

**NAČRT UPRAVLJANJA OBJEKTA
GORENJSKA PLAŽA
za leti 2021 in 2022**
verzija IV.

Tržič, januar 2021

1. UVOD

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

Gostinski del je z najemnikom zadostil potrebam bazena, prav tako je bil v funkciji tudi letni vrt. Na prireditvenem prostoru so potekale priredite v organizaciji Občine Tržič in drugih najemnikov.

2. VIZITKA OBJEKTA

1.1	Ime	Gorenjska plaža
1.2	Naslov	Ste Marie aux Mines 11, 4290 Tržič
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	Zemljiškoknjižni 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 ²
	Površina objekta	Skupna površina območja: 9863,50 m ² . Neto površina objekta 1741,11 m ² (zaprti in odprti deli). - Površina stavbe

		<ul style="list-style-type: none"> - Stavba po namenu kopališča - Stavba po namenu prireditvenega prostora - Stavba po namenu gostinskega objekta - Parkirišča: 28 ob stavbi, 20 zgoraj, 37 okolica
1.7	Kapaciteta	Obiskovalcev bazen 600 istočasno, kopalcev 250 Obiskovalcev amfiteater 1600 stojšč in 250 sedišč COVID – 19: Obiskovalcev bazen 350 istočasno, kopalcev 100
1.8	Poslovni prostori (najemna razmerja)	Najemna pogodba za gostinski del objekta št. 478-0042/2013/188(67) z dne 20. 4. 2015
	Obdobje veljavnosti	15 let
1.9	Ime upravljavca	Komunala Tržič d.o.o., Mlaka 6, 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 z 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:

- vsak dan v času od 9. do 19. ure,
- vsak dan v času od 7. do 8.30 ure se izvaja jutranje rekreacijsko plavanje.

Nočno kopanje smo zaradi premajhnega obiska in minimalnega povpraševanja ukinili. V povprečju je nočno kopanje koristilo 160 oseb na sezono.

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

Sezona letnega kopališča Gorenjska plaža predvidoma traja od 15. junija do 15. septembra. 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. Kapaciteta kopališča je po uporabnem dovoljenju 600 obiskovalcev in 250 kopalcev.

V letu 2020 se je zaradi ukrepov za preprečevanje z okužbami s COVID-19 omejilo maksimalno število obiskovalcev, in sicer na 350 obiskovalcev in 100 kopalcev. Pokazalo se je, da je obremenitev bazena, osebja in posledično obiskovalcev manjša.

Zaradi navedenega razloga je bil obisk bazena prijetnejši in bolj prijazen za končnega uporabnika, saj je bil bazen praktično celotno sezono primeren za plavanje, v preteklih letih pa se je zaradi velikega števila obiskovalcev dogajalo, da se plavati zaradi prezasedenosti ni dalo. Prav tako je bilo ugotovljeno, da se na bazen odpravlja vse več starejših in družin z otroki, kar pa je bil tudi cilj, zastavljen v letu 2014.

Potrebno je razmisliti, da bi tudi v bodoče zmanjšali maksimalno število obiskovalcev, in sicer na 450, saj bi s tem ukrepom resnično pripomogli k boljši izkušnji končnega uporabnika, zmanjšali obremenjenost zaposlenih in držali resnično visoko kvaliteto oziroma standard storitve, ki jo ponujamo.

6. KADROVSKI IN FINANČNI NAČRT ZA LETO 2021 in 2022

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 ploščic v zunanjih tuših, zalivanje zelenja in trave, košnja 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 kemikalij v kopalne vode, pometanje bazenske ploščadi in vhoda v bazen, odklepanje vseh potrebnih vrat, zagon bazenske animacije, pregled stanja kemikalij, priprava gotovine za blagajno. Skrb za stalni nadzor bazenske tehnike in izvrševanje stalnih pregledov vseh strojnih inštalacij v strojnici bazena, kotlovnici, sprotno popravljanje manjših napak na inventarju, pregled opreme, skrb za minimalno 3x dnevni pregled in vzorčenje vode v strojnici bazena, uravnavanje doziranja bazenske kemije, opravljanje stalnega čiščenja bazenskih filtrov, filtrov dozirnega sistema, opravljanje dnevnih pregledov tesnjenja dozirnega sistema in po potrebi čiščenje spojev, opravljanje dela čistilca prostorov stojnice bazena, stalno nadzorovanje solarnega sistema, pregledovanje in po potrebi odprava napake solarnega sistema na strehi,

skrb za sprejeme dobaviteljev in skrb za podporo recepciji in reševalcu ter čistilki. Skrb tudi za urejenost zelenih površin, za pletje, zalivanje in košnjo.

Čistilke opravljajo naslednje naloge:

Skrb 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:

Skrb 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 skrbijo za obveščanje javnosti o morebitnem zaprtju bazena oziroma objavljajo druga obvestila, skrbijo za prodajo vstopnic, izdajanje računov ter vodenje in zaključevanje blagajne, nadzor vstopa in izstopa obiskovalcev bazena, skrbijo za urejenost vhoda v bazenski del.

Reševalci iz vode opravljajo naslednje naloge:

Skrb za zdravje in varnost uporabnikov kopališča, vzdrževanje kopališkega reda in prekinjanje nevarnega obnašanja plavalcev, pomoč plavalcem v težavah, nadzorovanje garderobe in garderobne omarice, preverjanje varnosti opreme v bazenu (vodni filter, črpalke, stopnice), vzdrževanje kopališke opreme, preverjanje temperature in kakovosti vode vsaj 3x dnevno, nudenje 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:

Priprava dokumentacije pred odprtjem bazena, vodenje nakupa vstopnic v predprodaji, izdelava sezonskih vstopnic, 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 2020 in analize preteklih let bodo na Gorenjski plaži delo opravljale 4 receptorke, 4 čistilke, 3 reševalci iz vode in 3 hišniki.

Obdobje: od 1. 1. do 14. 6. – redno vzdrževanje v času zimovanja in priprava bazena na odprtje

Vzdrževalna dela na kopališču	500 ur
Administrativna dela	230 ur

Obdobje: od 15. 6. do 15. 9. – obratovanje bazenskega kompleksa

Obratovalna in vzdrževalna dela na kopališču	850 ur
Reševanje iz vode	1000 ur
Čiščenje	800 ur
Receptorske storitve	900 ur
Administrativna dela	300 ur

Obdobje: od 16. 9. do 31. 12. – priprava bazena na zimovanje in redno vzdrževanje tekom zimovanja

Vzdrževalna dela na kopališču	300 ur
Administrativna dela	100 ur

8.2 FINANČNI NAČRT 2021 in 2022

Gorenjska plaža – delovanje preko koncesijske pogodbe – upoštevano 65 kopalnih dni in 17.000 kopalcev ter izvedbo 2 prireditev.

	2021	2022
Prihodki od vstopnin (maloprodaja)	47.000 €	47.000 €
Prihodki od prodaje storitev bazen (veleprodaja)	5.000 €	5.000 €
Prihodki od najemnin lokal	19.100 €	19.100 €
Prihodki od prodaje storitev lokal	13.000 €	13.000 €
Nadomestilo za izvajanje javne gospodarske službe	74.000 €	74.000 €
Stroški povezani s pripravo kopalne vode	9.000 €	9.000 €
Porabljen material in nadomestni deli	3.500 €	3.050 €
Porabljena električna energija	17.000 €	16.500 €
Porabljeno gorivo (plin)	9.000 €	10.000 €
Reševanje iz vode	13.000 €	12.500 €
Receptorske storitve	7.500 €	8.000 €
Analize vode	2.500 €	2.500 €
Čiščenje objekta	10.500 €	11.000 €
Komunalne storitve	19.000 €	19.000 €
Vodna povračila	1.200 €	1.200 €
Zavarovalne premije	4.500 €	4.500 €
Storitve sprotne vzdrževanja	14.000 €	13.350 €
Telekomunikacijske storitve	900 €	1.000 €
Stroški ostalih storitev	1.500 €	1.500 €
Interni stroški vozil	600 €	600 €

Amortizacija	150 €	150 €
Splošni stroški	17.150 €	17.150 €
Stroški dela	27.100 €	27.100 €
Skupaj prihodki:	158.100 €	158.100 €
Skupaj odhodki:	158.100 €	158.100 €

Obrazložitev nekaterih postavk:

Prihodki od prodaje v maloprodaji in veleprodaji ter prihodki od najemnin za lokal so načrtovani glede na leto 2020, kjer smo bili dolžni upoštevati COVID-19 ukrepe (350 obiskovalcev, namesto 600), prav tako so znižani za del najemnine za gostinski lokal.

V kolikor se bodo ukrepi po COVID-19 sprostili, lahko pričakujemo tudi večje prihodke na strani prodaje vstopnic, kar pa bo posledično vplivalo na znižanje nadomestila.

Stroški, povezani s pripravo kopalne vode – zajeti vsi stroški, ki se nanašajo na pripravo kopalne vode (klor, kislina, flokulanti, ipd.) ter stroški, povezani z dodajanjem konzervansa pred zimovanjem.

Porabljen material in nadomestni deli – zajeti vsi stroški, ki se nanašajo dobavljen sanitarni material, kemikalije za mehčanje vode, stroški materiala za prvo pomoč, stroški raznega pomožnega materiala pri samem obratovanju bazena oz. objekta.

Komunalne storitve – zajemajo stroške vezane na oskrbo s pitno vodo, odvajanja in čiščenje odpadnih voda ter ravnanja z odpadki. V ocenjeni vrednosti je že upoštevano predvideno povišanje cen komunalnih storitev.

Storitve sprotnega vzdrževanja – zajeti vsi stroški, ki se nanašajo na servise strojne opreme in že vgrajene ostale opreme v objekt, stroški prenosa alarmnega signala, stroški rednih periodičnih servisov in pregledov.

Stroški ostalih storitev – zajeti vsi stroški vzdrževanja aplikacij, računalniške opreme, stroški RTV, stroški izdelave vstopnic.

V Finančnem načrtu – verzija IV. smo na pobudo Občine Tržič prilagodili predvideno višino nadomestila in sicer smo na novo ocenili višino prihodka od vstopnin (v primeru da bo epidemija še trajala sicer ni nujno, da bo le-ta realiziran) in hkrati znižali določene stroške predvsem iz naslova komunalnih storitev, storitev sprotnega vzdrževanja, stroškov dela in splošnih stroškov.

Za predlog dviga cen vstopnic se kot koncesionar nismo odločili, saj se je cena v preteklih letih že dvigovala. Kot koncesionar smo mnenja, da je potrebno še naprej zasledovati cilje iz leta 2014 in sicer, da bo bazen dostopen čim širši množici občanov oz. obiskovalcev.

8.3 PREDLOG INVESTICIJ 2021 in 2022

Prihodek: Sredstva iz proračuna Občine Tržič.

Naziv	2021	2022
Izvedba popravil bazena	50.000,00 €	30.000,00 €
Nakup 15 ležalnikov		1.350,00 €
Servis ali zamenjava obstoječega kompresorja z batnim kompresorjem	6.000,00 €	
Izvedba testnega sistema za preprečevanje THM	10.000,00 €	10.000,00 € *
Obnova garderob	5.000,00 €	
Investicijsko vzdrževanje črpalk	7.000,00 €	5.000,00 €
Nakup novega industrijskega računalnika	4.900,00 €	
Nakup in montaža stropnega ventilatorja recepcija	500,00 €	
Nakup zunanje garderobe		2.000,00 €
Skupaj:	83.400,00 €	48.350,00 €

Obrazložitev posameznih predlaganih investicij:

Glede na slabo stanje podlage se še vedno dogaja, da barva v celoti odstopa od betonske podlage, zato bodo na Gorenjski plaži potrebna sanacijska dela, in sicer bo potrebno školjko brusiti, kitati in 3x prebarvati.

Obstoječi industrijski računalnik je v slabem stanju, zastaja namreč slika, včasih je neodziven. Računalnik je nujno potreben za delovanje bazena, zato je zamenjava nujna.

V recepciji bazena je prezračevanje oz. ohlajevanje prostora nemogoče, zrak je v toplih dneh vroč, delovni pogoji so slabi. Z namestitvijo pleksi stekla se je to še poslabšalo. S stropnim ventilatorjem bi zagotovili mešanje zraka in s tem izboljšali delovne pogoje.

Za leti 2021 in 2022 so planirani večji investicijski servisi črpalk v strojnici bazena, ki so obvezni za nemoteno delovanje strojnice in črpališča, prav tako pa je potrebno urediti nove nosilce črpalk fekalnih voda, saj so obstoječi pregniti in predstavljajo nevarnost, da črpalka pade iz nosilca.

Obstoječi kompresor v strojnici bazena je v slabem stanju, elementi kompresorja so dotrajani, saj je bilo ugotovljeno, da je bil vgrajen premočan kompresor, ki je namenjen industrijskim obratom. Ker kompresor na bazenu deluje več ur dnevno, se je v olju začela nabirati voda, pri tem pa prihaja do poškodb elementov kompresorja.

V sezoni 2020 se je ugotovilo, da kljub dodajanju večje količine sveže vode ne moremo odpraviti prisotnost trihalometanov v kopalni vodi, zato bi v letu 2021 izvedli testni sistem dodajanja snovi Hidroksan.

V garderobah je potrebno obnoviti epoksi tlak in stene garderob, saj je tlak poškodovan zaradi redne uporabe, na stenah pa se je pralni premaz pričel trgati.

Veliko uporabnikov je že izrazilo željo, da bi uredili zunanjo garderobo, kjer bi se lahko preoblekli, s tem bi uredili oz. odpravili stalne prehode čez razkuževalni bazen pri vstopu v notranjost objekta.

9. ZAKLJUČEK

Načrt upravljanja je pripravljen glede na poslovanje v preteklem letu.

V primeru dodatnih del ali zmanjšanjem 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.

Prokuristka:

Vesna JEKOVEC



Direktor:

Primož BAJŽELJ

