




*prostori v dobrih rokah*



BIOS, poslovne storitve, svetovanje in razvoj, d.o.o., Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič  
p.p. 26 | T 04 59 71 514 | M 031 66 86 11 | E info@bios-trzic.si | www.bios-trzic.si

 <b>OBČINA TRŽIČ</b>		
Prejeto:	30 -10- 2017	DM:
Šifra zadeve:		Pril.:
		Vred.:

## **NAČRT UPRAVLJANJA OBJEKTA GORENJSKA PLAŽA za leto 2018**

Tržič, oktober 2017

BIOS, poslovne storitve, svetovanje in razvoj, d.o.o., Tržič | ID za DDV SI31037712 | IBAN SI56 0510 0801 2155 353  
Matična številka 5806194 | Registracija Okrožno sodišče v Kranju | Št. reg. vpisa 1-00932-00 | Osnovni kapital 25.454,00 €

## KAZALO:

1. UVOD .....	3
2. VIZITKA OBJEKTA .....	3
3. VIZIJA GORENJSKE PLAŽE .....	4
4. PRAVNA PODLAGA ZA UPRAVLJANJE .....	4
5. ODPIRALNI ČAS OBJEKTA .....	4
6. KADROVSKI IN FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018.....	5
8.1 DEJAVNOSTI V URAH .....	6
8.2 FINANČNI NAČRT 2018 .....	7
8.3 PRIMERJAVA MED LETI 2017 IN 2018 .....	8
8.4 PREDLOG INVESTICIJ 2018 .....	8
7. ZAKLJUČEK .....	9

Načrt upravljanja zajema finančno poročilo kompleksa Gorenjska plaža za leto 2017 do 30.9.2016 in predvidene prihodke in odhodke do 31.12.2017 ter kadrovski in finančni načrt za leto 2018.

## 1. UVOD

Občina Tržič je v letu 2014 uspešno zaključila izgradnjo turistično kulturnega centra »Gorenjska plaža«.

V letu 2017 smo na »Gorenjski plaži« zabeležili obisk 25.374 kopalcev.

Gostinski del je z novim najemnikom zadostil potrebam bazena, prav tako je uredil tudi letni vrt. Na prireditvenem prostoru pa so potekale priredite v organizaciji Občine Tržič.

## 2. VIZITKA OBJEKTA

1.1	Ime	Gorenjska plaža
1.2	Naslov	Ste Marie aux Mines 11
1.3	Funkcionalna zemljišča, št. parcel	Nepremičnine na parcelnih št. 147,149/2,149/5,149/6,149/7,149/8,149/9,149/10,150/1,153/1 in 154/1 vse k.o. Bistrica
	Katastrska občina Št. parc. Stavbišča Ident. št. zgradbe Klasifikacija stavbe	Bistrica 2144 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/10 in 150/1 2144-1242 CC-SI 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo
	Knjigovodska vrednost objekta na dan 1.1.2015	4.158.292,37 EUR po evidenci o vodeni investiciji
	Komunalna infrastruktura	Elektro, vodovod, javna kanalizacija, priključek za telefon
1.4	Zemljiško knjižni lastnik	Občina Tržič
1.5	Leto gradnje, stanje objekta	2014 nov
	Št. gradbenega dovoljenja	351-141/2012-28-18, izdan 3.12.2012
	Št. uporabnega dovoljenja	351-51/2014-28-28
	Tehnična dokumentacija	PGD: Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja Gorenjska plaža – ureditev turistično kulturnega centra, API Arhitekti d.o.o. št. 581/911, september 2012 Projekt izvedenih del Gorenjska plaža – ureditev turistično kulturnega centra, API Arhitekti d.o.o. št. 581/911, maj 2014 z POV in NOV
	Odlok o določitvi javne površine	Odlok o koncesiji za gospodarsko javno službo upravljanja z javno površino – kompleksom »Gorenjska plaža«
1.6	Velikost območja	5000 m <sup>2</sup>
	Površina objekta	Skupna površina območja: 9863,50 m <sup>2</sup> . Neto površina objekta 1741,11 m <sup>2</sup> (zaprti in odprti deli). - Površina stavbe - Stavba po namenu kopališča

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stavba po namenu prireditvenega prostora</li> <li>- Stavba po namenu gostinskega objekta</li> <li>- Parkirišča 28 ob stavbi, 20 zgoraj, 37 okolica</li> </ul>
1.7	Kapaciteta	Obiskovalcev bazen 600 istočasno, kopalcev 250 Obiskovalcev amfiteater 1600 stojšč in 250 sedišč
1.8	Poslovni prostori (najemna razmerja)	Najemna pogodba za gostinski del objekta št. 478-0042/2013/188(67) z dne 20.04.2015
	Obdobje veljavnosti	15 let
1.9	Ime upravljavca	BIOS, d.o.o., Trg svobode 18, 4290 Tržič

### 3. VIZIJA GORENJSKE PLAŽE

»Gorenjska plaža« kot kulturna lokacija med naseljem Bistrica in Tržič je sodoben večnamenski turistično – kulturni objekt, ki bo kot del javne turistične infrastrukture občine Tržič namenjen izvajanju turističnih, družabnih in rekreativnih dejavnosti lokalnega prebivalstva in turistov.

Gorenjska plaža izboljšuje kvaliteto turističnega produkta na lokalni ravni, prispeva k povečanju atraktivnosti lokalnega okolja za turizem in posredno k povečanju števila nočitev, omogoča kvalitetno preživljanje prostega časa otrok, mladine, starejše generacije in vseh občanov in ponuja uporabne površine namenjene kulturnim dejavnostim na prostem. V bodoče si želimo izboljšati predvsem kakovost preživljanja časa na Gorenjski plaži, kar lahko dosežemo s dodatnimi ležalnimi površinami in lesenimi podesti, saj bi s tem razbremenili glavno bazensko ploščad.

### 4. PRAVNA PODLAGA ZA UPRAVLJANJE

Odlok o koncesiji za gospodarsko javno službo upravljanja z javno površino – kompleksom »Gorenjska plaža«.

### 5. ODPIRALNI ČAS OBJEKTA

Letno kopališče Gorenjska plaža obratuje po naslednjem urniku:

- od nedelje do četrтка, v času od 9.00 do 19.00 ure,
- v petkih in sobotah, v času od 9.00 do 21.00 ure,
- od ponedeljka do petka, od 7.00 do 8.30 ure se izvaja jutranje rekreacijsko plavanje.

V primeru slabega vremena ali drugih okoliščin, ki vplivajo na možnost obratovanja, je letno kopališča Gorenjska plaža zaprto.

Sezona letnega kopališča Gorenjska plaža predvidoma traja od 1.06. do 15.09.. Trajanje sezone se lahko skrajša ali podaljša glede na vremenske razmere ter glede

na druge okoliščine, ki vplivajo na možnost obratovanja letnega kopališča Gorenjska plaža.

## **6. KADROVSKI IN FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018**

Glede na sezonski značaj delovanja centra se predvideva da bodo zaposlitve za skrajšan delovni čas oziroma sezonskega značaja. Glede na specifične zahteve upravljanja kompleksa (bazen, prireditveni prostor, informativna služba,..) bodo morali zaposleni obvladovati številne veščine, zato so možne tudi druge kombinacije znanj znotraj predvidenih delovnih mest.

Dodatne potrebe po kadrih se bodo morale zagotavljati z najemanjem zunanjih storitev npr. servisiranja, izvedba dodatnih storitev: organizacija dogodkov, animatorji,..

V samo obratovanje objekta bo vključenih več delovnih mest.

### Vzdrževalci opravljajo naslednje naloge:

Jutranje čiščenje zunanjih pretočnih bazenov, čiščenje vseh zunanjih odtokov v tuših in čiščenje pološčiš v zunanjih tuših, zalivanje zelenja in trave, košnjo in pletje, čiščenje robov bazena, robotsko čiščenje bazena, odstranjevanje plavajočih delcev iz bazena, uravnavanje stojnice za pričetek kopanja, pregled vseh strojnih inštalacij v bazenskem kompleksu, uravnavanje gretja vode in doziranja urejevalce v kopalne vode, pometanje bazenske ploščadi in vhoda v bazen, odklepanje vseh potrebnih vrat, zagon bazenske animacije, pregled stanja kemikalij, priprava melnjalnine za blagajno. Skrbi za stalni nadzor bazenske tehnike in izvršuje stalne preglede vseh strojnih inštalacij v strojnici bazena, kotlovnici, sproti popravlja manjše napake na inventarju, pregleduje opremo, skrbi za minimalno 3x pregled in vzorčenje vode v strojnici bazena, uravnava doziranje bazenske kemije, opravlja stalno čiščenje bazenskih filtrov, filtrov dozirnega sistema, opravlja dnevne preglede tesnjenja dozirnega sistema in po potrebi opravi čiščenje spojev, opravlja delo čistilca prostorov stojnice bazena, stalno nadzoruje solarni sistem, na strehi pregleduje in po potrebi odpravi napake solarnega sistema, skrbi za sprejeme dobaviteljev in skrbi za podporo recepciji in reševalcu, ter čistilki. Skrbi tudi za urejenost zelenih površin, skrbi za pletje, zalivanje in košnjo.

### Čistilke opravljajo naslednje naloge:

Skrbi za sprotno čiščenje notranjih prostorov, čiščenje in razkuževanje bazenskega dela, razkuževanje notranjega dela, čiščenje WC-jev in tušev z razkuževanjem ter dodajanje in menjava sanitarnega materiala, čiščenje opreme in sredstev za delo, praznjenje smetnjakov, čiščenje, pometanje in urejanje okolice bazena s čiščenjem zunanjih površin znotraj kompleksa (kot so bazenska ploščad, otroška igrala, dostopne poti do bazena, ipd.), čiščenje steklenih površin, strojno čiščenje zunanjih površin znotraj kompleksa, strojno čiščenje notranjih površin, obnavljanje premazov tal.

### Receptorji opravljajo naslednje naloge:

Skrbi za odpiranje oziroma zapiranje bazenskega dela , pregled bazenskega dela in priprava vseh rekvizitov (ležalniki, senčniki, idr.) oziroma druge potrebne opreme pred začetkom obratovanja bazena ter spravilo po zaključku poslovanja bazena, preko spletne strani skrbeti za obveščanje javnosti o morebitnem ne obratovanju bazena oziroma objavljati druga obvestila, prodajo vstopnic, izdajanje računov ter vodenje in zaključevanje blagajne, nadzor vstopa in izstopa obiskovalcev bazena, skrbeti za urejenost vhoda v bazenski del.

### Reševalci iz vode opravljajo naslednje naloge:

Skrbi za zdravje in varnost uporabnikov kopališča, vzdrževati kopališki red in prekinjati nevarno obnašanje plavalcev, pomagati plavalcem v težavah, nadzorovati garderobe in garderobne omarice, preverjati varnosti opreme v bazenu (vodni filter, črpalke, stopnice), vzdrževati kopališko opremo, preverjati temperaturo in kakovost vode vsaj 3x dnevno, nuditi poučevanje plavanja za posameznike ali manjše skupine ljudi različnih starosti, če s tem ni moteno izvajanje drugih s prepisi določenih nalog reševalca iz vode; izvajanje drugih nalog določenih z zakonom.

### Administracija opravlja naslednje naloge:

Dnevno vodenje in pregled računov, zaključkov blagajne, vodenje vse potrebne dokumentacije, knjiženje po kontih, spremljanje stroškov, prihodkov, zagotavljanje pisarniškega materiala, skrb za izvajanje vseh predpisov, komunikacija z inšpekcijskimi organi in NIJZ, pregledi bazena zaradi zagotavljanja ustreznosti, ipd.

## **8.1 DEJAVNOSTI V URAH**

Na podlagi dela v letu 2017 in analize preteklih let bodo na Gorenjski plaži delo opravljale 4 receptorke, 5 čistilk, 3 reševalci iz vode in 3 hišniki. Administracijo in poslovodenje bodo opravljale 3 osebe.

Obdobje: od 1.1.2018 do 14.6.2018 – redno vzdrževanje v času zimovanja in priprava bazena na odprtje

Vzdrževalna dela na kopališču	350 ur
Administrativna dela	170 ur

Obdobje: od 15.6.2018 do 15.9.2018 – obratovanje bazenskega kompleksa

Obratovalna in vzdrževalna dela na kopališču	950 ur
Reševanje iz vode	1000 ur
Čiščenje	1000 ur
Receptorske storitve	900 ur
Administrativna dela	300 ur

Obdobje: od 16.9.2018 do 31.12.2018 – priprava bazena na zimovanje in redno vzdrževanje tekom zimovanja

Vzdrževalna dela na kopališču	300 ur
Administrativna dela	100 ur

## 8.2 FINANČNI NAČRT 2018

Gorenjska plaža – delovanje preko koncesijske pogodbe – upoštevano 80 kopalnih dni in 22.000 kopalcev ter izvedbo 5 prireditev.

Prihodki od vstopnin	58.000,00 €	
Prihodki od najemnin	19.500,00 €	
Prihodki od prodaje storitev (elektrika, plin)	11.000,00 €	
Nadomestilo za izvajanje javne gospodarske službe	49.000,00 € *	
Stroški povezani s pripravo kopalne vode		11.000,00 €
Porabljen material		3.000,00 €
Porabljena električna energija		12.000,00 €
Porabljeno gorivo (plin)		11.000,00 €
Varovanje in prevoz gotovine		9.500,00 €
Reševanje iz vode		2.000,00 €
Analize vode		11.150,00 €
Čiščenje objekta in najem robotskega sesalnika		11.000,00 €
Komunalne storitve		700,00 €
Storitve poslovne banke		6.000,00 €
Zavarovalne premije		7.000,00 €
Storitve sprotnega vzdrževanja		900,00 €
Telekomunikacijske storitve		13.000,00 €
Stroški ostalih storitev		950,00 €
Vodna povračila		1.500,00 €
Stroški reklame		800,00 €
Odpis drobnega inventarja		7.000,00 €
Stroški dela		29.000,00 €
	<b>137.500,00 €</b>	<b>137.500,00 €</b>
Stanje:	0,00 €	

\* Pogoj za znižanje nadomestila je povišanje cen sezonskih kart

### 8.3 PRIMERJAVA MED LETI 2017 IN 2018

<b>PRIHODKI</b>	<b>2017*</b>	<b>2018</b>
Prihodki od vstopnin	61.245,83 €	58.000,00 €
Prihodki od najemnin	19.000,74 €	19.500,00 €
Prihodki od prodaje storitev (elektrika, plin)	11.534,44 €	11.000,00 €
Nadomestilo za izvajanje javne gospodarske službe in prenos iz 2016	51.823,89 €	49.000,00 €
Skupaj:	<b>143.604,90 €</b>	<b>137.500,00 €</b>
<b>ODHODKI</b>		
Stroški povezani s pripravo kopalne vode	13.514,58 €	11.000,00 €
Porabljen material in nadomestni deli	3.150,14 €	3.000,00 €
Porabljena električna energija	13.735,20 €	12.000,00 €
Porabljeno gorivo (plin)	12.140,39 €	11.000,00 €
Reševanje iz vode	10.073,65 €	9.500,00 €
Analize vode	1.394,88 €	2.000,00 €
Čiščenje objekta	11.150,30 €	11.150,00 €
Komunalne storitve	10.374,70 €	11.000,00 €
Storitve poslovne banke	648,91 €	700,00 €
Zavarovalne premije	5.745,32 €	6.000,00 €
Storitve sprotnega vzdrževanja	6.905,69 €	7.000,00 €
Telekomunikacijske storitve	852,89 €	900,00 €
Stroški ostalih storitev	13.334,31 €	13.000,00 €
Vodna povračila	931,98 €	950,00 €
Stroški reklame	1.758,36 €	1.500,00 €
Odpis drobnega inventarja	844,64 €	800,00 €
Splošni stroški	7.362,45 €	7.000,00 €
Stroški dela	28.818,64 €	29.000,00 €
Skupaj:	<b>142.737,03 €</b>	<b>137.500,00 €</b>

\* dejanski prihodki in odhodki za leto 2017 so upoštevani do 30.9.2017, med 1.10.2017 in 31.12.2017 so upoštevani predvideni prihodki in odhodki

### 8.4 PREDLOG INVESTICIJ 2018

Prihodek: Sredstva iz proračuna občine Tržič.

<b>Naziv</b>	<b>leto 2018</b>
Izvedba barvanja celotnega bazena	17.500,00 €
Nakup rekvizitov za animacije (ročni nogomet in mize za namizni tenis)	4.000,00 €



Nakup lesenih stolov (ležalnik)	2.000,00 €
Ureditev platforme za obiskovalce	2.000,00 €
Nakup 15 ležalnikov	1.350,00 €
Izgradnja lesenih ploščadi za obiskovalce	25.000,00 €
Nakup 20 senčnikov	3.800,00 €

## 7. ZAKLJUČEK

Načrt upravljanja je pripravljen glede na poslovanje v preteklem letu.

V primeru dodatnih ali zmanjšanem obsegu poslovanja podjetja, se bodo tako prihodki, kot odhodki spremenili.

V načrtu upravljanja ni upoštevanih izrednih situacij, ki se tekom poslovnega leta lahko pripetijo in vplivajo na izid poslovanja.

Pripravil:  
Jure Zadnikar



Pregledal in odobril:  
direktor  
Silvo Buček

