



OBČINA MAJŠPERK

K 10. točki dnevnega reda:

- **Sklep o potrditvi DIIP-a za projekt »Obnova fasade in stavbnega pohištva na objektu TIC Ptujška Gora – novelacija«**

SKLEP O POTRDITVI INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA

Investitor: OBČINA MAJŠPERK
Naslov: Majšperk 39, 2322 Majšperk
Oznaka (številka, šifra) sklepa:
Datum sklepa:

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/211-ZJF-UPB4 in 110/11-ZDIU12), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/07 in 54/10), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) in Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12) je občinski svet dne s sklepom št: 039-89/2009-36 sprejel:

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt/program: OBNOVA FASADE IN STAVBNEGA POHIŠTVA NA OBJEKTU TIC PTUJSKA GORA, ki ga je izdelala OBČINA MAJŠPERK, Majšperk 39, 2322 Majšperk novembra 2017.

2. Dokument je pregledal (recenzent) _____ oz. strokovna komisija za oceno investicij, _____, ki je dne _____ izdelala strokovno oceno o upravičenosti investicije¹.

3. Vrednost investicije po tekočih cenah znaša 48.332,74 EUR (z vključenim DDV) in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom od januarja 2017 do decembra 2018.

4. Vire za financiranje zagotavljajo:
- **OBČINA MAJŠPERK v znesku 14.658,29 EUR**
- **LAS Haloze – EKSRP v znesku 33.674,45 EUR**

5. V NRP občine / države se spremeni veljavni projekt.

6. Odobri se
 priprava Predinvesticijske zasnove
 priprava Investicijskega programa
 izvedba investicije.

Odgovorna oseba investitorja:
Ime in priimek: dr. Darinka Fakin
Funkcija: županja Občine Majšperk

Podpis: _____

¹ Samo za IP in PIZ



OBČINA MAJŠPERK

Majšperk 39, 2322 Majšperk

Tel.: 02/795 08 30, faks: 02/794 42 21

e-pošta: obcina.majsperk@majsperk.si, www.majsperk.si

***DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA***

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

***OBNOVA FASADE IN STAVBNEGA POHIŠTVA
NA OBJEKTU TIC PTUJSKA GORA***

Majšperk, november 2017

Županja: dr. Darinka FAKIN

Naziv investicijskega projekta:

Obnova fasade in stavbnega pohištva na objektu TIC Ptujška Gora

Investitor:

**OBČINA MAJŠPERK
MAJŠPERK 39
2322 MAJŠPERK**

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

dr. Darinka FAKIN, županja

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

Matic ŠINKOVEC, direktor občinske uprave Občine Majšperk

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

**OBČINA MAJŠPERK
MAJŠPERK 39
2322 MAJŠPERK**

Matic ŠINKOVEC, direktor občinske uprave Občine Majšperk

Upravljaec objekta (ime, priimek, podpis in žig):

**OBČINA MAJŠPERK
MAJŠPERK 39
2322 MAJŠPERK**

dr. Darinka FAKIN, županja

KAZALO

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	7
1.1 Navedba investitorja	7
1.2 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije	8
1.3 Navedba upravljavca	8
1.4 Datum izdelave DIIP	8
2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	9
2.1 Predstavitev Občine Majšperk.....	9
2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja	11
2.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero	11
3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	12
3.1 Predmet projekta z opredelitvijo vpliva na razvojne možnosti regije	13
3.1.1 Predmet projekta.....	13
3.1.2 Namen projekta	13
3.2 Ugotovitev ciljev investicije	13
3.3 Ugotovitev pomena investicije v smislu razvojnih možnosti in strategij	14
3.4 Usklajenost predmetnega projekta z razvojnimi strategijami in politikami.....	14
3.4.1 Usklajenost s Strategijo razvoja Občine Majšperk	14
3.4.2 Usklajenost z operativnimi razvojnimi programi	15
3.4.3 Usklajenost s Strategijo lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Haloze 2014-2020	15
3.4.4 Usklajenost s Programom razvoja podeželja Republike Slovenije 2014 - 2020.....	15
3.5 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje	15

4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	17
4.1 Varianta »brez« investicije	17
4.2 Varianta »z« investicijo.....	17
5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	19
5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije.....	19
6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	20
6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah	20
6.1.1 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah	20
6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah	20
7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	21
7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija	21
7.2 Opis in grafični prikaz lokacije	21
7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.....	22
7.4 Varstvo okolja	22
7.4.1 Učinkovita izraba naravnih virov	23
7.4.2 Okoljska učinkovitost	23
7.4.3 Trajnostna dostopnost.....	23
7.4.4 Zmanjšanje vplivov na okolje.....	23
7.4.5 Hrup.....	23
7.4.6 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje	24
7.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	24
7.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	25
7.1 Predvideni viri financiranja po tekočih cenah.....	31
7.2 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta	31
8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI.....	32

8.1 Finančna analiza.....	32
8.1.1 Projekcija operativnih stroškov	32
8.1.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi	34
8.2 Ekonomska analiza in denarni tok	35
8.2.1 Projekcija prihodkov – javno dobro.....	35
8.2.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza.....	37
8.2.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi.....	39
8.2.4 Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči.....	40
8.3 Analiza občutljivosti in tveganj.....	41
8.3.1 Splošna analiza občutljivosti	41
9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	42
9.1 Potrebna investicijska dokumentacija.....	42
9.2 Smiselnost investicije.....	43
10 PRIKAZ REZULTATOV OCENJEVANJA Z UTEMELJITVIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	44

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA MAJŠPERK
Naslov:	MAJŠPERK 39, 2322 MAJŠPERK
Odgovorna oseba:	Županja dr. Darinka FAKIN
Telefon:	02/ 795 08 30
Telefaks:	02/ 794 42 21
E-pošta:	obcina.majsperk@majsperk.si
ID za DDV:	SI11993197
Transakcijski račun:	SI56 0126 9010 0017 182 Banka Slovenije
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matic ŠINKOVEC, direktor občinske uprave
Telefon:	02/ 795 08 30
Telefaks:	02/ 794 42 21
E-pošta:	matic.sinkovec@majsperk.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	dr. Darinka FAKIN, županja
Telefon:	02/ 795 08 30
Telefaks:	02/ 794 42 21
E-pošta:	zupanja@majsperk.si

1.2 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	OBČINA MAJŠPERK
Naslov:	MAJŠPERK 39 2322 MAJŠPERK
Odgovorna oseba:	Županja dr. Darinka FAKIN
Telefon:	02/ 795 08 30
Telefaks:	02/ 794 42 21
E-pošta:	obcina.majsperk@majsperk.si
Davčna številka:	SI11993197
Transakcijski račun:	SI56 0126 9010 0017 182 Uprava RS za javna plačila
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matic ŠINKOVEC
Telefon:	02/ 795 08 30
Telefaks:	02/ 794 42 21
E-pošta:	matic.sinkovec@majsperk.si

1.3 Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC OBJEKTA	
Naziv:	OBČINA MAJŠPERK
Naslov:	MAJŠPERK 39, 2322 MAJŠPERK
Odgovorna oseba:	Županja dr. Darinka FAKIN
Telefon:	02/ 795 08 30
Telefaks:	02/ 794 42 21
E-pošta:	obcina.majsperk@majsperk.si
ID za DDV:	SI11993197
Transakcijski račun:	SI56 0126 9010 0017 182 Banka Slovenije

1.4 Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP-a: JANUAR 2017
Datum novelacije DIIP-a: NOVEMBER 2017

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

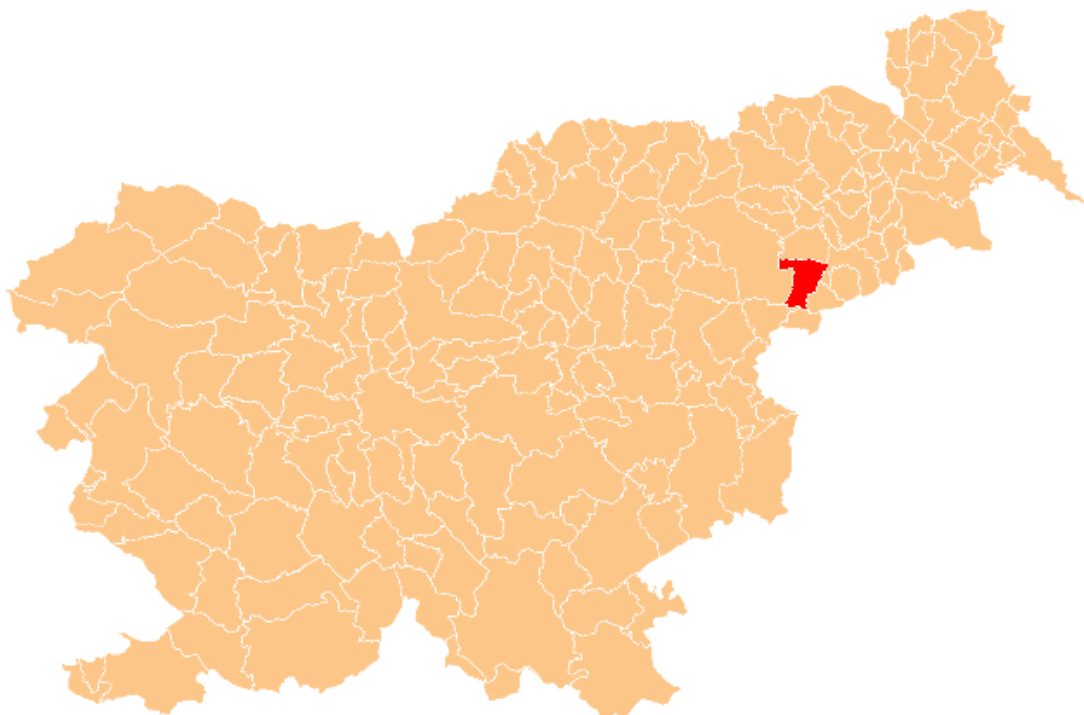
2.1 Predstavitev Občine Majšperk

Občina Majšperk je bila ustanovljena 01. 01. 1995 v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi. Leži na zahodnem delu Haloz. Občina meji na Občino Kidričevo, Slovensko Bistrico, Makole, Rogaško Slatino, Rogatec, Žetale in Videm. Središče Občine Majšperk je naselje Majšperk, ki leži 16 km jugozahodno od mesta Ptuj.

Občina sestoji iz naselij: Bolečka vas, Breg, Doklece, Dol pri Stopercih, Grdina, Janški Vrh, Jelovice, Koritno, Kupčinji Vrh, Lešje, Majšperk, Medvedce, Naraplje, Planjsko, Podlože, Preša, Ptujška Gora, Sestrže, Sitež, Skrblje, Slape, Spodnja Sveča, Stanečka vas, Stogovci, Stoperce in Zgornja Sveča.

Površina: 72,8 km²

Prebivalci: 4.016 ¹



Občina Majšperk leži ob robu široke doline, po kateri teče reka Dravinja. Na vzhodni in južni strani ga obdajajo zelena pobočja Haloz, na severni in zahodni strani pa relativno nizko

¹ Vir: Statistični urad RS, podatki na dan 1. 1. 2017.

gričevje Savinskega, ki deli Dravinjsko dolino od Dravskega polja. Kraj Majšperk je dobil ime pred več stoletji po mogočnem gradu, ki se je vzpenjal nad vasjo. Zgodovinski viri se dotikajo Majšperka že v 12. stoletju, ko se omenja grad Monsberg, kot je bilo ime tudi kraju že leta 1168. Že v zgodovini je bil Majšperk pomemben v gospodarskem, predvsem pa v strateškem pogledu, saj je bil v sestavi obrambnega pasu, ki je bil usmerjen proti napadalnosti ogrskih kraljev.

Zanimivo je ugotoviti, da se je mudil na gradu Monsberg pri Hartmanu Holleneškem in njegovi ženi Amaliji leta 1487 tudi potopisec Paolo Santonino. Leta 1695 so grad požgali uporni kmetje. Grad so sicer ponovno pozidali, vendar je po letu 1850 začel naglo propadati. Danes je ohranjen le še del obrambnega stolpa. Med pomembnejše mejnike v zgodovini Majšperka spada prav gotovo iniciativa družin Novak in Kubricht, ki sta zagotovili razvoj industrije v tem kraju, kjer so bile ugodne surovinske okoliščine in kjer je bilo na razpolago dovolj delovne sile, ki na tem revnem hribovitem področju okrog Majšperka dotlej ni našla dovolj možnosti za zaslužek. Tega jim je zagotovila najprej tovarna strojil, pozneje pa še zlasti ženski delovni sili-tovarna tekstila. Obe tovarni pod drugačnimi imeni obratujeta še danes.

V Majšperku obstaja šola že od 1803 leta.

Med znamenitostmi Majšperka moramo omeniti grad na Hamrah (današnji Breg pri Majšperku). V gradu je bila tudi kapela, posvečena Sv. Janezu Nepomuku, ki je bila po zadnji vojni opuščena. V centru Majšperka je cerkev Sv. Miklavža, ki je obstajala že pred letom 1261. Na vrhu slemena Jelovic stoji podružnična cerkev Sv. Bolfenka iz leta 1649. V Majšperku je postavljen spomenik žrtvam 2. svetovne vojne.

Najpomembnejša znamenitost pa je gotovo cerkev Marije Zavetnice na Ptujski Gori, ki je bila leta 2010, ob 600-letnici posvetitve cerkve, proglašena za baziliko Marije Zavetnice.

Občina ima danes zdravstveni dom, šolo, lekarno, vrtec, policijsko pisarno in pošto.

Za kulturne prireditve v Občini Majšperk poskrbijo številna društva, Osnovna šola Majšperk s podružnicama Stoperce in Ptujška Gora ter vrtec.

2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Ptujska Gora je gručasto naselje ob cesti Ptuj–Majšperk, z jedrom okoli trga in veličastne gotske cerkve, ki leži na vrhu 352 m visokega griča in je vidna že od daleč. To je ena najlepših gotskih cerkva na Slovenskem, ki privablja številne romarje, turiste in naključne obiskovalce. Leta 2010, ob 600-letnici posvetitve cerkve, je bila proglašena za baziliko Marije Zavetnice.

Ptujska Gora je tudi priljubljena točka za pohodnike in kolesarje, in sicer predvsem zaradi lepega razgleda na Dravsko polje in Haloze, od tod pa vodijo tudi nekatere pohodniške poti. S Ptujске Gore se ponuja čudovit razgled na vse strani od Boča do Pohorja, preko Maribora do vrhov nad Gradcem v Avstriji, pa na bližnji Ptuj in Slovenske gorice ter proti jugu po strmih, valovitih Halozah čez hrvaško mejo. Letno obiše Ptujsko Goro okoli 60.000 obiskovalcev.

Na trgu Ptujске Gore je odprta turistično informativna pisarna, ki jo vodi TD Ptujška Gora, v prostorih pisarne pa je tudi pošta.

V stavbi, kjer se nahaja TIC Ptujška Gora je en prostor namenjen stalni fotografski razstavi g. Stojana Kerblerja in več manjših prostorov, ki se uporabljajo kot skladišče.

2.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- Implementacija evropskih in nacionalnih programov in strategij;
- Implementacija Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov;
- Implementacija Nacionalnega strateškega referenčnega okvirja (NSRO);
- Implementacija Državnega razvojnega programa (DRP);
- Implementacija Strategije razvoja Slovenije (SRS);
- Implementacija strategije LAS Haloze ter
- Implementacija Strategije razvoja Občine Majšperk

Za zagotavljanje novih turističnih zmogljivosti, spodbujanje povezovanja različnih lokalnih akterjev na področju turizma ter obnovitev objekta kulturne dediščine je potrebno preiti v izvedbo predmetne investicije.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Planirana investicija je predvidena v naslednjih programih in načrtih:

- v proračunu Občine Majšperk za leto 2017 in
- v Načrtu razvojnih programov Občine Majšperk 2017-2020.

Obnova prostorov TIC Ptujška Gora je v skladu z:

1. Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov (OP RR).
2. Nacionalnim strateškim referenčnim okvirjem (NSRO).
3. Nacionalni strateški načrt razvoja podeželja (NSNRP).
4. Strategijo lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Haloze 2014-2020.
5. Strategijo razvoja Občine Majšperk.

1. Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2014-2020 predstavlja skupni programski dokument Slovenije in EU, ki je sprejet na predlog države članice, po uskladitvi z Evropsko komisijo.

OP RR najširše temelji na Strategiji razvoja Slovenije ter na njem temelječih strateških dokumentov za izvajanje kohezijske politike EU v Sloveniji. Načrt priprave DRP predvideva, da dokument lahko služil kot strokovna podlaga za pripravo Nacionalnega strateškega referenčnega okvirja.

2. Nacionalni strateški referenčni okvirja predstavlja osnovo za pripravo Državnega razvojnega programa 2014-2020.

DRP predstavlja instrument za uresničevanje Strategije razvoja Slovenije na področju razvojno-investicijskih programov in projektov, NSRO pa predstavlja njegovo podmnožico, pri čemer je ključnega pomena, da je zagotovljen strateški pristop z jasno in konsistentno pripravljenimi programi in instrumenti.

Zaradi ciljev je SRS po svoji vsebini tudi strategija trajnostnega razvoja Slovenije, hkrati pa pomeni prenos ciljev Lizbonske strategije v nacionalno okolje.

3. Nacionalni strateški načrt razvoja podeželja (NSNRP) opredeljuje prednostne naloge na področju politike razvoja podeželja. Prednostne naloge so zasnovane v skladu s prednostnimi nalogami Skupnosti na področju politike razvoja podeželja. Prednostne naloge NSNRP bodo prispevale tudi k ekonomski in socialni krepitvi podeželja.

4. Strategija lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Haloze 2014-2020 je dokument, na podlagi katerega se bo izvajala Uredba CLLD (Uredba o izvajanju lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost, v programskem obdobju 2014-2020) v praksi na območju Haloz. LAS Haloze, tako kot že preteklo obdobje, zajema območje 7 občin, in sicer Zavrča, Gorišnice, Cirkulane, Vidma Podlehnik, Žetal in Majšperka. Tudi SLR Haloze 2014-2020 temelji na razvoju, ki je bil zadan že v prejšnjem obdobju, saj vidnih sprememb oziroma napredka ne moremo doseči čez noč, ampak je potrebno ciljno delovanje dalj časa.

5. Strategija razvoja občine je eden od dolgoročnih planskih dokumentov, ki je osnova za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Služi občinskemu svetu in županji za izdelavo ter sprejem Načrta občinskih razvojnih programov in vsakoletno proračunsko financiranje, pa tudi podjetjem in organizacijam za oblikovanje konkretnih poslovnih načrtov.

3.1 Predmet projekta z opredelitvijo vpliva na razvojne možnosti regije

3.1.1 Predmet projekta

Predmet projekta »OBNOVA FASADE IN STAVBNEGA POHIŠTVA NA OBJEKTU TIC PTUJSKA GORA« je:

- obnova fasade in
- zamenjava stavbnega pohištva.

3.1.2 Namen projekta

Osnovni namen Občine Majšperk je z izvedbo predmeta projekta:

- zagotoviti možnost razvoja turizma in trženja na Ptujski Gori in
- izpolniti zaveze iz Strategije razvoja Občine Majšperk.

3.2 Ugotovitev ciljev investicije

Ptujsko Goro letno obišče okoli 60.000 obiskovalcev, ki jim je potrebno ponuditi nove turistične možnosti in privabiti tudi nove obiskovalce. Z obnovo objekta pričakujemo pozitivne učinke na obisk turistov, saj bomo polepšali izgled celotnega trga.

Cilj ureditve TIC-a na Ptujski Gori torej je:

- obnovljeni objekt z novo fasado in stavbnim pohištvom.

3.3 Ugotovitev pomena investicije v smislu razvojnih možnosti in strategij

Investicija »Obnova fasade in stavbnega pohištva na objektu TIC Ptujška Gora« je skladna s Strategijo razvoja Občine Majšperk, z območnim razvojnim programom Spodnjega Podravja za obdobje 2014-2020, Strategijo lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Haloze 2014-2020 ter z operativnim razvojnim programom Operativni program krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2014-2020.

Prioriteta projekta je skladna s Strategijo razvoja Slovenije, saj je cilj projekta **dvigniti ter povečati kakovost bivanja**.

Prioriteta projekta je skladna z Ukrepi za izboljšanje kakovosti življenja na podeželju, tretje osi v okviru Programa razvoja podeželja Republike Slovenije v obdobju 2014-2020.

S cilji h katerim strmi projekt in jih bo z realizacijo dosegel, investicija sovпада z razvojnimi možnostmi in strategijami.

3.4 Usklajenost predmetnega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

Projekt »Obnova fasade in stavbnega pohištva na objektu TIC Ptujška Gora« je usklajen z razvojnimi strategijami:

- Strategija razvoja Občine Majšperk (Majšperk, 2016);
- Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (Ljubljana, december 2014);
- Strategijo lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Haloze 2014-2020 in
- Programom razvoja podeželja Republike Slovenije 2014 - 2020 (MKGP, junij 2016).

3.4.1 Usklajenost s Strategijo razvoja Občine Majšperk

Strategija razvoja Občine Majšperk, ki jo je Občinski svet Občine Majšperk sprejel na 17. redni seji dne 14. 6. 2016 je eden od dolgoročnih planskih dokumentov, ki je osnova za gospodarski, prostorski in družbeni razvoj občine. Služi občinskemu svetu in županji za izdelavo ter sprejem Načrta občinskih razvojnih programov in vsakoletno proračunsko financiranje, pa tudi podjetjem in organizacijam za oblikovanje konkretnih poslovnih načrtov. Ključnega pomena pri pripravi strategije razvoja občine je bilo sodelovanje lokalne javnosti (strokovnjaki, interesne skupine in ostali deležniki), saj le tako strategija odgovarja na težnje lokalnega okolja.

Namen strategije razvoja občine je na enem mestu zbrati smernice za nadaljnji razvoj občine na vseh področjih (gospodarstvo, promet, okolje, izobraževanje in kakovost življenja), pri

čemer so upoštevane želje prebivalcev občine, nekateri že izvedeni projekti ter usmeritve v Evropski uniji in svetu.

Predmetna naložba je skladna z najpomembnejšimi dejavniki kvalitete življenja kot so urejena infrastruktura, dobra kulturna in turistična ponudba in krepi najpomembnejšo vrednoto povezanost ljudi (socialni kapital).

3.4.2 Usklajenost z operativnimi razvojnimi programi

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 določa ključne cilje evropske skupnosti in prispevek Republike Slovenije k tem ciljem. V dokumentu se je Slovenija zavezala k uresničitvi zastavljenih ciljev skupnosti do leta 2020.

Naložba v obnovo objekta bo pripomogla k ključnim ciljem na področjih:

- povečanje prepoznavnosti,
- turizem in trženje in
- večja socialna vključenost.

3.4.3 Usklajenost s Strategijo lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Haloze 2014-2020

Strategija lokalnega razvoja je razdeljena na 4 tematska področja, ki jih področje LAS Haloze zasleduje v obdobju 2014 – 2020. Predmetna investicija zasleduje tri od štirih glavnih ciljev posameznih področij in je skladna s cilji:

- Vzpostavitev enotne blagovne znamke, ki bo preko promocije omogočala razvoj območja in nova delovna mesta ter spodbujanje razvoja samooskrbnih verig,
- razvoj osnovne infrastrukture za pomoč kmetom, vinogradnikom in
- ohranjanje objektov kulturne dediščine.

3.4.4 Usklajenost s Programom razvoja podeželja Republike Slovenije 2014 - 2020

Program razvoja podeželja Republike Slovenije 2014 – 2020 določa ključna področja razvoja podeželja v prihodnjem sedemletnem obdobju. Projekt obnove TIC-a zasleduje ključne cilje programa z vlaganjem v ohranjanje objektov kulturne dediščine.

3.5 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 z nadaljnjimi spremembami in dopolnitvami), ta zakon ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z

graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov ter določa, da graditev objekta po tem zakonu obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objekta.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 110/02 z nadaljnjimi spremembami in dopolnitvami), Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem.

Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
9. zagotavljanje zdravja prebivalstva,
10. funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

Zakon o javnih naročilih ZJN-3 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 91/15). Ta zakon določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj.

4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

V skladu z uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. List RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) mora dokument identifikacije investicijskega projekta vsebovati najmanj varianto »brez« in varianto »z« investicijo.

4.1 Varianta »brez« investicije

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta so prikazane variante »brez« investicije in »z« investicijo.

Varianta »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta Občine Majšperk. Brez investicije ostane stanje nespremenjeno, in se nadaljuje propadanje objekta kulturne dediščine.

Z realizacijo investicijskega projekta bi Občina Majšperk sledila vsem direktivam, strategijam in programom, ki jih narekuje Slovenija in Evropska unija na področju turistične infrastrukture.

Obnova fasade in stavbnega pohištva na objektu TIC Ptujška Gora je namenjena promociji lokalnih produktov turistom, povečanju števila obiskovalcev na Ptujški Gori in izboljšanju stanja infrastrukture kulturnega pomena.

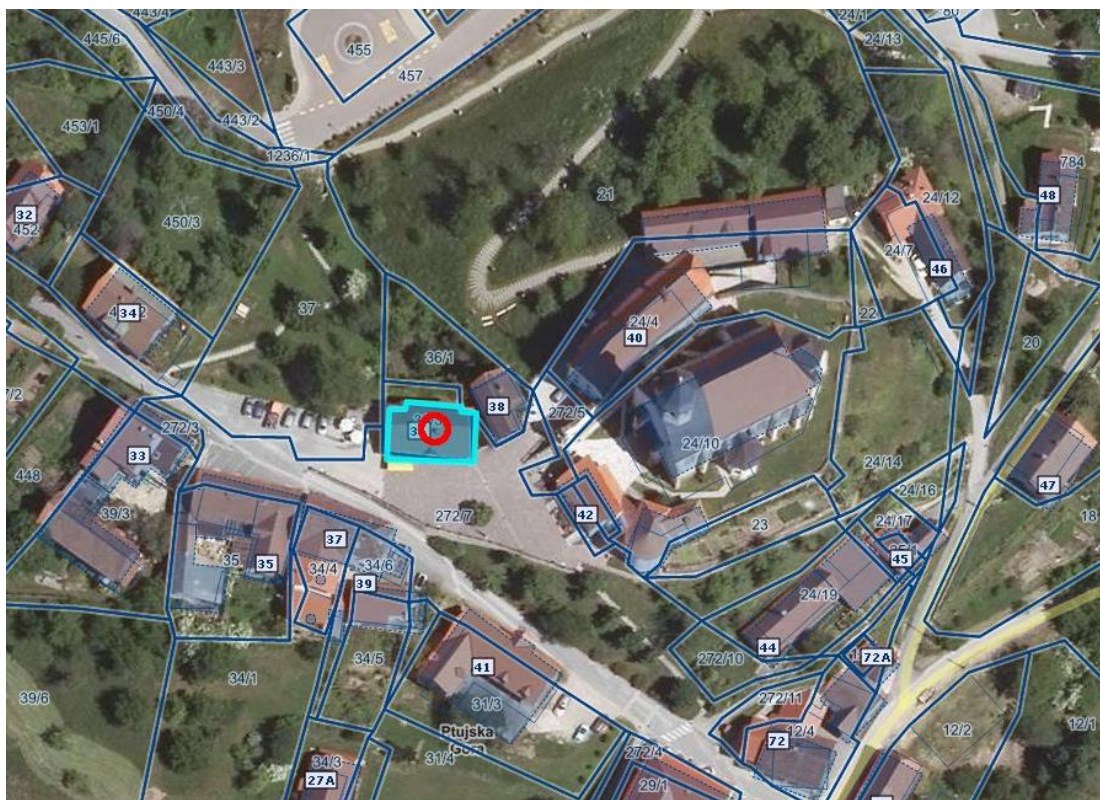
Pomembno je doseči ustrezno infrastrukturo, ki bo vplivala na izboljšano družbeno sliko in izboljšano okolje v širši regiji. Z investicijo skušamo zagotoviti boljše pogoje turizmu za nadaljnji razvoj in povečanju števila delovnih mest v panogi turizem ter kmetijstvo.

4.2 Varianta »z« investicijo

Pri iskanju možnih rešitev za obnovo prostorov TIC-a smo ugotovili, da je najbolj smotrno pristopiti k celoviti rešitvi z obnovo fasade in stavbnega pohištva.

Varianta »z« investicijo je edina rešitev za zagotovitev ustreznih pogojev za povezavo turizma in lokalnih ponudnikov, izboljšanje kulturne dediščine podeželja in povečanje števila obiskovalcev na Ptujški Gori. Prav tako je varianta »z« investicijo mnogo ugodnejša z ekonomskega vidika, saj pričakujemo sinergije učinkov zasledovanih ciljev in s tem pozitivne rezultate.

Investicija se bo izvedla na parcelni številki 36/3, k.o. Ptujška Gora, ki spada pod varstveni režim Ptujška gora – Vas, pod evidenčno številko enote 6492 v območju naselja profana stavbna dediščina. Parcela je razvidna iz spodnje slike:



Slika 1: Prikaz območja izvedbe projekta

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Namen investicije je zagotoviti možnost razvoja turizma in trženja na Ptujski Gori in hkrati povezati lokalne ponudnike vin in kulinarike na enem mestu ter obnoviti objekt kulturne dediščine v svoji funkciji.

Podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije je PZI projekt št. 24001-17-K/GK, ki jo je izdelal TMD invest d.o.o., Prešernova 30, 2250 Ptuj januarja 2017.

6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta Obnova fasade in stavbnega pohištva na objektu TIC Ptujška Gora.

Osnova za oceno vrednosti je PZI projekt, izdelan januarja 2017.

Celotna investicijska vrednost je ocenjena na 39.617,00 brez DDV in **48.332,74 z DDV**.

6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 6/1: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah (v EUR)

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	STAVBNO POHIŠTVO	23.757,00	28.983,54
2.	FASADA	15.860,00	19.349,20
SKUPAJ VREDNOST brez DDV		39.617,00	
DDV - 22%			8.715,74
SKUPAJ VREDNOST z DDV			48.332,74

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah z DDV-jem je **48.332,74 EUR**.

6.1.1 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 6/2: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost

INVESTICIJA	2018
STAVBNO POHIŠTVO	28.983,54
FASADA	19.349,20
Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV	48.332,74

6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja znotraj enega leta, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/2010 in 27/2016) ne prikazujemo investicijske vrednosti po tekočih cenah.

7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

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

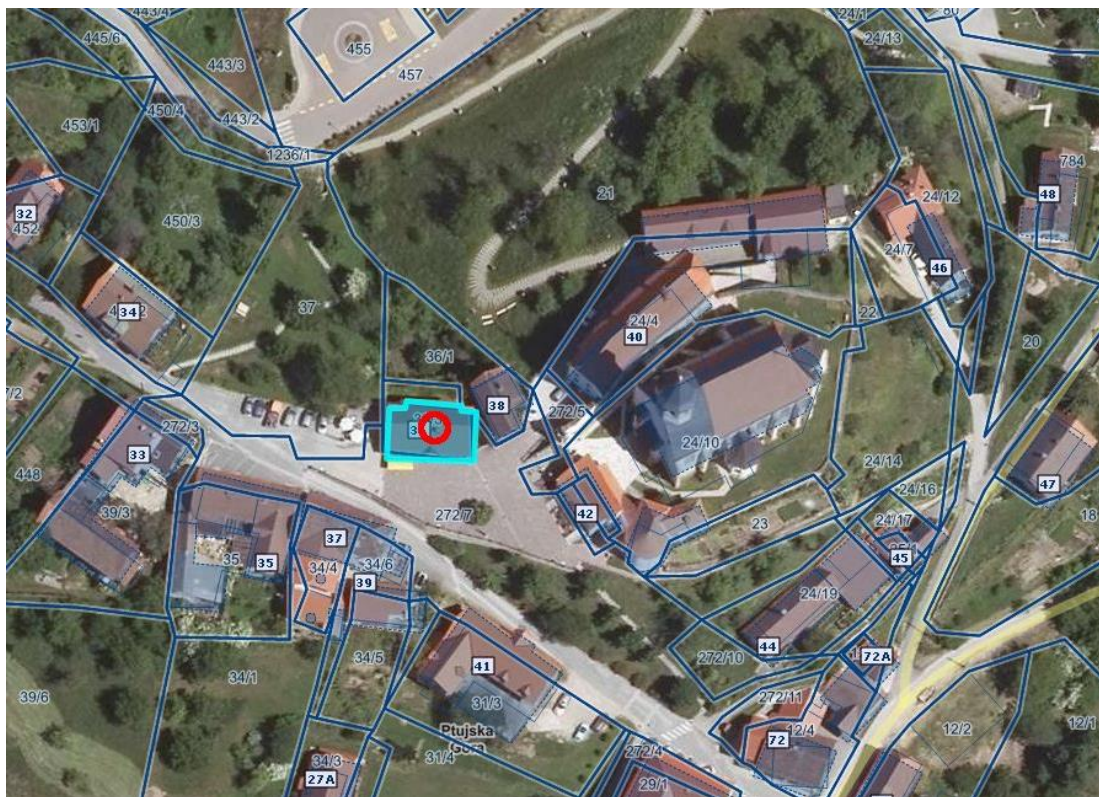
Za strokovno vsebino smo uporabili izhodiščne podatke – PZI projekt št. 24001-17-K/GK, ki ga je izdelal TMD invest d.o.o., Prešernova 30, 2250 Ptuj januarja 2017.

Vsa navedena dokumentacija se smiselno upošteva pri izdelavi investicijske dokumentacije.

7.2 Opis in grafični prikaz lokacije

Predmetna investicija se bo izvajala na področju Občine Majšperk, v naselju Ptujška Gora. Območje posega bo na parcelni številki 36/3, k.o. Ptujška Gora.

Slika 7/1: Prikaz parcele na območju projekta



7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 7/1: Obseg in specifikacija investicijske naložbe

INVESTICIJA	2018
STAVBNO POHIŠTVO	28.983,54
FASADA	19.349,20
Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV	48.332,74

Obseg naložbe je:

- Obnova objekta TIC na Ptujski Gori.

Natančnejša vsebinska in vrednostna predstavitev posamezne investicije je predstavljena v poglavju 4 in 5.

Pri terminskem planu izvedbe investicije so bili upoštevani naslednji kriteriji in sicer:

- **Predviden rok razpisa za dodelitev nepovratnih sredstev.**

Tabela 7/2: Terminski plan

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava investicijske dokumentacije - DIIP	januar 2017	januar 2017
Potrditev investicijske dokumentacije - DIIP	januar 2017	januar 2017
Izdelava novelacije investicijske dokumentacije - DIIP	november 2017	november 2017
Potrditev novelacije investicijske dokumentacije - DIIP	november 2017	november 2017
Obnova fasade	marec 2018	december 2018
Zamenjava stavbnega pohištva	marec 2018	december 2018

7.4 Varstvo okolja

Predmetna investicija je namenjena tudi varovanju okolja in preprečevanju njegovega onesnaževanja saj predvideva zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov v okolje in učinkovitejšo rabo energije. Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje. Neposredne koristi ureditve območja se bodo odrazile v manjšem obremenjevanju okolja z izpusti in izboljšano rabo energije.

7.4.1 Učinkovita izraba naravnih virov

Pri gradnji bodo uporabljeni preizkušeni, okolju neškodljivi materiali.

7.4.2 Okoljska učinkovitost

Izvajanje investicije ne bo ustvarjalo industrijskih odpadnih vod. Pri gradnji bodo uporabljeni naravni in okolju prijazni materiali, kolikor in kjer je to mogoče.

Investicija je zasnovana in bo izvedena v skladu z veljavnimi okoljevarstvenimi standardi. Upoštevala bo vse zahteve, ki izhajajo iz veljavne zakonodaje, v času obratovanja pa bo vpliv objekta na okolje pod dopustno stopnjo obremenjevanja.

7.4.3 Trajnostna dostopnost

Trajnostna dostopnost se z ureditvijo objekta kaže predvsem trajnostni zagotovitvi varovanja okolja in večji uporabnosti obstoječega objekta. Vse to bo ugodno vplivalo na rast gospodarstva v regiji.

7.4.4 Zmanjšanje vplivov na okolje

- **Tla**

Vpliv na tla bo ugoden. Zaradi izvajanja projekta ne bo prišlo do spremembe rabe in dodatnega obremenjevanja tal. Onemogočeno bo odpadanje materialov iz dotrajane stavbe.

- **Voda**

Vpliva na površinske vode ne bo. Med gradnjo bodo izvedeni vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije.

- **Emisije v zrak**

Vpliva na emisije v bo pozitiven, saj bo za ogrevanje uporabljena električna energija, ki je čista energija. Med gradnjo bodo izvedeni vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije v zrak.

7.4.5 Hrup

Obremenitev okolja s hrupom je predpisana z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. RS, št. 105/2005).

V času izvajanja del bo hrup povečan, vendar ne bo presegal dopustnih ravni hrupa na poseljenih območjih in naravovarstveno pomembnih območjih. Tudi kumulativni vpliv hrupa ob izvedbi plana je sprejemljiv.

7.4.6 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje niso potrebni, ker predmetna investicija ne bo presegala dovoljenih negativnih vplivov na okolje.

7.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocena vpliva na okolje za projekt »OBNOVA FASADE IN STAVBNEGA POHIŠTVA NA OBJEKTU TIC PTUJSKA GORA« ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

7.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Majšperk. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovorna županja Občine Majšperk, dr. Darinka FAKIN.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina Majšperk je določila glavnega koordinatorskega projekta, to je Matic ŠINKOVEC, ki skrbi za koordinacijo projekta od investicijske, in projektne dokumentacije do izgradnje in predaje namenu.

Slika 7/6:Kadrovsko-organizacijska shema

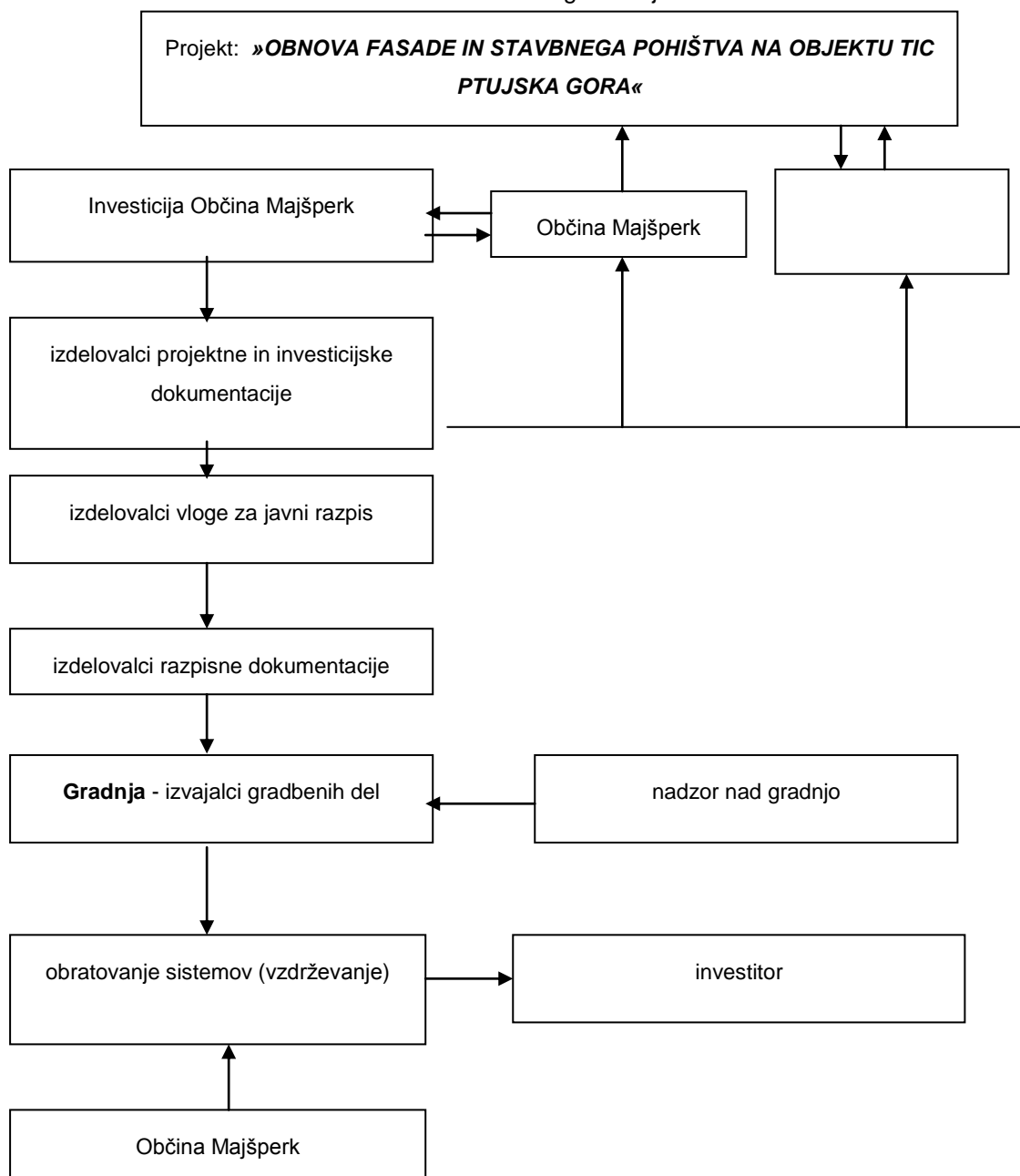


Tabela 7/3: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Vodja investicije:	dr. Darinka FAKIN, Občina Majšperk
Koordinator projekta:	Matic ŠINKOVEC, Občina Majšperk
Strokovna pomoč:	TMD invest d.o.o.
Strokovna pomoč:	Nadzor nad gradnjo

Zaposlitev nove osebe za izvajanje projekta in upravljanje večnamenskega objekta ne bo potrebna, saj ima občina za to usposobljen kader.

Razpisno dokumentacijo in postopke javnega naročanja izvajalcev bo izvedla občinska uprava Občine Majšperk.

Tabela 7/4: Preglednica članov projektne skupine

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Matic ŠINKOVEC	Mag. jav. upr.	12	Vodenje operacije, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnična – strokovna podpora
Tatjana VARŽIČ KOREZ	Univ. dipl. pravnik	16	Zakonodaja, pravo.	Tehnična in strokovna podpora

Matic ŠINKOVEC:

Delovno mesto: direktor občinske uprave

Izobrazba: mag. jav. upr.

Izbrani referenčni projekti:

1. Naziv projekta	Ministrstvo za šolstvo in šport – sofinanciranje izgradnje telovadnice pri OŠ Makole
Obdobje	2008-2009
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno s sredstvi MŠŠ.
2. Naziv projekta	Fundacija za šport – sofinanciranje športne opreme
Obdobje	2008-2009
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s strani Fundacije za šport.
3. Naziv projekta	Oskrba s pitno vodo na Območju Haloz
Obdobje	2009 - 2010
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU in Ministrstva za okolje in prostor.
4. Naziv projekta	Obnova odseka lokalne ceste LC 240130 Doklece – Marinja vas in priključne javne poti JP Sitež - Vinarje
Obdobje	2009 - 2010
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
5. Naziv projekta	Modernizacija LC Slape – Ptujška Gora
Obdobje	2010 - 2011
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
6. Naziv projekta	LC Žetale – Vabča vas
Obdobje	2010 - 2011
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
7. Naziv projekta	Komasacije Majšperk

Obdobje	2011 - 2013
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
8. Naziv projekta	Kulturno poslovni center Majšperk
Obdobje	2010 - 2012
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
9. Naziv projekta	Obnova starotrške hiše na Ptujski Gori
Obdobje	2012
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
10. Naziv projekta	Obnova OŠ Ptujška Gora
Obdobje	2012
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
9. Naziv projekta	Obnova LC Poluce – Bolfenk – Kosovo sedlo in JP Sitež - Jelovice
Obdobje	2013 - 2014
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.
10. Naziv projekta	Razširitev vrtca Majšperk
Obdobje	2013 - 2014
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt delno financira EU.

Tatjana VARŽIČ KOREZ:

Delovno mesto: Višji svetovalec za premoženjsko pravne zadeve

Izobrazba: univ. dipl. prav.

Izbrani referenčni projekti:

1. Naziv projekta	Vodovodni sistem Majšperk
Obdobje	2005-2006

Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
2. Naziv projekta	Modernizacija kolesarske in pohodniške poti Stoperce – Sučje na odseku Stoperce - Benetek
Obdobje	2004
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
3. Naziv projekta	Čistilna naprava Majšperk
Obdobje	2005 - 2006
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
4. Naziv projekta	Kanalizacija za odpadne vode v naselju Majšperk
Obdobje	2005 - 2006
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
5. Naziv projekta	Sekundarna kanalizacija Lešje
Obdobje	2008 - 2009
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
6. Naziv projekta	Turistična infrastruktura Ptujске gore
Obdobje	2007 - 2008
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.
7. Naziv projekta	Gradnja osnovne šole Majšperk
Obdobje	2004 - 2005
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi Ministrstva za šolstvo in šport.
8. Naziv projekta	Oskrba s pitno vodo na Območju Haloz
Obdobje	2009 - 2010
Položaj	Projekt je realiziran.

	Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU in Ministrstva za okolje in prostor.
9. Naziv projekta	Obnova odseka lokalne ceste LC 240130 Doklece – Marinja vas in priključne javne poti JP Sitež - Vinarje
Obdobje	2009 - 2010
Položaj	Projekt je realiziran. Projekt je bil delno financiran s sredstvi EU.

7.1 Predvideni viri financiranja po tekočih cenah

Tabela 7/5: Viri financiranja v EUR

Leto	Vrednost	2018	Delež (v % od upravičenih stroškov)
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Majšperk	14.658,29	14.658,29	30,3
LAS Haloze - EKSRP	33.674,45	33.674,45	69,7
SKUPAJ	48.332,74	48.332,74	100

Občina Majšperk bo za investicijo zagotovila **14.658,29 EUR**.

7.2 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **družbenem področju**:

- Povečanje kakovosti življenja prebivalcev na predmetnem področju kar posredno vpliva na večjo rast prebivalstva z vidika poselitve in možnost razvoja ter zaposlovanja

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **razvojno gospodarskem področju**:

- Z implementacijo projekta se pričakuje celovit razvoj podeželja, v gospodarskem smislu predvsem na področju povečanja turizma zaradi nove ponudbe.
- Povečana privlačnost turistično atraktivne lokacije in s tem povečanje gospodarstva.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **okoljevarstvenem področju**:

- Zmanjšanje onesnaževanja okolja s toplogrednimi plini, učinkovita izraba energije.

8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI

8.1 Finančna analiza

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- referenčno časovno obdobje investicije je 20 let,
- finančna diskontna stopnja je 4%²,
- prvi mesec in leto rednega obratovanja investicije je 1. januar 2019,
- ocenjeni strošek investicije v višini 48.332,74 z DDV (stalne cene),
- vzdrževalni in obratovalni stroški: Upoštevali smo minimalne vzdrževalne stroške, ki izhajajo predvsem iz naslova manjših popravil opreme in rednega vzdrževanje objekta v skupni višini 250,00 EUR letno za prvih 5 let investicije in vsakih nadaljnjih 5 let 50 EUR povišano.
- prihodki: predmetna investicija v ekonomski dobi ne ustvarja prihodkov.
- dejanska ekonomska življenjska doba investicije presega zadevno referenčno časovno obdobje, zato prikazujemo tudi preostalo vrednost (ocenjena tržna vrednost po zaključku referenčnega obdobja – 20 % vrednosti investicije),
- Zneski so preračunani s pomočjo Microsoft excel tabele in zaokroženi na dve decimalni mesti.

8.1.1 Projekcija operativnih stroškov

Tabela 8/1: Projekcija operativnih stroškov

Leto	Vzdrževanje	
2018	0,00	0,00
2019	250,00	250,00
2020	250,00	250,00
2021	250,00	250,00
2022	250,00	250,00
2023	250,00	250,00
2024	300,00	300,00
2025	300,00	300,00
2026	300,00	300,00
2027	300,00	300,00
2028	300,00	300,00
2029	350,00	350,00

² V skladu z 8. členom uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010)

OBNOVA FASADE IN STAVBNEGA POHIŠTVA NA OBJEKTU TIC PTUJSKA GORA

2030	350,00	350,00
2031	350,00	350,00
2032	350,00	350,00
2033	350,00	350,00
2034	400,00	400,00
2035	400,00	400,00
2036	400,00	400,00
2037	400,00	400,00
Skupaj	6.100,00	6.100,00

Tabela 8/2: Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije	Operativni stroški	Prihodki (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 7% (€)		
							Investicijski stroški	Operativni stroški	NETO denarni tok
							A	B	C
2018	0	48.332,74	0,00	0,00	0,00	-48.332,74	48.332,74	0,00	-48.332,74
2019	1	0,00	250,00	0,00	0,00	-250,00	0,00	240,38	-240,38
2020	2	0,00	250,00	0,00	0,00	-250,00	0,00	231,14	-231,14
2021	3	0,00	250,00	0,00	0,00	-250,00	0,00	222,25	-222,25
2022	4	0,00	250,00	0,00	0,00	-250,00	0,00	213,70	-213,70
2023	5	0,00	250,00	0,00	0,00	-250,00	0,00	205,48	-205,48
2024	6	0,00	300,00	0,00	0,00	-300,00	0,00	237,09	-237,09
2025	7	0,00	300,00	0,00	0,00	-300,00	0,00	227,98	-227,98
2026	8	0,00	300,00	0,00	0,00	-300,00	0,00	219,21	-219,21
2027	9	0,00	300,00	0,00	0,00	-300,00	0,00	210,78	-210,78
2028	10	0,00	300,00	0,00	0,00	-300,00	0,00	202,67	-202,67
2029	11	0,00	350,00	0,00	0,00	-350,00	0,00	227,35	-227,35
2030	12	0,00	350,00	0,00	0,00	-350,00	0,00	218,61	-218,61
2031	13	0,00	350,00	0,00	0,00	-350,00	0,00	210,20	-210,20
2032	14	0,00	350,00	0,00	0,00	-350,00	0,00	202,12	-202,12
2033	15	0,00	350,00	0,00	0,00	-350,00	0,00	194,34	-194,34
2034	16	0,00	400,00	0,00	0,00	-400,00	0,00	213,56	-213,56
2035	17	0,00	400,00	0,00	0,00	-400,00	0,00	205,35	-205,35
2036	18	0,00	400,00	0,00	0,00	-400,00	0,00	197,45	-197,45
2037	19	0,00	400,00	0,00	9.666,55	9.266,55	0,00	189,86	4.398,30
Skupaj		48.332,74	6.100,00	0,00	9.666,55	-44.766,19	48.332,74	4.069,52	-47.814,11

Opomba:

- Prvi mesec in leto rednega obratovanja investicije je 1. januar 2019.

Ugotovitev:

- Denarni tok v finančni analizi je negativen, kar pomeni, da investicija ne ustvarja presežka prihodkov nad stroški, zato se v finančnem smislu nikoli ne povrne.

8.1.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 48.332,74 EUR,
- ekonomska doba investicije $i = 20$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$\text{FNSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad \text{FNSV} = -47.814,11$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -47.814,11 EUR, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

$$\text{FIRR} = \text{negativna}$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = -0,989269$$

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV,
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -47.814,11 EUR,
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 20 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od

uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

8.2 Ekonomska analiza in denarni tok

8.2.1 Projekcija prihodkov – javno dobro

Izhodišča za izračun:

- referenčno časovno obdobje je 20 let,
- denarni tokovi iz finančne analize so izhodišče v ekonomski analizi,
- davčni popravki, pri čemer uporabimo:
 - konverzijski faktor za investicijske izdatke v višini **0,7167** (očiščeno davkov in prispevkov). Ocenjujemo, da struktura investicijskih izdatkov vsebuje 65% materiala in 35% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti znaša $0,35 \cdot 0,4 \cdot 0,833$, kar znaša 0,1166. Stroški materiala vsebujejo 20% DDV ($100/1,2=0,833$). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako $(0,833-0,1166)=0,7167$
 - konverzijski faktor za operativne stroške znaša **0,833** (DDV).
- mesec in leto začetka obratovanja investicije je januar 2018,
- ostanek vrednosti investicije znaša 20% vrednosti investicije,
- izračuni in tabele so pripravljene v programu Microsoft Excel, zneski pa zaokroženi na dve decimalni mesti.

Tabela 8/3: Projekcija prihodkov – javno dobro

Leto	Prihodki – javno dobro		
	Povečan obisk v regiji in s tem ugoden vpliv na gospodarsko rast	Učinek investicije v regiji	Skupaj
2018	0,00	20.784,04	20.784,04
2019	1.000,00	0,00	1.000,00
2020	1.000,00	0,00	1.000,00
2021	1.000,00	0,00	1.000,00
2022	1.000,00	0,00	1.000,00
2023	1.000,00	0,00	1.000,00
2024	1.000,00	0,00	1.000,00
2025	1.000,00	0,00	1.000,00
2026	1.000,00	0,00	1.000,00

2027	1.000,00	0,00	1.000,00
2028	1.000,00	0,00	1.000,00
2029	1.000,00	0,00	1.000,00
2030	1.000,00	0,00	1.000,00
2031	1.000,00	0,00	1.000,00
2032	1.000,00	0,00	1.000,00
2033	1.000,00	0,00	1.000,00
2034	1.000,00	0,00	1.000,00
2035	1.000,00	0,00	1.000,00
2036	1.000,00	0,00	1.000,00
2037	1.000,00	0,00	1.000,00
Skupaj	19.000,00	20.784,04	39.784,04

Javno dobro – Povečan obisk v regiji in s tem ugoden vpliv na gospodarsko rast

S ponudbo novih tržnih produktov se odpirajo možnosti za večje število obiskovalcev Ptujске Gore in za izboljšano ponudbo turističnih produktov, ki imajo pozitivne finančne učinke. Ocenjujemo, da bo finančni učinek ponudbe novih produktov v višini 1.000,00 EUR letno.

Javno dobro – Učinek investicije v regiji

Pričakujemo, da bodo vsaj 60% vseh del opravili delavci v regiji.

8.2.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza

Tabela 8/6: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki -javna korist (€)	Ostane vrednosti (€)	Neto denarni tok (€)	Diskontirani investicijski stroški (€)	Diskontirani prihodki (€)	Diskontirani NETO denarni tok (€)
		A	B	C	D	E	A	C+E-B	C+E-B-A
2018	0	34.640,07	0,00	20.784,04	0,00	-13.856,03	34.640,07	20.784,04	-13.856,03
2019	1	0,00	208,25	1.000,00	0,00	791,75	0,00	961,54	761,30
2020	2	0,00	208,25	1.000,00	0,00	791,75	0,00	924,56	732,02
2021	3	0,00	208,25	1.000,00	0,00	791,75	0,00	889,00	703,86
2022	4	0,00	208,25	1.000,00	0,00	791,75	0,00	854,80	676,79
2023	5	0,00	208,25	1.000,00	0,00	791,75	0,00	821,93	650,76
2024	6	0,00	249,90	1.000,00	0,00	750,10	0,00	790,31	592,81
2025	7	0,00	249,90	1.000,00	0,00	750,10	0,00	759,92	570,01
2026	8	0,00	249,90	1.000,00	0,00	750,10	0,00	730,69	548,09
2027	9	0,00	249,90	1.000,00	0,00	750,10	0,00	702,59	527,01
2028	10	0,00	249,90	1.000,00	0,00	750,10	0,00	675,56	506,74
2029	11	0,00	291,55	1.000,00	0,00	708,45	0,00	649,58	460,20
2030	12	0,00	291,55	1.000,00	0,00	708,45	0,00	624,60	442,50
2031	13	0,00	291,55	1.000,00	0,00	708,45	0,00	600,57	425,48
2032	14	0,00	291,55	1.000,00	0,00	708,45	0,00	577,48	409,11
2033	15	0,00	291,55	1.000,00	0,00	708,45	0,00	555,26	393,38
2034	16	0,00	333,20	1.000,00	0,00	666,80	0,00	533,91	356,01
2035	17	0,00	333,20	1.000,00	0,00	666,80	0,00	513,37	342,32

OBNOVA FASADE IN STAVBNEGA POHIŠTVA NA OBJEKTU TIC PTUJSKA GORA

2036	18	0,00	333,20	1.000,00	0,00	666,80	0,00	493,63	329,15
2037	19	0,00	333,20	1.000,00	9.666,55	7.594,81	0,00	474,64	4.904,65
SKUPAJ		34.640,07	5.081,30	39.784,04	9.666,55	6.990,68	34.640,07	33.917,98	476,15

EIRR= **4,3746%**ENSV= **476,15 EUR**RNSV= **0,013745606**

Obrazložitev:

- Dejanska ekonomska življenjska doba investicije presega zadevno referenčno časovno obdobje, zato prikazujemo tudi preostalo vrednost (ocenjena tržna vrednost po zaključku referenčnega obdobja – 20 % vrednosti investicije), kar znaša 9.666,55 EUR,
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje,
- V investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO,
- Denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven,
- Stroške investicije smo očistili davkov in prispevkov.

8.2.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (očiščena davkov in prispevkov) = 34.640,07 EUR ,
- ekonomska doba investicije $i = 20$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad \text{ENSV} = 476,15$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 476,15 EUR, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

Ekonomska interna stopnja donosnosti

$$\text{EIRR} = 4,3746\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = 0,013745606$$

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 20 let
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 4% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 4,3746%
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vložene kapitala ustvari 0,3746 enote akumulacije.

8.2.4 Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči

Pri izračunu neto sedanje vrednosti smo upoštevali naslednje parametre:

- a. vrednost investicije (očiščena davkov in prispevkov): **34.640,07 EUR**
- b. ekonomska doba investicije v letih: 20 let
- c. diskontna stopnja: 4%

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) je pri teh parametrih pozitivna in znaša **476,15 EUR**. S tega vidika je investicija ekonomsko upravičena.

Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja je **ekonomska doba** povračila investicijskih stroškov po stalnih cenah izračunana na **20 let**.

Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% je ekonomska neto sedanja vrednost pozitivna, kar pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

Interna stopnja donosnosti v ekonomski analizi znaša **4,3746%**, kar je več od upoštevane diskontne stopnje 4%.

Odločitev **ZA investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva.

8.3 Analiza občutljivosti in tveganj

8.3.1 Splošna analiza občutljivosti

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. Ocenjujemo, da so pri izvedbi investicije in njenem obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorju (spremenljivke):

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na stroške investicije in

Priročnik DD4 predlaga, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 5% spremembo prvotne vrednosti finančne neto sedanje vrednosti investicije.

1. Pri povečanju operativnih stroškov za 1% znaša NSV pri 4% diskontni stopnji -47.814,11 EUR

Učinek na NSV = $-47.814,11 / -47.854,80 * 100 = 100,08\%$

Ugotovitev: Pri povečanju obratovalnih stroškov za 1% se diskontirana NSV spremeni za **0,08%**.

SPREMENLJIVKA NI KRITIČNA.

2. Pri povečanju vrednosti investicije za 1% znaša NSV pri 4% diskontni stopnji -48.297,43 EUR

Učinek na NSV = $-48.297,43 / -47.814,11 * 100 = 98,99\%$

Ugotovitev: Pri povečanju investicijskih stroškov za 1% se diskontirana NSV spremeni za **1,01%**.

SPREMENLJIVKA NI KRITIČNA.

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogroža odločitve za izvedbo projekta.

9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

9.1 *Potrebna investicijska dokumentacija*

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo **med 300.000 in 500.000 EUR** najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna ocenjena vrednost investicije vključno z davkom na dodano vrednost po stalnih cenah je ocenjena na **48.332,74 EUR**. Ocenjena vrednost celotnega projekta po stalnih cenah ne presega 300.000,00 EUR, vendar se financira iz javnih sredstev, zato je bilo potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

9.2 Smiselnost investicije

Investicija je upravičena iz ekonomskega stališča in ni ekološko sporna. Investicija bo imela izključno pozitivni vpliv na izboljšanje stanja okolja, s tem pa tudi na bivalno ugodje prebivalcev naselja Stoperce.

Realizacija investicije bo pripomogla k višji kakovosti bivanja, povečanju poseljenosti in razvoju obravnavanega območja in regije.

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki se odražajo v zagotavljanju kakovosti življenja nasploh ter zmanjšanju negativnih vplivov na okolje oziroma živo naravo.

Načrtovana naložba je ekonomsko upravičena na osnovi naslednjih kriterijev:

2. ENSV znaša **476,15 EUR**,
3. EIRR znaša **4,3746 %**.

Neto denarni tok v finančni analizi je v referenčni dobi negativen in znaša **-47.814,11 EUR**, zato je investicija upravičena do sofinanciranja.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja nujno potrebna.

Dokumentom identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter DELOVNIM DOKUMENTOM 4 – Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (08/2006).

10 PRIKAZ REZULTATOV OCENJEVANJA Z UTEMELJITVIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Načrtovana naložba v obnovo turistične informacijskega centra na Ptujski Gori je ekonomsko upravičena na osnovi naslednjih kriterijev in meril:

- zagotoviti možnost razvoja dejavnosti društev s področja kulture in turizma,
- energetsko sanirati objekt na način, ko bo v ozračje spuščenih bistveno manj toplogrednih plinov, hkrati pa bo zagotovljena ekonomična izraba energije in
- izpolniti zaveze iz Strategije razvoja Občine Majšperk.

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki se odražajo v preskrbi območja z ustrezno in nujno potrebno infrastrukturo. V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06, 54/2010 in 27/2016) je vsa potrebna investicijska dokumentacija pripravljena.

Z investicijskim programom se ugotavlja, **da je investicija, v izbrani varianti upravičena in potrebna.**

Vrednost investicije (tekoče cene) z DDV:	48.332,74 EUR
Trajanje izvedbe del	2018
Viri financiranja (tekoče cene):	
• Občina Majšperk	14.658,29 EUR
• LAS Haloze - EKSRP	33.674,45 EUR
Finančna neto sedanja vrednost	-47.814,11 EUR
Ekonomska neto sedanja vrednost	476,15 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	4,3746 %

Naložba izkazuje negativno finančno neto sedanjo vrednost, kar pomeni, da brez javnih sredstev investicija ni mogoča. Pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost izkazuje, da ima projekt takšne ekonomske učinke, da je družbeno koristen in zato smiseln. Tudi interna stopnja donosnosti je višja od predpisane 4% diskontne stopnje.

Sprememba od predhodnega dokumenta

Predhodna vrednost sofinanciranja:

<i>Leto</i>	<i>Vrednost</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>Delež (v % od upravičenih stroškov)</i>
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Majšperk	23.156,83	6.227,00	16.929,83	33,13
EKSRP – sredstva po razpisu LAS	46.734,10	18.463,11	28.270,99	66,87
SKUPAJ	69.890,93	24.690,11	45.200,82	100

Nova vrednost sofinanciranja:

<i>Leto</i>	<i>Vrednost</i>	<i>2018</i>	<i>Delež (v % od upravičenih stroškov)</i>
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Majšperk	14.658,29	14.658,29	33,13
EKSRP – sredstva po razpisu LAS	33.674,45	33.674,45	66,87
SKUPAJ	48.332,74	48.332,74	100