



**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: 478-5/2018-10

Datum: 17. 5. 2018

OBČINSKI SVET  
OBČINE TREBNJE

ZADEVA:

**PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA  
SVETA OBČINE TREBNJE**

NASLOV GRADIVA:

**Predlog Dokumenta identifikacije investicijskega projekta  
(DIIP) »Odkup in adaptacija objekta Pod Gradom 5«**

*Gradivo pripravil:*

Oddelek za splošne zadeve

*Pristojno delovno telo:*

Odbor za družbene, gospodarske dejavnosti in kmetijstvo

*Gradivo predlaga:*

Alojzij Kastelic, Župan Občine Trebnje

*Poročevalec po*

*pooblastilu župana*

*Občine Trebnje*

*Alojzija Kastelica:*

Vanda Zadnik, univ. dipl. prav.  
višja svetovalka I

**PREDLOG SKLEPA:**

**SKLEP**

- I. Občinski svet potrjuje Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)  
»Odkup in adaptacija objekta Pod Gradom 5«.**

Alojzij Kastelic, l.r.  
ŽUPAN

*Priloge:*

- *Dokument identifikacije investicijskega projekta: Odkup in adaptacija objekta Pod Gradom 5*

# **Predlog Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Odkup in adaptacija objekta Pod Gradom 5«**

## **I. NASLOV**

Naslov gradiva se glasi: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Odkup in adaptacija objekta Pod Gradom 5«.**

## **II. UVOD**

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

Občinski svet Občine Trebnje je v sklopu sprejemanja Proračuna Občine Trebnje za leto 2018 sprejel tudi Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trebnje za leto 2018, ki je bil sprejet na 28. redni seji OS dne 21. 2. 2018 in usklajen na 29. redni seji OS dne 11. 4. 2018. V sklopu načrta razvojnih programov NRP OB130-18-0014 (nakup zemljišča z objektom-ohranjanje kulturne dediščine) so tako zagotovljena sredstva v višini 112.200,00 EUR za odkupa objekta Pod gradom-hiša Bukovec. Za dokončno izvedbo pravnega posla je potrebno sprejeti še **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)** 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).

### **2. Ocena stanja**

Občina Trebnje namerava odkupiti in adaptirati zapuščeni objekt na naslovu Pod gradom 5, v katerem je svoje otroštvo in mladost preživljala Vilma Bukovec, slovenska operna pevka in sopranistka svetovnega slovesa. V objektu namerava urediti spominsko sobo Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja, dveh pokojnih trebanjskih rojakov, ki sta s svojim predanim življenjskim delom vsak na svojem področju (operno petje in duhovništvo) pustila neizbrisen pečat in sta dve izmed najpomembnejših in najprepoznavnejših osebnosti 20. stoletja iz občine Trebnje. Objekt bo namenjen muzejski, turistični in družabni dejavnosti.

Gre za stavbo št. 278 ter zemljišče s parcelnimi št. 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, vse k.o. 1422-Trebnje.

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

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- Odlok o proračunu Občine Trebnje za leto 2018 (Uradni list RS št. 12/17 in 11/18);
- Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trebnje za leto 2018 sprejet na 28. redni seji OS dne 21. 2. 2018 in usklajen na 29. redni seji OS dne 11. 4. 2018.

### **4. Namen in cilji**

**Namen** investicije je pridobiti prostore za muzejsko (spominska soba Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja), turistično in družabno dejavnost ter izboljšati izgled, urejenost in turistično atraktivnost južnega dela Trebnjega (okolice Gradu Trebnje) z odkupom in adaptacijo objekta Pod gradom 5.

**Cilj** investicije je odkupiti in adaptirati objekt Pod gradom 5 ter odkupiti zemljišče okoli objekta, kar obsega:

- odkup stavbe št. 278, ki se nahaja na naslovu Pod gradom 5, katere prostori merijo skupaj 244,7 m<sup>2</sup>,
- izvedba nujnih (vzdrževalnih) del na stavbi št. 278,
- adaptacija stavbe št. 278,
- odkup zemljišča s parcelno št. 323, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 766 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 324, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 269 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 325, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 4.427 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 326, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 641 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 327, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 903 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 328, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 213 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 329, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 335 m<sup>2</sup>.

## 5. Ocena finančnih in drugih posledic

Vrednost investicije

Postavka	Stalne cene v EUR		Tekoče cene v EUR	
		Delež		Delež
1. Odkup objekta Pod gradom 5 in zemljišča	110.000,00	31,31%	110.000,00	30,36%
2. Izvedba nujnih del	40.000,00	11,39%	40.760,00	11,25%
3. Izdelava projektne dokumentacije	6.000,00	1,71%	6.114,00	1,69%
4. Adaptacija objekta	150.000,00	42,70%	158.163,76	43,65%
<b>Skupaj brez DDV in DPN</b>	<b>306.000,00</b>	<b>87,10%</b>	<b>315.037,76</b>	<b>86,94%</b>
DDV - 22 % na # 2, 3, 4	43.120,00	12,27%	45.108,31	12,45%
DPN - 2 % na # 1	2.200,00	0,63%	2.200,00	0,61%
<b>Skupaj</b>	<b>351.320,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>362.346,07</b>	<b>100,00%</b>

Investitor odkupa in adaptacije bo Občina Trebnje, v kolikor za adaptacijo ne pridobimo zunanjih virov financiranja. Sredstva za odkup so zagotovljena v skladu z Odlokom o proračunu Občine Trebnje za leto 2018 v sklopu NRP OB130-18-0014, na pp. 18033 (investicije in investicijsko vzdrževanje javnih kulturnih zavodov). V letu 2019 se predvideva izvedba nujnih opravil in pridobivanje projektne dokumentacije, sama adaptacija objekta pa v letih 2020 in 2021.



OBČINA TREBNJE  
GOLIEV TRG 5  
8210 TREBNJE

INVESTICIJA:

## **ODKUP IN ADAPTACIJA OBJEKTA POD GRADOM 5**

*DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA*

Trebnje, maj 2018

Župan Občine Trebnje:  
Alojzij Kastelic



## PODPISI

### INVESTITOR:

Naziv: *Občina Trebnje*

Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*

Odgovorna oseba investitorja: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, maj 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### UPRAVLJAVEC:

Naziv: *Občina Trebnje*

Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*

Odgovorna oseba investitorja: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, maj 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Občina Trebnje*

Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*

Odgovorna oseba: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, maj 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Espri d.o.o.*

Naslov: *Novi trg 11, 8000 Novo mesto*

Odgovorna oseba: *mag. Blaž Malenšek, direktor*

Direktor:

Novo mesto, maj 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis



## VSEBINA

<b>1. OPREDELITEV INVESTITORJEV IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB .....</b>	<b>5</b>
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJIH .....	5
1.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	6
1.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA .....	7
1.4. PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE DOKUMENTACIJE .....	8
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA.....</b>	<b>9</b>
2.1. SEDANJE STANJE NEPREMIČNINE.....	9
2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	12
<b>3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE.....</b>	<b>13</b>
<b>4. PREDSTAVITEV VARIANT .....</b>	<b>15</b>
4.1. VARIANTA 0: INVESTICIJA SE NE IZVEDE .....	15
4.2. VARIANTA 1: INVESTICIJA SE IZVEDE .....	15
4.3. IZBIRA VARIANTE .....	18
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....</b>	<b>19</b>
5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE .....	19
5.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	20
5.3. DINAMIKA IZVAJANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE.....	21
<b>6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....</b>	<b>22</b>
6.1. STROKOVNE PODLAGE IN DOVOLJENJA .....	22
6.2. LOKACIJA .....	22
6.3. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE .....	24
6.4. ČASOVNI NAČRT .....	24
6.5. VARSTVO OKOLJA .....	24
6.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA .....	25
6.7. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE.....	25
6.8. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA .....	26
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....</b>	<b>27</b>
<b>8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA .....</b>	<b>27</b>
8.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV.....	27
8.2. LIKVIDNOSTNI TOK.....	28
8.3. FINANČNI TOK.....	28
<b>9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV .....</b>	<b>29</b>
9.1. DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV .....	29
9.2. FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST .....	29
9.3. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI.....	29
9.4. FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST .....	30
9.5. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARIJEM.....	30
<b>10. ZAKLJUČNA OCENA.....</b>	<b>31</b>



## PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ime investicijskega projekta	Odkup in adaptacija objekta Pod gradom 5
Investitor	Občina Trebnje Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje Matična številka: 5882958 Davčna številka: SI34728317 E-pošta: obcina.trebnje@trebnje.si Tel. št.: (07) 34 81 100 Fax št.: (07) 34 81 131 Župan: Alojzij Kastelic
Naročnik investicijske dokumentacije	Isti kot investitor
Namen investicijskega projekta	Pridobiti prostore za muzejsko, turistično in družabno dejavnost ter izboljšati izgled, urejenost in turistično atraktivnost južnega dela Trebnjega (okolice Gradu Trebnje) z odkupom in adaptacijo objekta Pod gradom 5
Lokacija investicije	Občina: Trebnje Naselje: Trebnje Naslov: Pod gradom 5, 8210 Trebnje Lokacije: južni del Trebnjega, južno od Ceste Vilme Bukovec (nekdanje hitre ceste H1, današnje R2 448 0220), med bencinskim servisom in Gradom Trebnje Stavba št. 278 Parcele št.: 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, vse k.o. 1422-Trebnje
Projektna dokumentacija	/
Investicijska dokumentacija	DIIP
Terminski plan	Odkup: v drugi polovici leta 2018 Nujna dela: v letu 2019 Adaptacija: v letih 2020 in 2021
Vrednost investicije maja 2018 (tekoče cene)	Brez DDV in DPN: 315.037,76 EUR Z DDV in DPN: 362.346,07 EUR
Viri financiranja	Občina Trebnje iz proračuna
Namen izdelave DIIP	Opredelitev investicije



## 1. OPREDELITEV INVESTITORJEV IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB

### 1.1. Osnovni podatki o investitorjih

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

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

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0133 0010 0016 133

Odgovorna oseba investitorja: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**





## 1.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39 35 700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Izpolnjevalec podatkov: Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



### 1.3. Navedba upravljavca

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

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

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0133 0010 0016 133

Odgovorna oseba upravljavca: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



## 1.4. Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne dokumentacije

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

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

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0133 0010 0016 133

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne in druge dokumentacije: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



## 2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

### 2.1. Sedanje stanje nepremičnine

Občina Trebnje namerava odkupiti in adaptirati zapuščeni objekt na naslovu Pod gradom 5, v katerem je svoje otroštvo in mladost preživljala Vilma Bukovec, slovenska operna pevka in sopranistka svetovnega slovesa. V objektu namerava urediti spominsko sobo Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja, dveh pokojnih trebanjskih rojakov, ki sta s svojim predanim življenjskim delom vsak na svojem področju (operno petje in duhovništvo) pustila neizbrisen pečat in sta dve izmed najpomembnejših in najprepoznavnejših osebnosti 20. stoletja iz občine Trebnje. Objekt bo namenjen muzejski, turistični in družabni dejavnosti.

Gre za stavbo št. 278 ter zemljišče s parcelnimi št. 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, vse k.o. 1422-Trebnje.

#### Objekt

Stavba je bila zgrajena leta 1900. Gre za pritlični objekt, ki že nekaj let ni vseljen. Tlorisne dimenzije objekta so 10 x 37 m.

V stavbi sta dve pritlični stanovanji. Večje ima centralno ogrevanje, manjše pa ogrevanje s pečmi. Zidovi so zidani s kamnom, strop je lesen, streha je dvokapna s čopi, krita z opečnim strešnikom. Stene so ometane in beljene.

V stavbi so enostavne instalacije vode, elektrike in delno centralnega ogrevanja. Fekalne odplake so vodene v greznico.

*Slika: Objekt Pod gradom 5 (pogled iz severovzhoda)*



Vir: <https://www.google.com/maps/>, maj 2018.



Slika: Objekt Pod gradom 5 (pogled iz severozahoda)



Vir: <https://www.google.com/maps/>, maj 2018.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije ima stavba naslednje karakteristike:

- uporabna površina stavbe: 244,7 m<sup>2</sup>,
- višina stavba: 8,0 m,
- etažnost stavbe: pritličje,
- material nosilne konstrukcije: kamen.

Ovoj objekta Pod gradom 5 je močno dotrajan, zaradi česar je objekt še bolj izpostavljen propadanju.

Močno je dotrajana tudi notranjost objekta, treba bi bilo izvesti celovito prenovu, in sicer sten, tal, stropov, stavbnega pohištva, instalacij ter opreme, hkrati bi bilo treba vgraditi določeno manjkajočo opremo.





Slika: Notranjost objekta Pod gradom 5



Vir: Poročilo o oceni tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičnine stanovanjska hiša na parc. št. 323, k.o. 1422, Trebnje, mag. Vladimir Žabkar, univ. dipl. inž. grad., december 2017.

## Zemljišče

Gre za stavbno zemljišče s površino:

- parc. št. 323: 766 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 324: 269 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 325: 4.427 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 326: 641 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 327: 903 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 328: 213 m<sup>2</sup>,
- parc. št. 329: 335 m<sup>2</sup>,
- **skupaj: 7.554 m<sup>2</sup>.**

Dejanska raba parcele št. 323, k.o. Trebnje je:

- pozidano zemljišče: 524 m<sup>2</sup>,
- kmetijsko zemljišče: 242 m<sup>2</sup>.

Dejanska raba parcele št. 325, k.o. Trebnje, je:

- kmetijsko zemljišče: 4.272 m<sup>2</sup>,
- gozdno zemljišče: 155 m<sup>2</sup>.



Dejanska raba parcele št. 329, k.o. Trebnje, je:

- kmetijsko zemljišče: 210 m<sup>2</sup>,
- pozidano zemljišče: 125 m<sup>2</sup>.

Dejanska raba ostalih parcel (št. 324, 326, 327, 328, vse k.o. Trebnje) je kmetijsko zemljišče.

## 2.2. Razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za odkup in adaptacijo objekta Pod gradom 5, med katerimi sta najpomembnejša pridobiti objekt za muzejsko, turistično in družabno dejavnost ter z ureditvijo spominske sobe izkazati čast dvema velikima občanoma, Vilmi Bukovec in Alojziju Šuštarju.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- revitalizirati sedaj degradiran objekt v južnem delu Trebnjega, južno od Ceste Vilme Bukovec, med bencinskim servisom in Gradom Trebnje,
- oplemenititi turistično ponudbo občine Trebnje (ureditev spominske sobe Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja, prostorov za muzejsko, turistično in družabno dejavnost),
- prispevati k ohranjanju kulturne dediščine občine,
- izboljšati izgled tega dela Trebnjega,
- izboljšati učinkovitost izrabe površin v Trebnjem,
- izboljšati turistično atraktivnost občine Trebnje,
- izboljšati prepoznavnost Trebnjega,
- izboljšati infrastrukturno urejenost občine,
- omogočiti trajnostni razvoj občine ter
- izboljšati kakovost bivanja v občini Trebnje.

Vsi našteti razlogi bodo pozitivno vplivali tako na razvoj tega dela kot tudi celotne občine Trebnje.



### 3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

**Namen** investicije je pridobiti prostore za muzejsko (spominska soba Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja), turistično in družabno dejavnost ter izboljšati izgled, urejenost in turistično atraktivnost južnega dela Trebnjega (okolice Gradu Trebnje) z odkupom in adaptacijo objekta Pod gradom 5.

**Cilj** investicije je odkupiti in adaptirati objekt Pod gradom 5 ter odkupiti zemljišče okoli objekta, kar obsega:

- odkup stavbe št. 278, ki se nahaja na naslovu Pod gradom 5, katere prostori merijo skupaj 244,7 m<sup>2</sup>,
- izvedba nujnih (vzdrževalnih) del na stavbi št. 278,
- adaptacija stavbe št. 278,
- odkup zemljišča s parcelno št. 323, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 766 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 324, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 269 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 325, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 4.427 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 326, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 641 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 327, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 903 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 328, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 213 m<sup>2</sup>,
- odkup zemljišča s parcelno št. 329, k.o. 1422-Trebnje, ki meri 335 m<sup>2</sup>.

**Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami** je sledeča:

#### Strategija razvoja Slovenije 2014 - 2020

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo v prioritetenem področju »Zeleno življenjsko okolje«, kjer je med drugim zapisano, da je treba

zagotoviti učinkovit in celovit prostorski razvoj, ki bo med drugim podpiral kakovost bivanja in grajenega okolja, povečal intenzivnost prenov in gradnje v urbanih okoljih.

#### Regionalni razvojni program za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnimi programom za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija, saj uresničuje cilje na področju razvoja turizma in dediščine. Turizem je kot osnovna in dopolnilna dejavnost realna razvojna možnost regije, saj je na tem območju visoka stopnja ohranjenosti okolja in narave, ugodna geografska in prometna lega ter bogata naravna in kulturna dediščina. Vpliv dediščine na razvoj je za razliko od veliko drugih dejavnikov dolgotrajnejši in se odraža v razvoju kulturnih in kreativnih industrij ter spodbujanju družbenih inovacij v različnih sektorjih, ustvarjanju nove in dodane vrednosti. Cilj JV Slovenije kot turistične destinacije je uresničiti dano obljubo, da bo gost, obiskovalec, turist doživel »drugačno doživetje«, kot kjer koli drugje in ga na ta način prepričati, da se ustavi, zadrži dlje in ponovno vrne. Specifični cilj prve razvojne prioritete omenjenega programa je trajnostno upravljanje destinacije in povečanje prepoznavnosti. Specifični cilj





tretje razvojne prioritete Dostopnost, povezanost in opremljenost za področje Turizem in dediščina je vzpostavitev raznovrstne in raznolike doživljajske ponudbe, ki vključuje dediščino in ustreza povpraševanju domačih in tujih gostov ter izpolnjuje njihova pričakovanja, kar se bo uresničevalo z razvojem novih in nadgradnjo obstoječih programov. Predmetna investicija bo torej uresničevala oba cilja razvojne strategije, saj bo preko ohranjanja kulturne dediščine s pomočjo nadgradnje obstoječih programov prispevala k prepoznavnosti Jugovzhodne Slovenije.

#### Lokalni program za kulturo Občine Trebnje (2015 – 2018)

Investicija je usklajena tudi z vizijo Lokalnega programa za kulturo Občine Trebnje (2015 – 2018), saj bo prispevala k ciljem programa, kot so ohranjanje slovenske kulturne in narodne identitete, povezovanje kulture s turizmom, kmetijstvom in gospodarstvom, vzpodbujanju kulturne večzvrstnosti in raznolikosti ter predvsem k cilju zagotavljanja prostorskih pogojev in dostopnosti kulturnih dobrin najširšemu krogu občanov. Predmetni projekt je skladen tudi s kazalci in merili 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.

#### Načrt razvojnih programov Občine Trebnje

Investicija bo opredeljena tudi v občinskem Načrtu razvojnih programov.



## 4. PREDSTAVITEV VARIANT

### 4.1. Varianta 0: investicija se ne izvede

V primeru, da do investicije ne bi prišlo, ne bi prišlo do odkupa in adaptacije objekta Pod gradom 5 ter do odkupa zemljišča okoli objekta.

Brez investicije ne bi prišlo do zaustavitve propadanja objekta Pod gradom 5, v katerem je nekoč živel Vilma Bukovec. Prav tako ne bi prišlo do adaptacije objekta ter vnosa novih turističnih, kulturnih in družabnih vsebin.

V kolikor do investicije ne bi prišlo, ne bi uredili spominske sobe Alojzija Šuštarja (ljubljskega nadškofa in metropolita) in Vilme Bukovec (slovenske operne pevke ter sopranistke svetovnega slovesa). Tako ne bi prispevali k ohranjanju dediščine občine ter k poklonu dvema velikima občanoma.

Brez investicije bi fizično in funkcionalno degradiran objekt Pod gradom 5 še naprej kazil južni del Trebnjega oziroma okolico Gradu Trebnje, prav tako pa lokalna skupnost ne bi pridobila objekta, ki bi dvignil nivo družabnega življenja.

Brez investicije se ne bi izboljšala turistična ponudba kraja (ne bi prišlo do ureditve spominske sobe ter prostorov za muzejsko, turistično in družabno dejavnost).

Brez investicije se ne bi izboljšala prepoznavnost občine Trebnje ter kakovost bivanja v občini Trebnje.

### 4.2. Varianta 1: investicija se izvede

Varianta 1 predvideva odkup in adaptacijo objekta Pod gradom 5 ter odkup zemljišča okoli objekta.

#### Odkup

Odkup obsega odkup objekta, kjer je nekoč živel Vilma Bukovec, gre za objekt na naslovu Pod gradom 5, 8210 Trebnje, št. stavbe 278. Uporabna površina prostorov objekta znaša skupaj 244,7 m<sup>2</sup>. Objekt je močno dotrajan tako znotraj kot tudi z zunanje strani.

V sklopu investicije bo izveden tudi odkup zemljišča, na katerem stoji objekt Pod gradom 5 ter zemljišča okoli objekta. Gre za zemljišče s parcelnimi št. 323, 324, 325, 326, 327, 328 in 329, vse k.o. 1422-Trebnje. Obravnavano zemljišče meri skupaj 7.554 m<sup>2</sup>.



## Adaptacija objekta

Po odkupu (predvidoma v letu 2019) bodo izvedena nujna (vzdrževalna) dela, s katerimi se bo preprečilo nadaljnje propadanje objekta.

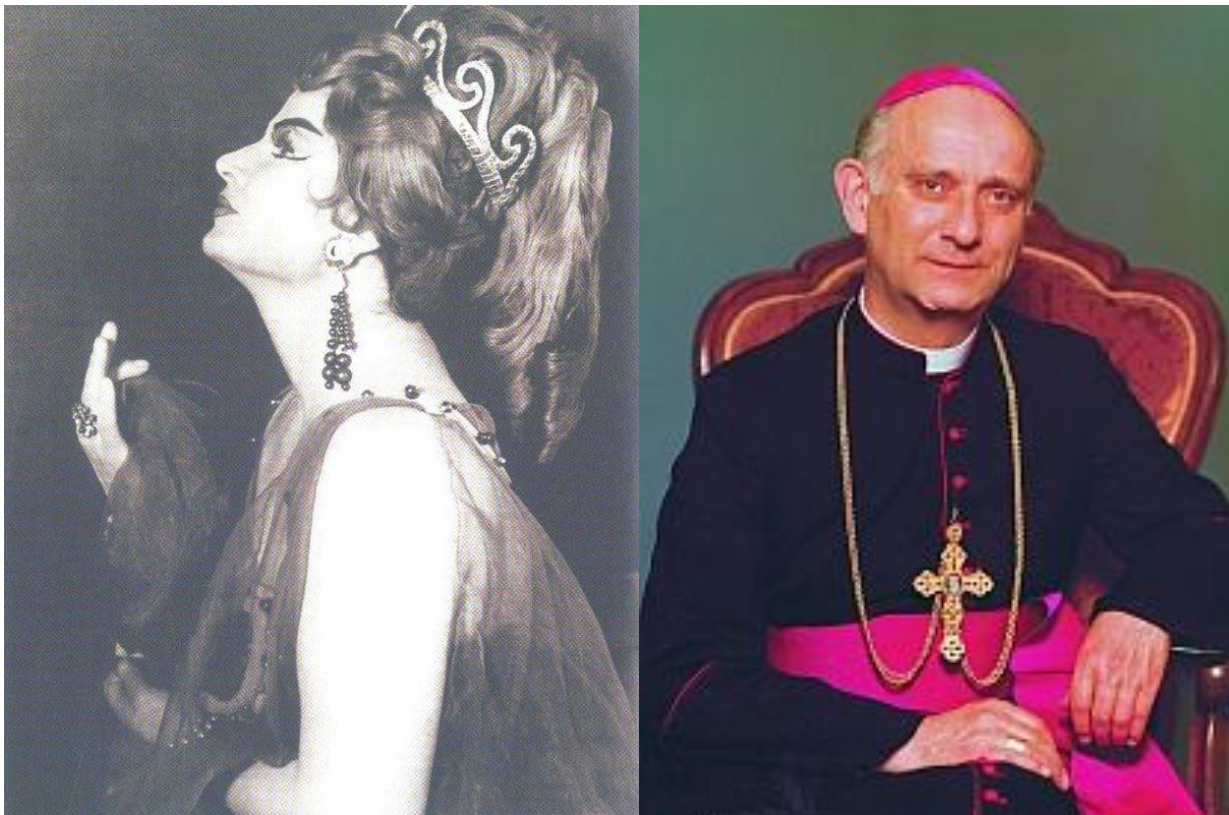
Gre za izvedbo del na ovoju stavbe, ki bodo preprečila negativen vpliv vremenskih pojavov na stavbo oziroma preprečila prehod vlage na konstrukcijo stavbe oziroma v notranjost stavbe.

Z adaptacijo bo saniran ovoj stavbe (streha, zidovi/fasada, stavbno pohištvo, pod), sanirana bo tudi notranjost stavbe ter vgrajene vse za učinkovito delovanje stavbe potrebne elektro in strojne instalacije.

Z adaptacijo bo dobavljena in montirana tudi vsa za predvideno vsebino stavbe potrebna oprema.

V prvi vrsti bo v stavbi spominska soba Vilme Bukovec (slovenske operne pevke ter sopranistke svetovnega slovesa) in Alojzija Šuštarja (ljubljskega nadškofa in metropolita), prostori pa bodo namenjeni tudi turistični in družabni dejavnosti.

*Sliki: Vilma Bukovec in Alojzij Šuštar – častna občana Občine Trebnje, katerima bo posvečena spominska soba v odkupljenem in adaptiranem objektu Pod gradom 5*



*Vira: <http://www.slogi.si/>, <http://kd-severinsali.si>, maj 2018.*





### **4.3. Izbira variante**

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta 1 (investicija se izvede). To utemeljujemo s tem, da bo revitaliziran funkcionalno in fizično degradiran objekt v južnem delu Trebnjega, občina Trebnje pa bo dobila objekt za muzejsko, turistično in družabno dejavnost, s katerim bodo izboljšane turistična atraktivnost in prepoznavnost občine ter kakovost bivalnega okolja.



## 5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1. Opredelitev vrste investicije

#### a. Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

Investicija v nakup

Adaptacija

Novogradnja

Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev

Rekonstrukcija

Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

Poleg tega pa tudi:

Če je podano državno poročstvo  ali če je vključeno v nacionalni program

#### b. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom):

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Identifikacija Investicijskega Projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR <ul style="list-style-type: none"> <li>• če je objekt tehnološko zahteven</li> <li>• če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in</li> <li>• če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi</li> </ul>	Ne, razen Da  Da Da	Ne	Ne
<b>več od 300.000 in manj od 500.000 EUR</b>	<b>Da</b>	<b>Ne</b>	<b>Ne</b>
več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

INVESTICIJSKI PROGRAM



## 5.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Vrednost nepremičnine (objekta Pod gradom 5) je bila ocenjena s Poročilom o oceni tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičnine stanovanjska hiša na parc. št. 323, k.o. 1422, ki ga je izdelal mag. Vladimir Žabkar, univ. dipl. inž. grad., izvedenec in cenilec za gradbeno stroko (78.400 EUR). V dokumentu identifikacije investicijskega projekta je podana višja vrednost, saj je v vrednosti upoštevan tudi odkup zemljišča s parcelnimi št. 324, 325, 326, 327, 328 in 329, vse k.o. Trebnje. Gre za vrednost (110.000 EUR), ki je bila dogovorjena z lastniki nepremičnine.
2. Stroški izvedbe nujnih del ter adaptacije so ocenjeni s strani strokovne službe Občine Trebnje.
3. Stroški storitev izdelave projektne dokumentacije so ocenjeni na 4 % vrednosti adaptacije.
4. Dogovorjeno je, da bo davek na promet nepremičnin (2 %) plačala Občina Trebnje. Na ostale postavke je upoštevan 22 % davek na dodano vrednost.
5. Vsi stroški so preračunani na cene maj 2018 in so navedeni v EUR.
6. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2018 za leto 2019 napoveduje 1,9 % porast cen, za leto 2020 pa 2,3 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2021.
7. Glede na to, da bo vsa sredstva za realizacijo investicije zagotovil investitor, Občina Trebnje, stroškov investicije v nadaljevanju dokumenta ne delimo na upravičene in preostale.

Tabela: Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
1. Odkup objekta Pod gradom 5 in zemljišča	110.000,00	31,31%	110.000,00	30,36%
2. Izvedba nujnih del	40.000,00	11,39%	40.760,00	11,25%
3. Izdelava projektne dokumentacije	6.000,00	1,71%	6.114,00	1,69%
4. Adaptacija objekta	150.000,00	42,70%	158.163,76	43,65%
<b>Skupaj brez DDV in DPN</b>	<b>306.000,00</b>	<b>87,10%</b>	<b>315.037,76</b>	<b>86,94%</b>
<i>DDV - 22 % na # 2, 3, 4</i>	<i>43.120,00</i>	<i>12,27%</i>	<i>45.108,31</i>	<i>12,45%</i>
<i>DPN - 2 % na # 1</i>	<i>2.200,00</i>	<i>0,63%</i>	<i>2.200,00</i>	<i>0,61%</i>
<b>Skupaj</b>	<b>351.320,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>362.346,07</b>	<b>100,00%</b>



### 5.3. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

Občina Trebnje predvideva, da bo vse za realizacijo odkupa potrebne aktivnosti realizirala v letu 2018, adaptacijo pa izvedla v letih 2020 in 2021. Predvidena dinamika izvajanja je sledeča:

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2018	2019	2020	2021	Skupaj	Delež
1. Odkup objekta in zemljišča	110.000,00				110.000,00	31,31%
2. Izvedba nujnih del		40.000,00			40.000,00	11,39%
3. Izdelava projektne dokumentacije		6.000,00			6.000,00	1,71%
4. Adaptacija objekta			75.000,00	75.000,00	150.000,00	42,70%
<b>Skupaj brez DDV in DPN</b>	<b>110.000,00</b>	<b>46.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>306.000,00</b>	<b>87,10%</b>
DDV - 22 % na # 2, 3, 4		10.120,00	16.500,00	16.500,00	43.120,00	12,27%
DPN - 2 % na # 1	2.200,00				2.200,00	0,63%
<b>Skupaj</b>	<b>112.200,00</b>	<b>56.120,00</b>	<b>91.500,00</b>	<b>91.500,00</b>	<b>351.320,00</b>	<b>100,00%</b>

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2018	2019	2020	2021	Skupaj	Delež
1. Odkup objekta in zemljišča	110.000,00				110.000,00	30,36%
2. Izvedba nujnih del		40.760,00			40.760,00	11,25%
3. Izdelava projektne dokumentacije		6.114,00			6.114,00	1,69%
4. Adaptacija objekta			78.182,78	79.980,98	158.163,76	43,65%
<b>Skupaj brez DDV in DPN</b>	<b>110.000,00</b>	<b>46.874,00</b>	<b>78.182,78</b>	<b>79.980,98</b>	<b>315.037,76</b>	<b>86,94%</b>
DDV - 22 % na # 2, 3, 4		10.312,28	17.200,21	17.595,82	45.108,31	12,45%
DPN - 2 % na # 1	2.200,00				2.200,00	0,61%
<b>Skupaj</b>	<b>112.200,00</b>	<b>57.186,28</b>	<b>95.382,99</b>	<b>97.576,80</b>	<b>362.346,07</b>	<b>100,00%</b>





## 6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1. Strokovne podlage in dovoljenja

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so upoštevani naslednji akti in dokumenti:

#### Zakonska podlaga:

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),*
- *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/2013, 35/2014 – tehn. popr., 49/2016).*

#### Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- *Poročilo o oceni tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičnine stanovanjska hiša na parc. št. 323, k.o. 1422, Trebnje, mag. Vladimir Žabkar, univ. dipl. inž. grad., izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, Trebnje, 12. december 2017,*
- *Soglasje solastnikov nepremičnin, s katerim podajajo nepreklicno soglasje in strinjanje, da se navedene nepremičnine (parcelne št. 323, 324, 325, 326, 327, 328 in 329, vse k.o. 1422-Trebnje) prodajo Občini Trebnje in se zavezujejo, da bodo v nadaljevanju postopka pooblastili g. Bukovec Ivana, da v njihovem imenu in za njihov račun sklene kupno pogodbo z Občino Trebnje in bodo svoj podpis na pooblastilu tudi overili pri notarju,*
- *Prostorski portal RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, <http://www.e-prostor.gov.si/>, maj 2018,*
- *Prostorski informacijski sistem občin – PISO, <http://www.geoprostor.net/piso/>, maj 2018,*
- *Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si), maj 2018.*

### 6.2. Lokacija

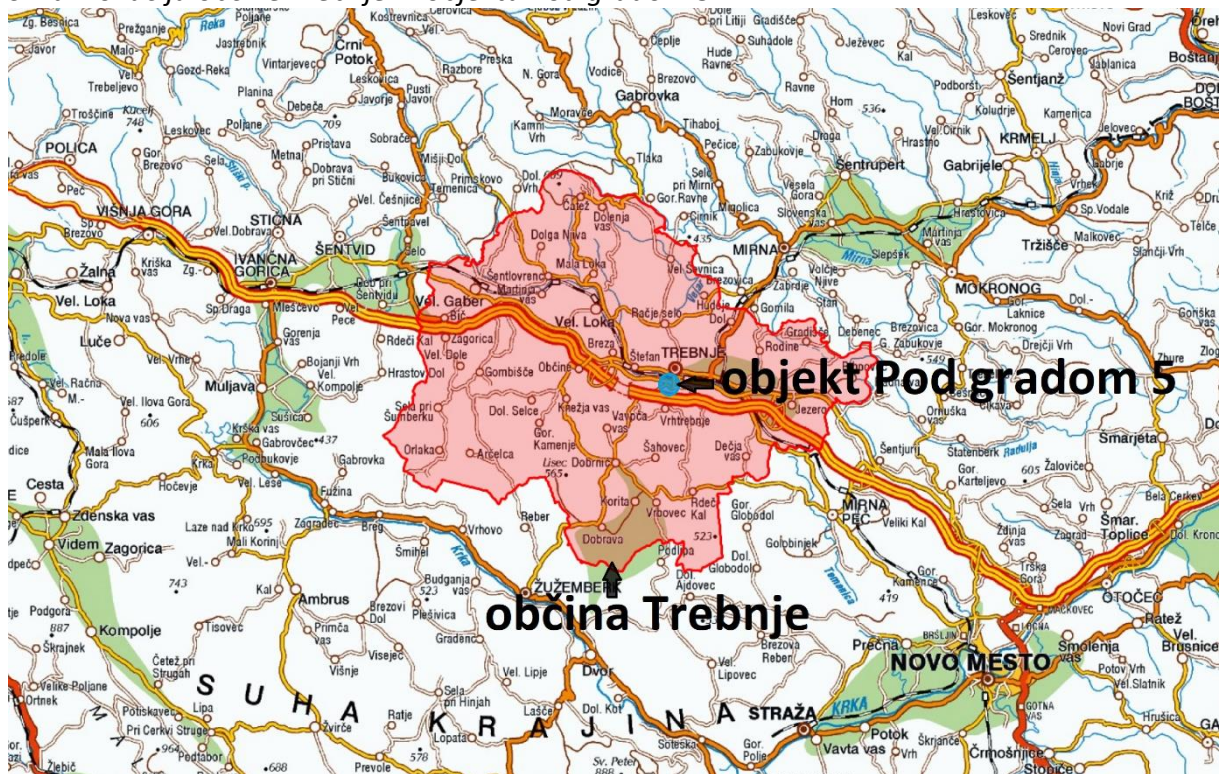
Investicija bo izvedena v občini Trebnje, ki leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na vzhodu meji na občini Mirna in Mokronog-Trebelno, na jugu na občini Mirna Peč in Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

Objekt, predviden za odkup in adaptacijo, se nahaja v južnem delu Trebnjega, južno od Ceste Vilme Bukovec (nekdanje hitre ceste H1, današnje R2 448 0220), med bencinskim servisom in Gradom Trebnje.

Objekt se nahaja na naslovu Pod gradom 5, 8210 Trebnje.



Slika: Lokacija občine Trebnje in objekta Pod gradom 5



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si), maj 2018.

Odkupljena bo stavba št. 278, ki stoji na zemljišču s parc. št. 323, k.o. 1422-Trebnje. Odkupljene pa bodo tudi zemljiške parcele št. 324, 325, 326, 327, 328 in 329, vse k.o. 1422-Trebnje.

Slika: Lokacije investicije (ortofoto posnetek)



Vir osnovne karte: Prostorski informacijski sistem občin – PISO, <http://www.geoprostor.net/piso/>, maj 2018.



Prostorski akt, ki velja na območju investicije je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/2013, 35/2014 – tehn. popr., 49/2016).

### 6.3. Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Podrobnejša razdelitev investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe je prikazana že v točki 5.3.

### 6.4. Časovni načrt

Občina Trebnje, predvideva, da bo odkup objekta in zemljišča izpeljala v letu 2018, adaptacijo pa izvedla v letih 2020 in 2021, in sicer v skladu z naslednjim časovnim načrtom:

*Tabela: Časovni načrt investicije*

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Izdelava cenitvenega poročila	november 2017	december 2017
2. Dogovarjanje z lastniki objekta in zemljišča	november 2017	januar 2018
3. Izdelava DIIP	april 2018	maj 2018
4. Aktivnosti za odkup objekta in zemljišča	oktober 2018	november 2018
5. Izvedba nujnih del na objektu	januar 2019	april 2019
6. Priprava projektne dokumentacije za adaptacijo objekta	maj 2019	avgust 2019
7. Adaptacija objekta Pod gradom 5	april 2020	avgust 2021
8. Otvoritev spominske sobe Alojzija Šuštarja in Vilme Bukovec	/	september 2021

### 6.5. Varstvo okolja

**Investicija nima nobenih negativnih vplivov na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.**

Varstvo okolja opredeljujemo še glede na sledeča izhodišča:

#### Učinkovitost izrabe naravnih virov

Materiali, ki se bodo uporabljali pri adaptaciji objekta Pod gradom 5, ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi. Z izboljšanjem toplotne zaščite ovoja stavbe (fasada, streha, stavbno pohištvo, pod), vgradnjo učinkovitega ogrevalnega sistema ter sanacijo in zamenjavo elektro instalacij, bo izboljšana energetska učinkovitost objekta.

#### Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Med samim izvajanjem investicijskih del projekt 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.

#### Trajnostna dostopnost

Z obravnavano investicijo se ne izboljšuje trajnostne dostopnosti.

#### Zmanjševanje vplivov na okolje

Z ukrepi, ki bodo izboljšali toplotne karakteristike objekta Pod gradom 5, bodo zmanjšani negativni vplivi na okolje oziroma bodo ti manjši, kot med uporabo objekta preden je bil zapuščen, saj bo v energetsko učinkovitejšem objektu, učinkovitejša poraba energije, kar posledično pomeni manj izpustov povezanih s porabo energije.

Za obravnavano investicijo izdelava poročila o vplivih na okolje ni potrebna.

## **6.6. Kadrovskoorganizacijska shema**

#### Upravljanje s prenovljenim objektom Pod gradom 5

Po izvedenih delih bo Občina Trebnje objekt s pogodbo predala v upravljanje sedaj še neznanemu upravljavcu, ki bo predvidoma z objektom upravljal in ga tekoče vzdrževal z že obstoječim kadrom.

#### Kadrovska sposobnost vlagatelja

Za izvedbo investicije je odgovorna Občina Trebnje, odgovorna oseba investitorja pa je župan Alojzij Kastelic, ki je, od kar je na položaju župana, uspešno realiziral že vrsto infrastrukturnih investicij.

Pri investiciji bodo aktivno sodelovali tudi direktor Občinske uprave Janez Pirc ter predstavniki treh organizacijskih enot Občine Trebnje, Oddelka za splošne zadeve, Oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti ter Oddelka za okolje, prostor in infrastrukturo.

## **6.7. Viri financiranja investicijske naložbe**

Finančno konstrukcijo odkupa in adaptacije objekta Pod gradom 5 ter odkupa zemljišča, bo v celoti zaprla Občina Trebnje iz proračuna.

V kolikor se pojavi kakršnakoli možnost sofinanciranja investicije iz drugih virov (EU, ministrstva, ...), bo Občina Trebnje to možnost zgrabila in finančno konstrukcijo zaprla z zunanjo pomočjo.



Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih cenah (v EUR)

Vir financiranja	2018	2019	2020	2021	Skupaj
Proračun Občina Trebnje	112.200,00	56.120,00	91.500,00	91.500,00	351.320,00

Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Vir financiranja	2018	2019	2020	2021	Skupaj
Proračun Občina Trebnje	112.200,00	57.186,28	95.382,99	97.576,80	362.346,07

## 6.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta

Zaradi odkupa in adaptacije bo sedaj degradiran objekt v južnem delu Trebnjega revitaliziran. Stopnja izrabe zmogljivosti objekta Pod gradom 5 bo po zaključku adaptacije višja kot sedaj, ko je objekt zapuščen, saj bodo pridobljeni prostori za spominsko sobo Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja oziroma za muzejsko, turistično in družabno dejavnost.

Iz ekonomskega vidika lahko investicijo upravičimo sledeče:

- s pozitivnim vplivom na turizem (nov turistični produkt),
- s pozitivnim vplivom na ohranjanje dediščine kraja (obnovljen ter pred propadom rešen objekt iz leta 1900, vnos nove vsebine, povezane z dediščino območja, promocija dediščine območja),
- s pozitivnim vplivom na urejenost občine (občina bo postala z ureditvijo objekta in vnosom novih vsebin turistično atraktivnejša in prijaznejša do obiskovalcev),
- s pozitivnim vplivom na učinkovitost izrabe površin v Trebnjem (revitaliziran bo sedaj funkcionalno in fizično degradiran objekt v južnem delu Trebnjega),
- s pozitivnim vplivom na življenjski standard prebivalcev območja investicije (pozitiven vpliv na trajnostni turizem, bo pozitivno vplival na turistični razvoj območja investicije, novi prostori za kulturne, turistične in družabne dejavnosti pa bodo dvignili kakovost bivanja tamkajšnjih ljudi).

Iz primerjave finančne ocene koristi in stroškov družbenega okolja, ki so posledica izvedbe obravnavane investicije ugotavljamo, da so koristi te bistveno večje od stroškov.



## 7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Glede na to, da je ocenjena vrednost investicije višja od 300.000 EUR ter nižja od 500.000 EUR, zadostuje izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Za realizacijo odkupa je bilo izdelano Poročilo o oceni tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičnine stanovanjska hiša na parc. št. 323, k.o. 1422, Trebnje. Za izvedbo adaptacije objekta bo treba izdelati projektno dokumentacijo, ki bo predvidoma izdelana v letu 2019.

## 8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 8.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za investicijsko naložbo je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. V začetni fazi obratovanja objekta Pod gradom 5, ta ne bo generiral prihodkov, saj za ogled spominske sobe ni predvideno pobiranje vstopnine. V kolikor pa bi se objekt z okolico razvil v trebanjski muzej (ima potencial), bi generiral tudi prihodke, ki bi lahko pokrivali stroške obratovanja in vzdrževanja objekta in okolice.
2. Stroški obratovanja in vzdrževanja objekta in okolice so ocenjeni v naslednji višini:

– letni strošek komunalnih storitev:	500 EUR,
– letni strošek elektrike:	900 EUR,
– letni strošek ogrevanja:	1.000 EUR,
– povp. letni strošek tekočega vzdrževanja objekta:	600 EUR,
– <u>povp. letni strošek vzdrževanja okolice objekta:</u>	<u>400 EUR,</u>
– <b>skupaj:</b>	<b>3.400 EUR.</b>
3. Strošek investicijskega vzdrževanja je ocenjen na 6.000 EUR vsaki deset let.
4. Strošek amortizacije je upoštevan od celotne vrednosti investicije. Pri izračunih je uporabljena z zakonom predpisana 3 % amortizacijska stopnja.
5. Za potrebe izračuna je začetek obratovanja objekta Pod gradom 5 postavljen na september 2018.



Tabela: Ocena prihodkov in stroškov

Leto	Prihodek	Amortizacija	Stroški obratovanja in vzdrževanja	RAZLIKA
2021	0	3.513	1.133	2.380
2022-2054	0	10.540	3.400 (+6.000 EUR vsakih 10 let)	7.140
<b>Skupaj</b>		<b>351.320</b>		

## 8.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so kot viri financiranja upoštevana vsa sredstva.

Tabela: Likvidnostni tok investicije

Leto	Prihodki	Viri financiranja	Ostane vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financiranja	Str. poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2018	0	112.200		112.200	112.200	0	112.200	0
2019	0	56.120		56.120	56.120	0	56.120	0
2020	0	91.500		91.500	91.500	0	91.500	0
2021	0	91.500		91.500	91.500	1.133	92.633	-1.133
2022-2053	0			0		3.400 (+6.000 EUR na 10 let)	3.400	-3.400
2054	0		35.166*	35.166		3.400	3.400	31.766
<b>Skupaj</b>		<b>351.320</b>	<b>35.166</b>		<b>351.320</b>			

\* Ocenjena vrednost z investicijo odkupljenega zemljišča.

## 8.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka ob upoštevanju življenjske dobe projekta in prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto odliv
2018	0	112.200	-112.200
2019	0	56.120	-56.120
2020	0	91.500	-91.500
2021	0	92.633	-92.633
2022-2053	0	3.400 (+6.000 EUR na 10 let)	-3.400
2054	35.166	3.400	31.766



## 9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

### 9.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije ter stroške vzdrževanja, se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v odkup in adaptacijo objekta, ki v začetni fazi za upravljavca ne bo generiral prihodkov, je to razumljivo in pričakovano.

### 9.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso življenjsko dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto ekonomske dobe projekta	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontiran neto priliv
2018	-112.200	-112.200	1,0000	-112.200
2019	-56.120	-168.320	0,9615	-53.962
2020	-91.500	-259.820	0,9246	-84.597
2021	-92.633	-352.453	0,8890	-82.351
2022-2053	-3.400	**	***	-2.906
2054	31.766	-447.487	0,2437	7.740
<b>Skupaj</b>				<b>-387.075</b>

\*\* Kumulativa neto prilivov se znižuje od -355.853 EUR v letu 2022 do -479.253 EUR v letu 2053.

\*\*\* Diskontni faktor se znižuje od 0,8548 v letu 2022 na 0,2534 v letu 2053.

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -387.075 EUR.

### 9.3. Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je finančna neto sedanja vrednost enaka nič. Finančna interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se investicija ne povrne v življenjski dobi, finančna interna stopnja donosnosti ni izračunljiva oziroma je negativna.





## 9.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta (-387.075 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (332.102 EUR). V tem primeru znaša FRNSV -1,1555.

## 9.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Z realizacijo investicije bo odkupljen sedaj degradiran objekt Pod gradom 5, ki bo adaptiran in spremenjen v objekt za muzejsko, turistično in družabno dejavnost.

Najočitnejši pozitiven učinek (po odkupu in adaptaciji) bo pridobitev prostorov za spominsko sobo Vilme Bukovec in Alojzija Šuštarja ter kulturno, turistično in družabno dejavnost, ki bodo dvignili kakovost bivanja v lokalni skupnosti.

Pozitivni učinki investicije, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem so tudi izboljšanje turistične ponudbe (spominska soba, prostori za prireditve), prispevek k ohranjanju dediščine kraja, izboljšanje izgleda tega dela Trebnjega, izboljšanje družabnega življenja v lokalni skupnosti, izboljšanje učinkovitosti izrabe površin v Trebnjem ter izboljšanje prepoznavnosti občine Trebnje.

Investicija bo prispevala k trajnostnemu razvoju občine Trebnje.

Poleg naštetih je moč najti še vrsto drugih nedenarnih pozitivnih učinkov investicije.



## 10. ZAKLJUČNA OCENA

Donosnost investicije v ekonomski dobi je negativna in se gledano iz ozkega finančnega vidika Občini Trebnje ne bo nikoli povrnila.

Realizacija odkupa in kasneje adaptacije je pomembna in opravičljiva z vidika revitalizacije obravnavanega območja, vnosa novih, predvsem muzejskih vsebin, izgleda Trebnjega ter kakovosti bivalnega okolja, za Občino Trebnje pa pomeni ta investicija tudi dvig prepoznavnosti ter korak naprej v infrastrukturnem razvoju.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljeno investicijo z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo, menimo, da je **investicija v odkup in adaptacijo smiselna in upravičena.**



**PRILOGE:**

1. Podatki o izdelovalcu DIIP
2. Izjava izdelovalca DIIP



**Priloga številka 1**

**PODATKI O IZDELOVALCU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39-35-700

E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI 39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek



## IZJAVA

Izjavljamo, da je dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Odkup in adaptacija objekta Pod gradom 5« izdelan skladno z »Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

Novo mesto, maj 2018

Direktor:  
mag. Blaž Malenšek