,31%
99	100	707.304,31	20,82%
99	101	725.689,53	28,09%
101	99	719.830,41	21,08%

## 15. TOČKOVALNIK S KRITERIJI RAZPISA MK

V nadaljevanju prilagamo točkovanje v skladu z razpisnimi kriteriji in merili z obrazložitvami, ki je bilo pripravljeno v sodelovanju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto.

Kriteriji	Obrazložitev	Št. točk
<p><b>Kriterij 1: ogroženost predmeta prijave zaradi človekovih ali drugih zunanjih vplivov:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spomenik/predmet prijave ni ogrožen (0 točk)</li> <li>• ogroženost spomenika/predmeta prijave je majhna, tj. predvideni posegi bodo sanirali manjše poškodbe, ki ne ogrožajo predmeta prijave(1 točka)</li> <li>• ogroženost spomenika/predmeta prijave je srednja, tj. predvideni posegi bodo sanirali poškodbe, ki ogrožajo posamezne varovane lastnosti predmeta prijave (3 točke)</li> <li>• <b>ogroženost spomenika / predmeta prijave je velika, tj. predvideni posegi bodo sanirali poškodbe, s čimer bodo preprečili nevarnost uničenja in porušitve ter preprečili grožnjo izgube varovanih lastnosti (5 točk).</b></li> </ul>	<p>Stavba je prazna in brez vsebin že več kot dvajset let. Toliko časa tudi ni bila vzdrževana. Na objektu so zato vidne poškodbe, ki ogrožajo varovane lastnosti. Ker objekt ni hidro izoliran, je v nosilnih zidovih do višine enega metra prisotna močna vlaga. Kristalizacija soli površinsko uničuje fasado in opeko, iz katere je zid zgrajen. Zaradi vlage je poškodovan cikel in betonske okenske police. Stavba ni potresno varna. Streha zamaka, zaradi česar so vidne poškodbe stropov v podstrešnem delu stavbe. Ogroženi so tudi posamezni deli strešne konstrukcije, zlasti na delih, kjer je prisotno zamakanje. S predvidenimi gradbeno-obrtniški in drugimi deli bodo sanirane poškodbe, s čimer bodo preprečili nevarnost uničenja in porušitve ter preprečili grožnjo izgube varovanih lastnosti.</p>	5
<p><b>Kriterij 2: pomembnost spomenika:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>spomenik je razglašen za spomenik lokalnega pomena oz. je bil razglašen za spomenik pred uveljavitvijo ZVKD-1 (1 točka);</b></li> <li>• spomenik je razglašen za spomenik državnega pomena (2 točki);</li> <li>• spomenik je na UNESCO Seznamu svetovne dediščine ali ima Znak evropske dediščine (3 točke).</li> </ul>	<p>Enota dediščine: Trebnje – Hiša Goliev trg 7, EŠD 25588, je bila za kulturni spomenik lokalnega pomena razglašena z Odlokom o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 145/20).</p>	1
<p><b>Kriterij 3: zagotovljena lastna finančna sredstva prijavitelja projekta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 20 % do vključno 50 % vrednosti projekta – velja samo za sklop 2 (1 točka);</li> <li>• prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 50 % do vključno 70 % vrednosti projekta (2 točki);</li> </ul>	<p>Skupna vrednost projekta znaša 605.728,11 EUR brez DDV oziroma 738.988,29 EUR z DDV, v tekočih cenah znaša 622.339,72 EUR brez DDV oziroma 759.254,46 EUR z DDV, kar pomeni, da ima prijavitelj ob predvidenih 200.000,00 EUR sofinanciranju s strani Ministrstva za kulturo, zagotovljena lastna finančna sredstva v višini 538.988,29 EUR z DDV v stalnih cenah in 559.254,46 z DDV v tekočih cenah, kar pomeni, da ima zagotovljena lastna finančna sredstva v višini nad 70% oziroma natančneje <b>73,66 %</b>.</p>	3

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 70 % vrednosti projekta (3 točke);</b></li> </ul>		
<p><b>Kriterij 4: pomembnost projekta za ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projekt ni pomemben (0 točk);</li> <li>• projekt je delno pomemben (3 točke)</li> <li>• <b>projekt je v celoti pomemben (5 točk).</b></li> </ul>	<p>Z obnovo objekta bo zagotovljena uporaba tradicionalnih tehnologij, ki so bile v uporabi v času gradnje objekta (1930). Gre za tehnologije, kjer se je kot osnovno gradivo ob lesu in kamnu uporabljalo še opeko, fabricirane cementninarske izdelke, teraco in industrijsko železo. Iz vidika varovanja tradicionalnih tehnologij in rokodelskih veščin je pomembna ohranitev izvirnega stavbnega pohištva (okna in vrata), tlakov in stopnišča iz teraca, rusticianega cokla iz cementa in fabriciranih cementninarskih izdelkov, ki so ohranjeni v obliki okenskih polic.</p>	5
<p><b>Kriterij 5: pomembnost projekta v širšem prostoru, za vlogo v javnem dogajanju in za popularizacijo spomenika ter povezanost z drugimi razvojnimi projekti ali programi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projekt je pomemben na lokalni ravni, vendar nima izkazanih povezav z razvojnimi projekti in programi (1 točka);</li> <li>• projekt je pomemben na lokalni ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (2 točki);</li> <li>• projekt je pomemben na regionalni ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (3 točke);</li> <li>• <b>projekt je pomemben na državni in širši ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (4 točke).</b></li> </ul>	<p>V obnovljenem objektu je načrtovan multimedijiški interpretacijski center o bogati in zanimivi arheološki podobi Trebnjega v času Rimljanov s poudarkom na predstavitvi načina življenja njegovih prebivalcev - rimskih veteranov (beneficarijev obdonavskih legij), ki so naseljevali Minicipium Praetorium Latobicorum, naselje na območju današnjega Trebnjega, in v njem pobirali cestnino in davke ter imeli policijski nadzor nad obmejnimi prometom. Tej profesionalni in socialni skupini rimske družbe doslej v Sloveniji še nismo posvečali veliko strokovnega zanimanja, zato bo v tem smislu njena predstavitev v multimedijiškem interpretacijskem centru v Trebnjem unikum v državi. V omenjenem centru se v nadaljevanju načrtuje tudi vzpostavitev modela upravljanja s kulturno dediščino na območju Trebnjega, ki je bogato z arheološkimi najdišči. Za projekt je bil že pripravljen tudi skupni projekt z Občino Velika Gorica (program Interreg Slovenija-Hrvaška). Namen načrtovanih aktivnosti je vzpostaviti takšen model upravljanja, ki bo pri upravljanju in razvoju interpretacijskega centra in lokalne kulturne dediščine enakovredno vključeval deležnike iz javnega, gospodarskega in nevladnega sektorja, zato pri načrtovanju programa v interpretacijskem centru sodelujejo posamezniki in skupine, ki imajo interes na področju promocije ohranjanja in varovanja kulturne dediščine. V obnovljenem objektu so poleg multimedijiškega interpretacijskega centra predvideni še prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost, turistično-informacijska infrastruktura. Pri načrtovanju vsebin v interpretacijskem centru bo prisoten interdisciplinaren pristop, s katerim bomo pri načrtovanju interpretacijskih vsebin upoštevali različne vidike. Na ta način bomo poskušali približati vsebino najširšemu krogu obiskovalcev. Poseben poudarek bo</p>	4

	<p>dan oblikovanju interpretacije, ki bo prilagojena obiskovalcem s posebnimi potrebami. Temu pristopu bo sledila tudi označitev in prezentacija vseh arheoloških najdišč na območju mesta. Projekt je umeščen v Načrt razvojnih programov Občine Trebnje in v osnutek Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027, in sicer pod prioriteto 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine. Skladnost projekta s Strategijo kulturne dediščine 2020–2023 je opisana v nadaljevanju.</p>	
<p><b>Kriterij 6: pričakovani prispevek projekta pri doseganju z razpisom zasledovanih ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju enega cilja (1 točka);</li> <li>• pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju dveh ciljev (2 točki);</li> <li>• <b><i>pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju treh ciljev (3 točke);</i></b></li> </ul>	<p>S projektom obnove hiše Goliev trg 7 zasledujemo več kot tri cilje iz Strategije kulturne dediščine 2020-2023, in sicer:</p> <p><b>DC 1: Povečati zavedanje o družbenih vrednotah dediščine (DU.1., DU.3., DU.5.)</b></p> <p>Na območju občine Trebnje je zavest o pomenu ohranjanja in varovanja dediščine razmeroma nizka, zato so različne aktivnosti na tem področju nujne. Obnova hiša Goliev trg 7, o kateri bo prebivalstvo redno obveščano tekom njene obnove, z načrtovanim interpretacijskim centrom je pomemben prispevek k ozaveščanju lokalnega prebivalstva o dediščini v mestu. V obnovljeni Grmadi so poleg interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljena tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.</p> <p><b>DC 2: Spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti (DU.2.)</b></p> <p>Stavba je bila predhodno v privatni lasti, vendar jo je občina odkupila ravno z namenom ohranitve njenih dediščinskih lastnosti. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra, njegove vsebine, upravljanje in razvoj pa bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.</p> <p><b>DC 3: Izboljšanje dostopnosti do dediščine (DU.3.)</b></p> <p>Center Grmada naj bi po umestitvi vsebin delovala kot prostor medgeneracijskega druženja in sodelovanja in naj bi bil ravno iz tega razloga dostopen vsem. Interpretacijske oblike v interpretacijskem centru in na označenih lokacijah po mestu bodo posebej prilagojene obiskovalcem s posebnimi potrebami. Hkrati se že v fazi obnove načrtuje umestitev dvigala, kljub temu da le-ta</p>	3



	<p>ni upravičen strošek po predmetnem razpisu.</p> <p><b>RC.1. Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov (RU.1., RU.4., RU.6)</b></p> <p>Projekt je umeščen v Načrt razvojnih programov Občine Trebnje in v osnutek Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027, in sicer pod prioriteto 8.1 Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija, Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji in Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine. Z obnovo stavbe Grmada bo lokalna skupnost pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta.</p> <p><b>RC.4. Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti (RC.4., RU.6.)</b></p> <p>Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.</p> <p><b>ZC.4. Vključevati dediščino v informacijsko družbo (ZU.4.)</b></p> <p>Vsebine interpretacijskega multimedijskega centra bodo v veliki meri digitalizirane.</p>	
<p><b>Kriterij 7: dokončanje začete investicije</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s predlaganimi posegi celovita obnova spomenika do konca leta 2022 še ne bo zaključena (1 točka)</li> <li>- <b>s predlaganimi posegi bo celovita obnova spomenika zaključena (3 točke)</b></li> </ul>	<p>S predlaganimi posegi, ki obsegajo tako gradbeno-obrtniška dela, ki so v večini upravičen strošek, kot tudi zamenjavo vseh elektro in strojnih inštalacij ter vgradnjo dvigala, ki so neupravičen strošek, bo celovita obnova spomenika končana.</p>	3
	Skupno število točk	24

## 16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

---

Predmet investicije je hiša Goliev trg 7 v Trebnjem. Stavba se nahaja ob križišču Golievega trga, Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste, v neposredni bližini prostorov Občine Trebnje. Gre za enonadstropno hišo z bivalnim podstrešjem, ki je do druge svetovne vojne služila kot hotel. Kasneje so jo preuredili v gostilno, ki je obratovala do okoli leta 1991.

Gre za objekt, ki je bil kot nepremična kulturna dediščina ovrednoten že konec devetdesetih let 20. stoletja, v register kulturne dediščine pa pod EŠD 25588 vpisan leta 2007. Grmada je bila leta 2020 na pobudo lastnika, Občine Trebnje, z odlokom razglašena tudi za spomenik lokalnega pomena.

Z investicijo se bo udeležila javna korist varstva kulturne dediščine kot jo predvideva Zakon o varstvu kulturne dediščine, in sicer se bo z izvedbo obnove hiše doprineslo k sami ohranitvi stavbe profane dediščine in spomenika lokalnega pomena ter preprečevanju škodljivih vplivov nanjo, z nizom drugih ukrepov kot so umestitev novih vsebin, prenosa stavbe v upravljanje javnemu zavodu na področju kulture in vzpostavitev modela upravljanja, pa tudi k celostnemu ohranjanju kulturne dediščine.

V dokumentu je kot varianta "z investicijo" obravnavana ena sama primerna rešitev, ki je projektno obdelana v idejni zasnovi kot optimalna z vidika potreb, zahtev stroke ter prostorskih danosti. Glede na to, da varianta "brez investicije" pomeni ohranjanje obstoječega stanja, je kot taka nesprejemljiva. Varianta "z investicijo", s je tako edina sprejemljiva.

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah znaša 605.728,11 EUR brez DDV oziroma 738.988,29 EUR z DDV v stalnih cenah ter 622.724,51 EUR brez DDV oziroma 759.254,46 EUR z DDV v tekočih cenah.

Vrednost upravičenih stroškov znaša 403.290,03 EUR v stalnih cenah in 414.337,87 EUR v tekočih cenah. Med neupravičene stroške skladno z Javnim razpisom za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija, sodijo neupravičeni stroški in DDV za dela, ki niso upravičena, t.j. izvedba elektro inštalacij, izvedba strojnih inštalacij, kanalizacija ipd.

Kot vira financiranja sta predvidena Ministrstvo za kulturo, ki upravičene stroške krije do vrednosti 200.000 EUR, in Občina Trebnje, ki bo iz lastnih proračunskih sredstev zagotavljala preostali delež v višini 538.988,29 EUR v stalnih oz. 559.254,46 EUR v tekočih cenah.

Z ekonomskega vidika, ki upošteva širši vidik kot zgolj finančni, je investicija zelo sprejemljiva, pri čemer smo vrednotili le merljive multiplikatorje.

Končna ugotovitev IP je, da je obravnavana investicija družbeno nesporno sprejemljiva.

## 17.VIRI

---

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010, 27/2016.
- Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi: Metodološki delovni dokument – delovni dokument 4; za novo programsko obdobje 2007-2013, ki ga je izdala Evropska komisija – generalni direktorat za regionalno politiko; 08/2006.
- Gradbeni zakon, Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 61/17 in 27/17 – popr.) ter s smernico Gradnja stavb – dostopnost in uporabnost grajenega okolja (SIST ISO 21542, november 2012)
- Vir: SRS 2030, 2017
- Zakon o raziskovalni in razvojni dejavnosti (ZRRD) (Uradni list RS, št. 22/06- uradno prečiščeno besedilo, 61/06-ZDru-1, 112/07, 9/11, 57/12-ZPOP-1A, 21/18-ZNOrg in 9/19 kot R&D (Research and Development Activity Act),
- SURS
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS 2004)
- PZI, izdelovalec Spina Novo mesto d.o.o., svetovanje, projektiranje, inženiring, nadzor, arhitektura, št. dokumenta 74/2017, Novo mesto, november 2017
- Lokalni program za kulturo občine trebnje 2015-2018, Občina Trebnje, april 2015.
- Zakon o varstvu kulturne dediščine, Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.
- Strategija kulturne dediščine 2020–2023, Republika Slovenija, november 2019.
- Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22), Uradni list RS, št. 3/2021 z dne 08.01.2021.
- Odlok o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 kulturni spomenik lokalnega pomena, objavljen v Uradnem listu RS, št. 145/2020 z dne 16.10.2020.
- DIIP, izdelovalec MK projekt, d.o.o., št. dokumenta 0001/2021, Ljubljana, januar 2021.