

JAVNI PARTNER



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13b

3214 Zreče

Zastopnik: mag. Boris Podvršnik

ANALIZA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA PROJEKT

HOJA MED KROŠNJAMI

September 2017



OBČINA ZREČE
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče
Splet: www.zrece.si
Email: info@zrece.eu

KAZALO

1. Uvod	3
2. Ocena vloge promotorja Erlebnis Akademie AG.....	4
3. Sklepi.....	7



OBČINA ZREČE
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče
Splet: www.zrece.si
Email: info@zrece.eu

1. Uvod

Podjetje Erlebnis Akademie AG (v nadaljevanju promotor), kot potencialni zasebni partner je junija 2017 samoiniciativno predložilo vlogo za projekt »Sprehod na vrhu dreves na Rogli« in izrazilo željo, po njeni preučitvi s strani Občine Zreče, kot predvidenega javnega partnerja in obvestitvi o morebitnih nadaljnjih aktivnostih.

Razlog za pobudo s strani promotorja naj bi bil v edinstveni kombinaciji med naravnim okoljem, turističnimi pogoji in razvojnim potencialom, ki jo po njegovem mnenju ponuja Rogla. Navedeno promotor šteje kot razlog, da je mogoče doseči tako ekonomske, kot trajnostne cilje z izvedbo investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Izsledki analize vloge promotorja izhajajo iz nadaljevanja.



OBČINA ZREČE
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče
Splet: www.zrece.si
Email: info@zrece.eu

2. Ocena vloge promotorja Erlebnis Akademie AG

2.1 Vpogled v javne podatke

Promotor v vlogi, podjetje Erlebnis Akademie AG ima sedež v Nemčiji na naslovu Hafenberg 4, 93444 Bad Kötzing. V letu 2016 je imel za 7,98 milijona EUR prometa, dobiček iz poslovanja pa je znašal 1,07 milijona EUR. Trenutno zaposluje 73 ljudi s polnim delovnim časom.

Na dan 26.9.2017 so delnice na Münchenski borzi dosegale vrednost 11,00 EUR, kar v obdobju enega leta predstavlja 65,73% rast.

2.2 Predstavitve promotorja

Promotor je v vlogi na splošno opisal svojo dejavnost, cilje, ponudbo in poslovne dosežke. Iz vloge izhaja, da promotor zaenkrat zgradil 6 podobnih objektov. Trenutno upravlja s štirimi podobnimi objekti, na enem je vpleten v obliki skupnega partnerstva, še eden je v postopku odpiranja, številni podobni objekti po celotni Evropi pa so še v fazi načrtovanja.

Promotor predlaga pogodbeno obliko javno – zasebnega partnerstva v eni izmed naslednjih dveh modelov:

- PBOT (načrtuj, zgradi, upravlja, prenesi),
- PBOO (načrtuj, zgradi, upravlja, obdrži v lasti).

Naloge promotorja kot zasebnega partnerja, kot jih opredeljuje v vlogi:

- vodenje načrtovanja objekta na Rogli, vključno s pridobivanjem vseh dovoljenj in soglasij, ki so potrebna za začetek gradnje,
- gradnja objekta,
- upravljanje objekta, ki vključuje za obratovanje potrebno vzdrževanje za obdobje trajanja projekta, skladno s trajanjem pogodbe o javno – zasebnem partnerstvu,
- prenos objekta javnemu partnerju po preteku vnaprej dogovorjenega obdobja oziroma v primeru PBOO modela, ohranitev lastništva in nadaljevanje s plačevanjem koncesijske dajatve javnemu partnerju.

Promotor predlaga ustanovitev nove pravne osebe (projektnega podjetja) s sedežem v Sloveniji, ki bo projekt vodila, oziroma vodenje projekta preko podružnice. Zaradi transparentnosti in jasne razdelitve odgovornosti med partnerjema promotor zavrača možnost kakršnekoli oblike statusnega javno – zasebnega partnerstva.



OBČINA ZREČE
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče
Splet: www.zrece.si
Email: info@zrece.eu

Za način plačila najemnine za zemljišča promotor kot model predlaga zagotovitev deleža prometa, ne izključuje pa tudi možnosti dogovora o fiksnem letnem plačilnem znesku oziroma mešana oblika plačila med fiksnim in variabilnim zneskom.

Predvidena cena za izvedbo projekta »Sprehod na vrhu dreves na Rogli« je 4,2 milijona EUR in zajema:

- načrtovanje in pridobivanje dovoljenj,
- gradnja:
 - sprehajališče,
 - stolp,
 - vstopni objekt oz. objekt za prodajo kart,
 - avanturistični in izobraževalni elementi,
- faza upravljanja z investicijskim vzdrževanjem.

Promotor v nadaljevanju vloge podrobneje opredeljuje sestavne dele prednačrtovane vrednosti investicije. Največja deleža predstavljata načrtovanje, material, gradnja in vzdrževanje poti in stolpa.

Tabela: Prednačrtovana vrednost investicije

Vrsta investicije	Ocenjena vrednost (brez DDV)
Pot (dolžina cca 600 m, brez avanturističnih in izobraževalnih delov)	1.512.000,00 €
Stolp	1.575.000,00 €
Ostalo	980.175,00 €

Promotor je višino investicije ocenil na podlagi dosedanjih izkušenj na 6 projektih ob upoštevanju 5% inflacije / povečanja stroškov. Podrobnejši načrt bo pripravil v morebitni nadaljnji fazi postopka.

Ni povsem jasno, kaj je promotor upošteval pod investicijo, da je prišel do ocenjene vrednosti 4,2 milijona EUR, bodisi dodatna dela na stolpu v višini 180.000 EUR, kot izhaja iz besedila pod tabelo v vlogi, bodisi pisarniško pohištvo in opremo, kar izhaja iz tabele o načrtovani finančni strukturi.

Tabela: Načrtovan dobiček

	2019	2020	2021	2022	2023
Število obiskovalcev	180.000,00 €	220.000,00 €	210.000,00 €	200.000,00 €	190.000,00 €
Vstopnina	5,50 €	5,50 €	5,78 €	5,78 €	5,78 €
Vsota prihodkov	999.900,00 €	1.222.100,00 €	1.224.877,50 €	1.166.550,00 €	1.108.222,50 €
Vsota odhodkov	733.375,38 €	987.532,77 €	968.914,26 €	963.302,78 €	946.746,54 €
EBT	266.524,62 €	234.567,23 €	255.963,24 €	203.247,22 €	161.475,96 €
EAT	215.884,94 €	189.999,46 €	207.330,23 €	164.630,25 €	130.795,53 €



OBČINA ZREČE
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče
Splet: www.zrece.si
Email: info@zrece.eu

Promotor poudarja, da je število obiskovalcev, kot je predvideno v tabeli konzervativno ter, da primerljivi objekti privabljajo mnogo večje število ljudi, kar izhaja tudi iz tabele o številu obiskovalcev, ki jo je predložil. Število obiskovalcev naj bi bilo največje v prvih treh do petih letih. Število obiskovalcev naj se skozi leta ne bi bistveno zmanjšalo, najmanj na raven 150.000 obiskovalcev letno po približno 10 do 15 letih, upad pa se lahko upočasni z nadaljnjim dodajanjem atrakcij.

Ekonomska življenjska doba projekta naj bi bila najmanj 10 do 20 let in je odvisna od prihodnjih in dopolnilnih investicij. Promotor kot razumno obdobje načrtovanja predvideva 20 in več let.

Tabela: načrtovana finančna struktura

Vsota investicije za gradnjo in načrtovanje	4.067.175,00 €
Pisarniško pohištvo in oprema	84.000,00 €
Skupni izdatki	4.151.175,00 €
Načrtovana posojila	3.000.000,00 €
Lastniški kapital / podrejena posojila / hčerinske družbe	1.151.175,00 €

V trenutnem stanju projekta se promotorju ne zdi potrebno načrtovati finančnega modela za PBOT, dopušča pa tudi druge lastniške modele.

Načrtovalne aktivnosti, ki so po promotorjevem mnenju potrebne pred začetkom samega projekta:

- raziskava o vplivih na okolje,
- raziskava tal,
- topografske in ostale raziskave zemljišča.



OBČINA ZREČE
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče
Splet: www.zrece.si
Email: info@zrece.eu

3. Sklepi

Na podlagi prejete vloge promotorja je izkazano, da je zasebni interes za izvedbo projekta v okviru javno – zasebnega partnerstva izkazan.

Promotor v vlogi ne opredeljuje dolžnosti Občine Zreče kot javnega partnerja. Iz vloge sicer izhaja, da namerava promotor vsa sredstva, ki so potrebna za projekt zagotoviti sam. Edina opredeljiva dolžnost javnega partnerja bi tako bila zagotovitev zemljišča, na katerem bi objekt stal.

Ker dolžnosti javnega partnerja niso jasno opredeljene, se pa nakazuje, da je tveganje večje na strani zasebnega partnerja, se kot primerna oblika predlaga koncesijsko partnerstvo, natančneje koncesija gradnje v obliki pisno sklenjene odplačne pogodbe, s kateremu Občina Zreče promotorju zaupa izvedbo gradnje, pri čemer je nadomestilo zgolj pravica do uporabe gradenj, ki so predmet pogodbe, ali ta pravica skupaj s plačilom.

Vse primerjalne analize, ki jih je v vlogi opravil promotor temeljijo na njegovih dosedanjih izkušnjah in niso v celoti uporabljive glede na konkretno situacijo. Pri čemer je iz vloge razvidno, da promotor prikaže, da je ekonomsko tveganje v celoti na promotorju oz. zasebnemu partnerju.

Ne glede na navedeno se iz prejete vloge kaže preliminarna ocena stroškov, ki Občini Zreče lahko služi kot indikator za nadaljnjo preučitev možnosti sklenitve javno – zasebnega partnerstva. S strani javnega partnerja je iz tega naslova smotrna naj analizira turistične možnosti in učinke na okolje, ki bi jih izvedba projekta imela, prav tako pa tudi obstoj možnosti pridobitve evropskih sredstev za del projekta.



JHP projektne rešitve d.o.o.

mag. Jana Habjan Piletič