



Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče



Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče

OCENA MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

»HOJA MED KROŠNJAMI«

NAROČNIK DOKUMENTA	Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče
IZDELOVALEC DOKUMENTA	JHP projektne rešitve d.o.o., Cesta talcev 5, 1230 Domžale
NAZIV DOKUMENTA	Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva
NASLOV PROJEKTA	Hoja med krošnjami
KRAJ IN DATUM	Zreče, september 2017



PODPISI

INVESTITOR

NAZIV	OBČINA ZREČE
NASLOV	Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče
ODGOVORNA OSEBA	mag. Boris Podvršnik, župan
<i>Zreče, september 2017</i>	(Žig in podpis)

IZDELOVALEC OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

NAZIV	JHP PROJEKTNE REŠITVE D.O.O.
NASLOV	Cesta talcev 5, 1230 Domžale
ODGOVORNA OSEBA	mag. Jana Habjan Piletič, direktorica
<i>Domžale, september 2017</i>	(Žig in podpis)

UPRAVLJAVEC

NAZIV	OBČINA ZREČE
NASLOV	Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče
ODGOVORNA OSEBA	mag. Boris Podvršnik, župan
<i>Zreče, september 2017</i>	(Žig in podpis)



Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče



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

NAZIV	OBČINA ZREČE
NASLOV	Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče
ODGOVORNA OSEBA	mag. Boris Podvršnik, župan
<i>Zreče, september 2017</i>	(Žig in podpis)



DEFINICIJE KLJUČNIH POJMOV

»**Javni interes**« je z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist.

»**Javni partner**« je Občina Zreče, ki ima ob ugotovitvi javnega interesa ter z izdelano Oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva, namen preveritve izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva.

»**Zasebni partner**« je gospodarski subjekt, pravna ali fizična oseba (v našem primeru zasebni partner), ki ga/jih bo javni partner, (v konkretnem primeru Občina Zreče), izbrala v transparentnem postopku izbire v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in razpisno dokumentacijo.

»**Postopek izbire zasebnega partnerja**« je transparenten postopek izbire gospodarskega subjekta, pravne ali fizične osebe v skladu z ZJZP in razpisno dokumentacijo, ki bo z javnim partnerjem sodeloval pri izpeljavi projekta javno-zasebnega partnerstva.

»**Razmerje javno-zasebnega partnerstva**« je razmerje med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z javno-zasebnim partnerstvom. Razmerje javno-zasebnega partnerstva se lahko izvaja kot razmerje pogodbenega partnerstva (pogodbeno partnerstvo) ali razmerje statusnega partnerstva (statusno partnerstvo).

»**Pogodbeno partnerstvo**« je oblika razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki se lahko izvaja kot javno-naročniško partnerstvo ali koncesijsko partnerstvo.

»**Koncesijsko razmerje**« je dvostransko pravno razmerje med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu.

»**Koncedent**« je javni partner v primeru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva (koncesijskega partnerstva).

»**Koncesionar**« je izvajalec javno-zasebnega partnerstva v primeru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva (koncesijskega partnerstva).

»**Posebna ali izključna pravica**« je pravica, ki jo podeli Občina Zreče in katere namen ali posledica je omejitev pravic izvajanja dejavnosti na zasebnega partnerja.



KAZALO VSEBINE

PODPISI	2
INVESTITOR	2
IZDELOVALEC OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	2
UPRAVLJAVEC	2
OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	3
DEFINICIJE KLJUČNIH POJMOV	4
KAZALO VSEBINE	5
KAZALO TABEL	7
KAZALO SLIK	7
1. OSNOVNI PODATKI O INVESTOTRJU, UPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCU OCENE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	8
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	8
1.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JZP	8
2. UVOD	9
2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	9
3. PRAVNA PODLAGA	11
4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA	12
5. OPIS IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	14
5.1. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	14
5.2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	16
5.3. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	17
5.4. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	17
6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ANALIZA	26
6.1. OSNOVNE ZNAČILNOSTI, PREDNOSTI IN SLABOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	26
6.1.1. GLAVNE EKONOMSKE ZNAČILNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	27
6.1.2. PREDNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	27
6.2. OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	28
6.2.1. JAVNO-NAROČNIŠKO PARTNERSTVO	28
6.2.2. KONCESIJSKO PARTNERSTVO	29



6.2.2.1.	PREDSTAVITEV FINANČNEGA VLOŽKA OBČINE ZREČE	30
6.2.3.	STATUSNO PARTNERSTVO	34
6.3.	PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	34
6.3.1.	OPTIMALNI MODEL POSLOVANJA ZA JAVNI IN ZASEBNI DEL	36
6.4.	TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	36
7.	SWOT ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	38
7.1.	SWOT ANALIZA.....	39
8.	IZHODIŠČA ZA IZRAČUN FINANČNO-EKONOMSKIH KAZALNIKOV S POVZETKOM TRŽNIH MOŽNOSTI.....	42
8.1.	EKONOMSKA DOBA PROJEKTA	42
8.2.	PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA	42
8.3.	PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA	43
8.4.	AMORTIZACIJSKA STOPNJA IN OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	43
8.5.	OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA.....	43
8.6.	FINANČNI TOK.....	48
8.7.	FINANČNA ANALIZA.....	52
8.7.1.	FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST	53
8.7.2.	FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI	54
8.8.	EKONOMSKA ANALIZA	55
8.8.1.	FAZA I – DAVČNI POPRAVKI.....	56
8.8.2.	FAZA II – POPRAVKI ZARADI EKSTERNALIJ	56
8.8.3.	FAZA III – OD TRŽNIH DO OBRAČUNSKIH CEN	57
8.8.3.1.	PREDSTAVITEV VSEH OVREDNOTENIH KORISTI IN DOLOČITEV KONVERZIJSKIH FAKTORJEV	57
8.8.4.	FAZA IV – DISKONTIRANJE.....	58
8.8.5.	EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA.....	58
8.8.6.	EKONOMSKA STOPNJA DONOSNOSTI CELOTNEGA PROJEKTA	59
8.8.7.	KOLIČNIK OZ. RAZMERJE MED SKUPNIMI KORISTMI IN SKUPNIMI STROŠKI CELOTNEGA PROJEKTA	59
9.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	62
9.1.	ANALIZA TVEGANJ	62
9.2.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	67
10.	POVZETEK IN UGOTOVITVE	68



KAZALO TABEL

TABELA 1: PREVERITEV USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z NACIONALNIMI IN EVROPSKIMI STRATEGIJAMI OZ. DRUGIMI PODPORNIMI DOKUMENTI	13
TABELA 2: PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH, V EUR	17
TABELA 3: PRIKAZ INVESTICIJSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO POSTAVKO V TEKOČIH CENAH, V EUR.....	19
TABELA 4: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – SAMO ZASEBNI DEL PO POSTAVKAH V STALNIH CENAH (V EUR)	20
TABELA 5: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – SAMO ZASEBNI DEL PO POSTAVKAH V TEKOČIH CENAH (V EUR).....	21
TABELA 6: PRIKAZ FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZASEBNEGA PARTNERJA GLEDE NA LETA VLAGANJA V STALNIH STROŠKIH, V EUR.....	22
TABELA 7: PRIKAZ FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZASEBNEGA PARTNERJAGLEDE NA LETA VLAGANJA V TEKOČIH STROŠKIH, V EUR.....	24
TABELA 8: PRIKAZ VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA, V EUR.....	25
TABELA 9: CILJI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	27
TABELA 10: VLOŽEK OBČINE ZREČE (TEKOČE CENE BREZ DDV, V EUR).....	31
TABELA 11: SWOT ANALIZA PREDSTAVLJENEGA MODELA	39
TABELA 12: OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PROJEKTA V STALNIH CENAH (V EUR).....	44
TABELA 13: OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA ZASEBNEGA PARTNERJA V STALNIH CENAH (V EUR).....	46
TABELA 14: FINANČNI TOK PROJEKTA (V EUR)	48
TABELA 15: FINANČNI TOK ZASEBNEGA PARTNERJA (V EUR)	50
TABELA 16: FINANČNI KAZALNIKI	54
TABELA 17: EKONOMSKI TOK	60
TABELA 18: EKONOMSKI KAZALNIKI.....	61
TABELA 19: ANALIZA TVEGANJ ZA OBRAVNAVAN CELOTNI PROJEKT	63
TABELA 20: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	67

KAZALO SLIK

SLIKA 1: MIKROLOKACIJA INVESTICIJE.....	10
SLIKA 2: RAZGLEDNI STOLP.....	15
SLIKA 3: UMESTITEV NARAVOVARSTVENEGA IZOBRAŽEVALNEGA CENTRA ROGLA V PROSTOR	16



1. OSNOVNI PODATKI O INVESTOTRJU, UPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCU OCENE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

NAZIV	OBČINA ZREČE
NASLOV	Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče
ODGOVORNA OSEBA	mag. Boris Podvršnik, župan

1.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JZP

NAZIV	JHP projektne rešitve d.o.o.
NASLOV	Cesta talcev 5, 1230 Domžale
ODGOVORNA OSEBA	mag. Jana Habjan Piletič, direktorica



2. UVOD

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Hoja med krošnjami« je izdelana za namen presoje ali je naveden investicijski projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva oz. kateri od modelov javno-zasebnega partnerstva je glede na značaj ter finančne in ekonomske lastnosti investicije najprimernejši.

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva je izdelana na podlagi 8. in 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) in 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). Naročnik navedene Ocene je Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče.

Namen Ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva je:

- ✓ izvesti presojo o upravičenosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva,
- ✓ v primeru ugotovitve obstoja javnega interesa in ostalih elementov pogojenih za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, se izvede raziskava možnih načinov izvedbe javno-zasebnega partnerstva za konkretni projekt,
- ✓ opredelitev temeljnih pravnih elementov javno-zasebnega partnerstva, vključno s SWOT analizo predmetnih modelov javno-zasebnega partnerstva in določitev argumentacije za vsebino Akta o javno-zasebnem partnerstvu,
- ✓ opredeliti optimalni model in obliko javno-zasebnega partnerstva za konkreten investicijski projekt.

2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Investicijski projekt se bo izvedel na parcelnih številkah 1095/161 in 1095/170, vse k.o. Hudinja.



Slika 1: Mikrolokacija investicije



Vir: <https://www.google.si/maps/place/Rogla>, najdeno 9/2017.

Osnovna namenska raba obravnavanega zemljišča v območju, ki je predvideno za gradnjo projekta Hoja med krošnjami je po podatkih razvidnih iz portala PISO:

- parc. št. 1095/161 in 1095/170, k.o. Hudinja (1091) – stavbno zemljišče (območje površin za oddih in rekreacijo) ZS (100%).

Imetnik popolne lastninske pravice na obravnavanem nepremičnem premoženju je po podatkih razvidnih iz zemljiškoknjižnih izpiskov: OBČINA ZREČE, Cesta na Roglo 13B, 3214 Zreče, delež 1/1.



3. PRAVNA PODLAGA

V okviru navedenega investicijskega projekta se nakazuje možnost vključitve finančnega vložka javno-zasebnega partnerstva v izvedbo projekta »Hoja med krošnjami«. Z izkazom javnega interesa, ki izhaja iz potrebe Občine Zreče po zagotovitvi novih zunanjih športnih površin, ki bo zagotavljala ustrezne prostorske pogoje za dodaten razvoj turizma, je podana pravna podlaga za tehtanje izvedljivosti izvedbe projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Pri izdelavi študije so bili upoštevani sledeči predpisi:

- Direktiva 2014/23/ES;
- Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št. 97/07);
- Odlok o Svetu Vlade Republike Slovenije za javno-zasebno partnerstvo (Uradni list RS, št. 61/07 in 36/09);
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja evidenc projektov javno-zasebnega partnerstva in sklenjenih pogodb v okviru javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 56/07);
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07);
- Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14);
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavanje investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010);
- Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40);
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15);
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo);
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15, 46/16 in 80/16 – ZIPRS1718);
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617);
- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US);
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE);
- Statut Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/2016)



4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA

Investicijski projekt »Hoja med krošnjami« je upravičljiv na nacionalni in evropski ravni. Za podrobnejši pregled skladnosti investicijskega projekta je pripravljena preglednica, kjer se krovno ugotavlja usklajenost predmetnega investicijskega projekta s krovnimi programi in strategijami, ki veljajo in so oblikovane za aktualno finančno perspektivo 2014-2020.

Skladnost je preverjena glede na naslednje programske oz. strateške dokumente:

- Strategija razvoja Slovenije
- Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020
- Razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020 (RRP 2014-2020 Savinjske regije)

Za preveritev usklajenosti s krovnimi programskimi dokumenti so preverjeni namen in splošni cilji investicijskega projekta (navedeni v poglavju 5.2. Namen in cilji investicijskega projekta).



Tabela 1: Preveritev usklajenosti investicijskega projekta z nacionalnimi in evropskimi strategijami oz. drugimi podpornimi dokumenti

Dokument	Cilji/usmeritev	Zaključki/ugotovitev
Strategija razvoja Slovenije	<ul style="list-style-type: none">- Okrepiti gospodarsko aktivnost, izboljšati strukturo in konkurenčnost slovenskega gospodarstva- Izboljšati pogoje za dostop do virov financiranja za vlaganja, ki prinašajo delovna mesta in višajo ustvarjeno dodano vrednost.- Povečati domače povpraševanje in izvoz visokotehnoloških izdelkov in storitev, vključno s turizmom.- Povečati delež projektov, ki jih financiramo preko javno zasebnega partnerstva.	<p>Projekt bo prispeval k zagotovitvi ugodnih finančnih virov za podporo rasti in razvoju podjetij.</p> <p>Prav tako ima projekt pomembno vlogo pri razvoju turizma in dvigu kakovosti, konkurenčnosti in učinkovitega ter inovativnega trženja Slovenije kot turistične destinacije.</p>
Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020	<ul style="list-style-type: none">- povečevanje mednarodne konkurenčnosti MSP- Razvoj novih in inovativnih turističnih produktov in storitev (vključno s kulturnim turizmom), povečanje njihove kakovosti ter razvoj turističnih destinacij.- Iskanje sinergij s podočjem varstva kulturne dediščine, turizma in kmetijstva.	<p>Projekt bo prispeval k specifičnemu cilju povečevanje mednarodne konkurenčnosti MSP.</p>
Razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020 (RRP 2014-2020 Savinjske regije)	<ul style="list-style-type: none">- razvoj turistične ponudbe (naravna dediščina, kulturna dediščina, ureditev kampov, jezer, rečni turizem, prireditve)- programe za razvoj zavarovanih območij in ohranjanje biotske raznovrstnosti.	<p>Projekt bo sledil razvojni prioriteti Savinjske regije tj. trajnostni turizem.</p>



5. OPIS IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Skladno z v predinvesticijski zasnovi izbrani varianti se za izvedbo projekta izbere varianto po sistemu javno – zasebnega partnerstva in že izkazanega interesa zasebnega partnerja preko promotorske vloge »Application of a promotor for project treetop walk on Rogla, junij 2017, Erlebnis Akademie AG (EAK)«.

Varianta predvideva razvoj trajnostnega turizma s poudarkom na doživljanju narave in njenem raziskovanju. V Evropi so se tovrstni projekti v zadnjem obdobju izkazali kot eni izmed najbolj priljubljenih in najbolj obiskovanih v smislu doživljanja naravnih znamenitosti. Rogla s svojim mešanim gozdom, ki ga obkroža močvirje z že razvito turistično infrastrukturo omogoča idealne pogoje za razvoj in uspešnost zastavljenega projekta.

V sklopu te variante je predvidena izgradnja parka, ki bo sestavljen iz:

- Spremljevalnega objekta/informacijskega centra na začetku in koncu poti (prodaja kart, sanitarije, pisarne, prodajalna spominkov, gostinski lokal ipd.)
- Pešpoti, ki bi bila postavljena na višini cca. 8-25 metrov in bi vodila med krošnjami dreves,
- Razgledni stolp.

Celotna dolžina sprehajališča vključno z rampo bi znašala približno 1.100 metrov. Začetek poti med krošnjami je predviden iz informacijskega centra zahodno od hotela Natura. Iz višjega nadstropja informacijskega centra bi pot vodila proti jugu, skozi cesto, kjer bi se zaključila s krožno zanko znotraj katere bi bil postavljen razgledni stolp višine 35-40 metrov. Pot bi se zaključila v drugem informacijskem centru.

Celotna dolžina sprehajališča je izvedena na način, da je dostopna tako invalidom kot otroškim vozičkom ter omogoča 360-stopinjski pogled na okoliške vrhove in doline.



Slika 2: Razgledni stolp



Vir: Application of a promotor for project treetop walk on Rogla, junij 2017, Erlebnis Akademie AG (EAK).

Predvideva se tudi izgradnja Naravoslovno izobraževalnega centra Rogla. Vsebina centra bo skupaj s pripadajočo infrastrukturo namenjena zunanjim obiskovalcem, ki bodo s svojim obiskom deležni novih naravnih doživetij, sočasno pa tako lahko pridobili bogata spoznanja o pestrosti naravnih danosti iz območja Pohorja. Projekt bi predstavljal dodano vrednost v paleti turistične ponudbe Rogle. Cilj projekta pa je obiskovalcem ponuditi aktualno informiranje in raznovrstne doživljajske programe kot so razstave, multivizije, delavnice, predavanja in nova doživetja preko posameznih enot v naravi.

Bistveni poudarki v sklopu izobraževanja centra predstavljajo:

- predstavitev in spoznavanje barjanskega sistema Lovrenških barij, bližnjih planj in okoliških gozdov
- predstavitev kulturne dediščine (Brinjeve gore, bajke, legende in gozdarstvo na Pohorju
- posebna doživetja kot so Jezernikove igrarije, Rozalkin zeliščni vrt, barjanski ekosistem – Jezernikovo kraljestvo, pradavninska naselbina, obora z divjimi, pašnimi in z živalmi za pestovanje in rekonstrukcija sirarne ter senika

Obiskovalci bodo pot lahko nadaljevali do traviščnega in barjanskega ekosistema Ostruščica in proti Lovrenškim barjem, kjer bo barjanski habitat namenjen motorično in senzorno oviranim osebam.



Predmetna lokacija se nahaja ob dovozni cesti Zreče-Rogla in predstavlja s smrekami raščeni teren, ki se proti zahodu postopoma spušča. Zaradi svoje goste poraščenosti s smrekami je prostor edinstven, a hkrati občutljiva mikrolokacija v katero se umešča Naravovarstveno-izobraževalni center Rogla.

Dostop do lokacije je trenutno omogočen z vzhodne strani, in sicer preko obstoječe dovozne ceste bližnjega hotela.

Slika 3: Umestitev Naravovarstvenega izobraževalnega centra Rogla v prostor



Vir: IDZ - IDEJNA ZASNOVA NIC Rogla - naravovarstveno izobraževalni center Rogla – B, Arhitektura Sagadin, julij 2017.

5.2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Namen investicije je zagotovitev dodatnih zunanjih športnih površin in s tem zagotoviti pogoje za razvoj in rast turizma v občini in regiji, ki je pomembna dejavnost prihodkov na občinski ravni. Tako bo mogoč tudi splošnega razvoja območja, s čimer se bo ohranjala razvitost območja, kvaliteta življenja pa bo postala bolj primerljiva z razvitimi evropskimi regijami.

Razvojni cilj (splošni cilj) za načrtovano investicijo je:

- Izgradnja zunanje športne infrastrukture, ki bo zagotavljala razvoj turizma in dodatno zaposlovanje.

Operativni cilj (specifični cilj) načrtovane investicije je:

- Zagotovitev zunanjih športnih površin.



5.3. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Nameravana investicijska aktivnost je zagotovitev zunanjih športnih površin. Razlogi za investicijsko namero so zlasti naslednji:

- povečanje atraktivnosti turistične destinacije,
- razvoj turizma in dodatno zaposlovanje na območju občine in regije.

5.4. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ocena stroškov izvedbe temelji na sledečih osnovah:

- pri izračunu ocenjene vrednosti je bila kot predračunska osnova upoštevana ocena projektanta v IDZ – idejni zasnovi NIC Rogla – naravovarstveni izobraževalni center Rogla – B, ARHITEKTURA SAGADIN, julij 2017 in ocena promotorja v Application of a promotor for project treetop walk on Rogla, junij 2017 – Erlebnis Akademie AG (EAK)
- za ostale stroške so bile upoštewane predvidene vrednosti, glede na izvedbo podobnih projektov na trgu.

Pri preračunu stalnih cen v tekoče cene se uporablja naslednja metodologija:

tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ta v svojem poročilu »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2017« napoveduje:

- za leto 2018 porast cen v višini 1,70 %;
- za leta 2019 do vključno porast cen v višini 2,10 %.

Vse ocenjene vrednosti so izračunane in podane v EUR in so prikazane brez DDV in z DDV (22 %).

Tabela 2: Prikaz investicijskih stroškov v stalnih cenah, v EUR

Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
1.	Pripravljeni stroški in stroški razvoja zemljišča	30.912,66	0,66%	37.713,44	0,66%
2.	Izgradnja poti med krošnjami brez pustulovskih in izobraževalnih elementov	1.483.807,65	31,77%	1.810.245,34	31,77%
3.	Nabava in montaža izobraževalnih in zabavnih elementov parka	186.506,38	3,99%	227.537,78	3,99%



Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
3.a	Leseni elementi	49.460,26	1,06%	60.341,51	1,06%
3.b	Objekti	30.912,66	0,66%	37.713,44	0,66%
3.c	Standardni leseni deli (balkoni)	34.003,93	0,73%	41.484,79	0,73%
3.d	Nadstandardni leseni deli	20.608,44	0,44%	25.142,30	0,44%
3.e	Izobraževalna oprema	51.521,10	1,10%	62.855,74	1,10%
4.	Blagajni z vstopnimi in izstopnimi točkami	144.259,08	3,09%	175.996,07	3,09%
5.	Ureditev izhoda	41.216,88	0,88%	50.284,59	0,88%
6.	Izgradnja razglednega stolpa	1.684.739,94	36,07%	2.055.382,73	36,07%
6.a	Stolp	1.545.632,97	33,09%	1.885.672,23	33,09%
6.b	Temelji	92.737,98	1,99%	113.140,33	1,99%
6.c	Internetno omrežje	46.368,99	0,99%	56.570,17	0,99%
7.	Mobilna gradbena pot	66.977,43	1,43%	81.712,46	1,43%
7.a	Mobilna gradbena pot	41.216,88	0,88%	50.284,59	0,88%
7.b	Ostala oprema in naprave	25.760,55	0,55%	31.427,87	0,55%
8.	Pisarniško pohištvo in oprema	80.738,26	1,73%	98.500,67	1,73%
9.	Naravoslovno izobraževalni center	365.773,13	7,83%	446.243,22	7,83%
10.	Oprema Naravoslovno izobraževalnega centra	167.243,53	3,58%	204.037,10	3,58%
/	GOI dela in oprema	4.252.174,93	91,03%	5.187.653,42	91,04%
11.	Ostali stroški	418.812,89	8,97%	510.736,13	8,96%
11.1	Projektiranje in nadzor	206.084,40	4,41%	251.422,96	4,41%
11.2	Zasnova stolpa in poti	51.521,10	1,10%	62.855,74	1,10%
11.3	Strokovno svetovanje projektantov	51.521,10	1,10%	62.855,74	1,10%
11.4	Druga dokumentacija	3.091,27	0,07%	3.771,34	0,07%
11.5	Raziskave in analize	7.212,95	0,15%	8.799,80	0,15%
11.6	Analize zemlje	7.728,16	0,17%	9.428,36	0,17%
11.7	Soglasja in dovoljenja	25.760,55	0,55%	31.427,87	0,55%
11.8	Projektiranje NIC	24.100,00	0,52%	29.402,00	0,52%
11.9	Cenitev zemljišča	980,00	0,02%	980,00	0,02%
11.10	Stroški dela UO Občine Zreče	31.313,37	0,67%	38.202,31	0,67%
11.11	Druga dokumentacija - Občina	9.500,00	0,20%	11.590,00	0,20%
/	SKUPAJ VSI STROŠKI	4.670.987,83	100,00%	5.698.389,55	100,00%



Tabela 3: Prikaz investicijskih stroškov za posamezno postavko v tekočih cenah, v EUR

Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
1.	Pripravljeni stroški in stroški razvoja zemljišča	31.500,00	0,66%	38.430,00	0,66%
2.	Izgradnja poti med krošnjami brez pustulovskih in izobraževalnih elementov	1.512.000,00	31,69%	1.844.640,00	31,69%
3.	Nabava in montaža izobraževalnih in zabavnih elementov parka	190.050,00	3,98%	231.861,00	3,98%
3.a	Leseni elementi	50.400,00	1,06%	61.488,00	1,06%
3.b	Objekti	31.500,00	0,66%	38.430,00	0,66%
3.c	Standardni leseni deli (balkoni)	34.650,00	0,73%	42.273,00	0,73%
3.d	Nadstandardni leseni deli	21.000,00	0,44%	25.620,00	0,44%
3.e	Izobraževalna oprema	52.500,00	1,10%	64.050,00	1,10%
4.	Blagajni z vstopnimi in izstopnimi točkami	147.000,00	3,08%	179.340,00	3,08%
5.	Ureditev izhoda	42.000,00	0,88%	51.240,00	0,88%
6.	Izgradnja razglednega stolpa	1.716.750,00	35,98%	2.094.435,00	35,98%
6.a	Stolp	1.575.000,00	33,01%	1.921.500,00	33,01%
6.b	Temelji	94.500,00	1,98%	115.290,00	1,98%
6.c	Internetno omrežje	47.250,00	0,99%	57.645,00	0,99%
7.	Mobilna gradbena pot	68.250,00	1,43%	83.265,00	1,43%
7.a	Mobilna gradbena pot	42.000,00	0,88%	51.240,00	0,88%
7.b	Ostala oprema in naprave	26.250,00	0,55%	32.025,00	0,55%
8.	Pisarniško pohištvo in oprema	84.000,00	1,76%	102.480,00	1,76%
9.	Naravoslovno izobraževalni center	379.500,00	7,95%	462.990,00	7,95%
10.	Oprema Naravoslovno izobraževalnega centra	174.000,00	3,65%	212.280,00	3,65%
/	GOI dela in oprema	4.345.050,00	91,07%	5.300.961,00	91,07%
11.	Ostali stroški	426.205,00	8,93%	519.970,10	8,93%
11.1	Projektiranje in nadzor	210.000,00	4,40%	256.200,00	4,40%
11.2	Zasnova stolpa in poti	52.500,00	1,10%	64.050,00	1,10%



Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
11.3	Strokovno svetovanje projektantov	52.500,00	1,10%	64.050,00	1,10%
11.4	Druga dokumentacija	3.150,00	0,07%	3.843,00	0,07%
11.5	Raziskave in analize	7.350,00	0,15%	8.967,00	0,15%
11.6	Analize zemlje	7.875,00	0,17%	9.607,50	0,17%
11.7	Soglasja in dovoljenja	26.250,00	0,55%	32.025,00	0,55%
11.8	Projektiranje NIC	24.100,00	0,51%	29.402,00	0,51%
11.9	Cenitev zemljišča	980,00	0,02%	1.195,60	0,02%
11.10	Stroški dela UO Občine Zreče	32.000,00	0,67%	39.040,00	0,67%
11.11	Druga dokumentacija - Občina	9.500,00	0,20%	11.590,00	0,20%
/	SKUPAJ VSI STROŠKI	4.771.255,00	100,00%	5.820.931,10	100,00%

Za nadaljnje finančne preračune za ekonomsko dobo investicije je upoštevan le predviden finančni vložek zasebnika v projekt, tako so izvzeti vsi stroški, ki predstavljajo vložek občine v projekt javno-zasebnega partnerstva, to je: ocenjena vrednost zemljišča v lasti občine, vzpostavitev in oprema Naravoslovno izobraževalnega centra.

S prikazom investicijskih stroškov zasebnega partnerja za ekonomsko dobo investicije, ki znaša 15 let, je izpeljano prihodnje poslovanje zasebnega subjekta.

Tabela 4: Ocena investicijskega projekta – samo zasebni del po postavkah v stalnih cenah (v EUR)

Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
1.	Pripravljeni stroški in stroški razvoja zemljišča	30.912,66	0,69%	37.713,44	0,69%
2.	Izgradnja poti med krošnjami brez pustolovskih in izobraževalnih elementov	1.483.807,65	33,17%	1.810.245,34	33,17%
3.	Nabava in montaža izobraževalnih in zabavnih elementov parka	186.506,38	4,17%	227.537,78	4,17%
4.	Leseni elementi	49.460,26	1,11%	60.341,51	1,11%
5.	Objekti	30.912,66	0,69%	37.713,44	0,69%
6.	Standardni leseni deli (balkoni)	34.003,93	0,76%	41.484,79	0,76%



Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
7.	Nadstandardni leseni deli	20.608,44	0,46%	25.142,30	0,46%
8.	Izobraževalna oprema	51.521,10	1,15%	62.855,74	1,15%
9.	Blagajni z vstopnimi in izstopnimi točkami	144.259,08	3,23%	175.996,07	3,23%
10.	Ureditev izhoda	41.216,88	0,92%	50.284,59	0,92%
11.	Izgradnja razglednega stolpa	1.684.739,94	37,67%	2.055.382,73	37,67%
12.	Stolp	1.545.632,97	34,56%	1.885.672,23	34,56%
13.	Temelji	92.737,98	2,07%	113.140,33	2,07%
14.	Internetno omrežje	46.368,99	1,04%	56.570,17	1,04%
15.	Mobilna gradbena pot	66.977,43	1,50%	81.712,46	1,50%
16.	Mobilna gradbena pot	41.216,88	0,92%	50.284,59	0,92%
17.	Ostala oprema in naprave	25.760,55	0,58%	31.427,87	0,58%
18.	Pisarniško pohištvo in oprema	80.738,26	1,77%	98.500,67	1,77%
19.	GOI dela in oprema	3.638.420,02	89,36%	4.438.872,42	89,36%
20.	Ostali stroški	352.707,59	8,66%	430.303,26	8,66%
21.	Projektiranje in nadzor	205.872,46	5,06%	251.164,40	5,06%
22.	Zasnova stolpa in poti	51.521,10	1,27%	62.855,74	1,27%
23.	strokovno svetovanje projektantov	51.521,10	1,27%	62.855,74	1,27%
24.	Druga dokumentacija	3.091,27	0,08%	3.771,34	0,08%
25.	Raziskave in analize	7.212,95	0,18%	8.799,80	0,18%
26.	Analize zemlje	7.728,16	0,19%	9.428,36	0,19%
27.	Soglasja in dovoljenja	25.760,55	0,63%	31.427,87	0,63%
/	SKUPAJ VSI STROŠKI	4.071.865,87	100,00%	4.967.676,36	100,00%

Tabela 5: Ocena investicijskega projekta – samo zasebni del po postavkah v tekočih cenah (v EUR)

Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
1.	Pripravljeni stroški in stroški razvoja zemljišča	31.500,00	0,76%	38.430,00	0,76%
2.	Izgradnja poti med krošnjami brez pustolovskih in izobraževalnih elementov	1.512.000,00	36,42%	1.844.640,00	36,42%
3.	Nabava in montaža	190.050,00	4,58%	231.861,00	4,58%



Zap.št.	Postavka	Cene brez DDV	Delež po postavkah	Cene z DDV	Delež po postavkah
	izobraževalnih in zabavnih elementov parka				
4.	Leseni elementi	50.400,00	1,21%	61.488,00	1,21%
5.	Objekti	31.500,00	0,76%	38.430,00	0,76%
6.	Standardni leseni deli (balkoni)	34.650,00	0,83%	42.273,00	0,83%
7.	Nadstandardni leseni deli	21.000,00	0,51%	25.620,00	0,51%
8.	Izobraževalna oprema	52.500,00	1,26%	64.050,00	1,26%
9.	Blagajni z vstopnimi in izstopnimi točkami	147.000,00	3,54%	179.340,00	3,54%
10.	Ureditev izhoda	42.000,00	1,01%	51.240,00	1,01%
11.	Izgradnja razglednega stolpa	1.716.750,00	41,36%	2.094.435,00	41,36%
12.	Stolp	1.575.000,00	37,94%	1.921.500,00	37,94%
13.	Temelji	94.500,00	2,28%	115.290,00	2,28%
14.	Internetno omrežje	47.250,00	1,14%	57.645,00	1,14%
15.	Mobilna gradbena pot	68.250,00	1,64%	83.265,00	1,64%
16.	Mobilna gradbena pot	42.000,00	1,01%	51.240,00	1,01%
17.	Ostala oprema in naprave	26.250,00	0,63%	32.025,00	0,63%
18.	Pisarniško pohištvo in oprema	84.000,00	2,02%	102.480,00	2,02%
19.	GOI dela in oprema	3.791.550,00	91,34%	4.625.691,00	91,34%
20.	Ostali stroški	359.625,00	8,66%	438.742,50	8,66%
21.	Projektiranje in nadzor	210.000,00	5,06%	256.200,00	5,06%
22.	Zasnova stolpa in poti	52.500,00	1,26%	64.050,00	1,26%
23.	strokovno svetovanje projektantov	52.500,00	1,26%	64.050,00	1,26%
24.	Druga dokumentacija	3.150,00	0,08%	3.843,00	0,08%
25.	Raziskave in analize	7.350,00	0,18%	8.967,00	0,18%
26.	Analize zemlje	7.875,00	0,19%	9.607,50	0,19%
27.	Soglasja in dovoljenja	26.250,00	0,63%	32.025,00	0,63%
/	SKUPAJ VSI STROŠKI	4.151.175,00	100,00%	5.064.433,50	100,00%

Tabela 6: Prikaz financiranja investicijskega projekta zasebnega partnerja glede na leta vlaganja v stalnih stroških, v EUR

Zap.št.	Postavka	SKUPAJ	2018	2019
1.	Pripravljalni stroški in stroški	30.912,66	30.912,66	0,00



Zap.št.	Postavka	SKUPAJ	2018	2019
	razvoja zemljišča			
2.	Izgradnja poti med krošnjami brez pustolovskih in izobraževalnih elementov	1.483.807,65	1.483.807,65	0,00
3.	Nabava in montaža izobraževalnih in zabavnih elementov parka	186.506,38	186.506,38	0,00
4.	Leseni elementi	49.460,26	49.460,26	0,00
5.	Objekti	30.912,66	30.912,66	0,00
6.	Standardni leseni deli (balkoni)	34.003,93	34.003,93	0,00
7.	Nadstandardni leseni deli	20.608,44	20.608,44	0,00
8.	Izobraževalna oprema	51.521,10	51.521,10	0,00
9.	Blagajni z vstopnimi in izstopnimi točkami	144.259,08	144.259,08	0,00
10.	Ureditev izhoda	41.216,88	41.216,88	0,00
11.	Izgradnja razglednega stolpa	1.684.739,94	1.684.739,94	0,00
12.	Stolp	1.545.632,97	1.545.632,97	0,00
13.	Temelji	92.737,98	92.737,98	0,00
14.	Internetno omrežje	46.368,99	46.368,99	0,00
15.	Mobilna gradbena pot	66.977,43	66.977,43	0,00
16.	Mobilna gradbena pot	41.216,88	41.216,88	0,00
17.	Ostala oprema in naprave	25.760,55	25.760,55	0,00
18.	Pisarniško pohištvo in oprema	80.738,26	0,00	80.738,26
19.	GOI dela in oprema	3.638.420,02	3.638.420,02	0,00
20.	Ostali stroški	352.707,59	342.615,31	10.092,28
21.	Projektiranje in nadzor	205.872,46	195.780,18	10.092,28
22.	Zasnova stolpa in poti	51.521,10	51.521,10	0,00
23.	strokovno svetovanje projektantov	51.521,10	51.521,10	0,00
24.	Druga dokumentacija	3.091,27	3.091,27	0,00
25.	Raziskave in analize	7.212,95	7.212,95	0,00
26.	Analize zemlje	7.728,16	7.728,16	0,00
27.	Soglasja in dovoljenja	25.760,55	25.760,55	0,00
/	SKUPAJ VSI STROŠKI	4.071.865,87	3.981.035,33	90.830,54
28.	DDV	895.810,49	875.827,77	19.982,72
/	SKUPAJ VSI STROŠKI Z DDV	4.967.676,36	4.856.863,10	110.813,26



Zap.št.	Postavka	SKUPAJ	2018	2019
	Delež	100%	97,8%	2,2%

Tabela 7: Prikaz financiranja investicijskega projekta zasebnega partnerjagleda na leta vlaganja v tekočih stroških, v EUR

Zap.št.	Postavka	SKUPAJ	2018	2019
1.	Pripravljalni stroški in stroški razvoja zemljišča	31.500,00	31.500,00	0,00
2.	Izgradnja poti med krošnjami brez pustolovskih in izobraževalnih elementov	1.512.000,00	1.512.000,00	0,00
3.	Nabava in montaža izobraževalnih in zabavnih elementov parka	190.050,00	190.050,00	0,00
4.	Leseni elementi	50.400,00	50.400,00	0,00
5.	Objekti	31.500,00	31.500,00	0,00
6.	Standardni leseni deli (balkoni)	34.650,00	34.650,00	0,00
7.	Nadstandardni leseni deli	21.000,00	21.000,00	0,00
8.	Izobraževalna oprema	52.500,00	52.500,00	0,00
9.	Blagajni z vstopnimi in izstopnimi točkami	147.000,00	147.000,00	0,00
10.	Ureditev izhoda	42.000,00	42.000,00	0,00
11.	Izgradnja razglednega stolpa	1.716.750,00	1.716.750,00	0,00
12.	Stolp	1.575.000,00	1.575.000,00	0,00
13.	Temelji	94.500,00	94.500,00	0,00
14.	Internetno omrežje	47.250,00	47.250,00	0,00
15.	Mobilna gradbena pot	68.250,00	68.250,00	0,00
16.	Mobilna gradbena pot	42.000,00	42.000,00	0,00
17.	Ostala oprema in naprave	26.250,00	26.250,00	0,00
18.	Pisarniško pohištvo in oprema	84.000,00	0,00	84.000,00
19.	GOI dela in oprema	3.791.550,00	3.707.550,00	0,00
20.	Ostali stroški	359.625,00	349.125,00	10.500,00
21.	Projektiranje in nadzor	210.000,00	199.500,00	10.500,00
22.	Zasnova stolpa in poti	52.500,00	52.500,00	0,00
23.	Strokovno svetovanje projektantov	52.500,00	52.500,00	0,00
24.	Druga dokumentacija	3.150,00	3.150,00	0,00



Zap.št.	Postavka	SKUPAJ	2018	2019
25.	Raziskave in analize	7.350,00	7.350,00	0,00
26.	Analize zemlje	7.875,00	7.875,00	0,00
27.	Soglasja in dovoljenja	26.250,00	26.250,00	0,00
/	SKUPAJ VSI STROŠKI	4.151.175,00	4.056.675,00	94.500,00
28.	DDV	913.258,50	892.468,50	20.790,00
/	SKUPAJ VSI STROŠKI Z DDV	5.064.433,50	4.949.143,50	115.290,00
	Delež	100%	97,7%	2,3%

Občina Zreče je že prejela promotorsko vlogo v kateri je potencialni zasebni vlagatelj prikazal finančno konstrukcijo. Poleg tega bo projekt financirala iz lastnih sredstev in sredstev EU, saj bo za postavko Oprema Naravoslovno izobraževalnega centra kandidirala za pridobitev nepovratnih sredstev EU v višini sofinanciranja 50% upravičenih stroškov.

Tabela 8: Prikaz virov financiranja investicijskega projekta, v EUR

Zap.št.	Viri financiranja	SKUPAJ	Delež
1.	Nepovratna sredstva	87.000,00	1,49%
1.a	EU del	73.950,00	1,27%
1.b	SLO del	13.050,00	0,22%
2.	Sredstva Občine Zreče	544.150,00	9,35%
a)	Preostanek upravičenih stroškov	87.000,00	1,49%
b)	Neupravičeni stroški (100%)	457.150,00	7,85%
3.	Sredstva zasebnega vlagatelja	5.189.781,10	89,16%
4.	SKUPAJ	5.820.931,10	100,00%



6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ANALIZA¹

V uvodnem delu velja podati ključne točke javno-zasebnega partnerstva, ki predstavlja pogodbeno razmerje med javnim in zasebnim sektorjem (vzpostavljeno z različnimi možnimi modeli) s pregledno določenimi elementi pogodbe, oz. sporazuma, ki temelji na določitvi ciljev in pogojev za zagotavljanje javne infrastrukture, oz. javnih storitev s strani zasebnega sektorja. Javno-zasebno partnerstvo povezuje javnega z zasebnim partnerjem, v dolgoročno projektno sodelovanje, zaradi zagotavljanja kvalitetnejših javnih storitev. S ciljem uporabe prednosti tako javnega kot zasebnega sektorja, javno-zasebno partnerstvo zagotavlja potrebne resurse za vlaganja v javni sektor in učinkovito upravljanje z vložki. Hkrati predstavlja širok spekter različnih vrst pogodbenih ali drugih oblik partnerstva, vključno z zasebnim financiranjem, vključevanje zasebnega sektorja v javne projekte, prodajo ali oddajo določenih objektov, oziroma nepremičnin ali prepustitev določenih javnih storitev trgu.

6.1. OSNOVNE ZNAČILNOSTI, PREDNOSTI IN SLABOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Smisel javno-zasebnih partnerstev je v zagotavljanju dodane vrednosti pri izvajanju projektov in v zagotavljanju možnosti, da država zagotavlja bolj kakovostne končne produkte za enak obseg sredstev, pri čemer je realizacija projektov bistveno hitrejša zaradi kumulacije finančnih virov v krajšem obdobju.

Značilnosti javno-zasebnega partnerstva so dolgoročne pogodbe ter delitev tveganja in učinkov poslovanja. Po vsebini so projekti javno-zasebnega partnerstva povezani z zasebnimi vlaganji v javne projekte, lahko pa tudi javno financiranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Javno-zasebno partnerstvo kot oblika strateškega partnerstva med institucijo javnega in zasebnega sektorja lahko uspešno prispeva k zmanjšanju javnih (proračunskih) izdatkov za javne storitve in k ohranjanju dosežene ravni javnih storitev, prav tako pa ugodno vpliva na znižanje potrebe zadolževanja javnega sektorja.

Na splošno bi lahko značilnosti javno-zasebnih partnerstev povzeli na sledeči način:

- omogočajo izboljšanje učinkovitosti,
- zagotavljajo boljšo kvaliteto storitev spričo značilnosti zasebnega sektorja, kot je večja stroškovna učinkovitost, ekonomičnost,
- omogočajo realizacijo projektov v krajšem časovnem obdobju,

¹ Poglavje zajema splošno opredelitev Javno-zasebnega partnerstva in se ne navezuje na obravnavan primer.



- razbremenjujejo javno-finančna sredstva,
- zagotavljajo preglednost na področju storitev, tveganj in kakovosti storitev.

6.1.1. Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva

Različnost vlog javnega in zasebnega oz. javno-zasebnega gospodarskega subjekta: zasebni gospodarski partner je udeležen v različnih fazah projekta (načrtovanje, dokončanje, implementacija, financiranje, upravljanje), javni partner pa se najprej osredotoči na določitev ciljev, kakovost storitev in cenovno politiko. Javni partner tudi prevzame odgovornost spremljanja skladnosti projekta s temi cilji.

Porazdelitev tveganja med javnim in zasebnim oz. javno-zasebnim gospodarskim subjektom: javno-zasebno partnerstvo ne pomeni nujno, da zasebni gospodarski subjekt prevzame večinski delež tveganja projekta, natančna razdelitev rizikov se določi od primera do primera, v skladu s sposobnostjo strank, da ugotovijo, nadzorujejo in se spopadajo s tveganji.

Ena izmed najpomembnejših sestavin javno-zasebnega partnerstva so cilji, ki so prikazani v sledeči tabeli.

Tabela 9: Cilji javno-zasebnega partnerstva

1.	Hitra, racionalna in stroškovno učinkovita izvedba projektov.
2.	Za davkoplachevalce pridobiti »več za manj«, s pomočjo optimalno določenega tveganja in »risk managementa«.
3.	Učinkovitost s povezovanjem planiranja in gradnje javne infrastrukture s financiranjem, izvajanjem in vzdrževanjem.
4.	Ustvarjanje dodane vrednosti s sinergijskimi učinki med institucijami javnega sektorja in zasebnimi podjetji, posebej s povezovanjem in izmenjavo izkušenj javnega ter zasebnega sektorja, izmenjavo znanja in dosežkov.
5.	Ublažitev posledic omejenih zmogljivosti kapacitet in finančnih virov ter doseganje večje storilnosti.
6.	Uvajanje tekmovalnosti in večja zmožnost izgradnje objektov, posebej s skupnimi vlaganji in partnerskimi dogovori.
7.	Preglednost pri zagotavljanju izvajanja javnih storitev skozi boljše modele upravljanja in ob uvajanju kontrolnih mehanizmov.
8.	Inovativnost in raznolikost mreže javnih storitev.
9.	Učinkovita raba javnih zmogljivosti z namenom doseganja prednosti za uporabnike javnih storitev.

Javno-zasebno partnerstvo lahko odigra pomembno vlogo pri preoblikovanju javnega sektorja, ob spremenjeni upravljavski kulturi, ki je osredotočena na uporabnika, preglednost rezultatov, vlaganj in alternativne oblike ponudbe storitev, kot tudi na konkurenco med javnimi in zasebnimi izvajalci zaradi stroškovne učinkovitosti in doseganja boljših »outputov« za razpoložljiva sredstva. Pri tovrstni preorientaciji javni partner ni več neposredni izvajalec storitev, temveč postaja usklajevalna mreža za aktivnosti drugih izvajalcev.

6.1.2. Prednosti javno-zasebnega partnerstva



Sodelovanje s privatnim sektorjem lahko zagotavlja prednosti, kot so zasebna sredstva in vlaganja v projekte v javnem interesu, know-how in upravljalvske izkušnje ter z njimi povezano učinkovitost. Poudarja se zlasti naslednje prednosti: proračunska nevtralnost oz. razbremenitev javnih financ, prenos tveganj na zasebni sektor, izkoriščanje know-howa in izkušenj zasebnega partnerja, stimulacija zasebnika, ki bo ob uspešno zasnovanem in realiziranem projektu ter upravljanju lahko povrnil vložena sredstva in ustvaril načrtovani dobiček, s konkurenco v fazi izbire zasebnega partnerja zagotovitev cenejšega in kvalitetnejšega izvajanja dejavnosti. Pogosto je glavni namen javno-zasebnega partnerstva razbremeniti proračun in zmanjšati zadolževanje, kar je možno doseči na različne načine. Prav tako lahko neposredno zmanjša trenutne javne izdatke z izvajanjem javnih storitev z nižjimi stroški, zmanjša stroške za investicijska vlaganja v javni sektor ter lahko oblikuje nove vire prihodkov javnemu sektorju, če gre za določene projekte v infrastrukturo.

Izkušnje kažejo, da se z javno-zasebnim partnerstvom optimizira izpolnjevanje javnih nalog, dosega optimalno razmerje med stroški in učinki, premošča omejenost proračunskih virov, nadomešča odsotnost ekonomskih strategij v javnem sektorju ter podpira »outsourcing« zaradi potrebne prenove javnega sektorja.

6.2. OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Javno-zasebno partnerstvo predstavlja različne tipe aranžmajev med državo ali lokalnimi skupnostmi in privatnimi ali fizičnimi osebami zasebnega sektorja, katerih namen je zagotavljati javno infrastrukturo in/ali javne dobrine. Po vsebini torej na eni strani obsega zasebna vlaganja v javne projekte, na drugi strani pa javno sofinanciranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu.

ZJZP predvideva različne oblike sodelovanja med javnim in zasebnim gospodarskih subjektom in sicer:

- 1. razmerje pogodbenega partnerstva**, ki ima lahko naravo:
 - javno naročniškega razmerja (javno-naročniško partnerstvo);
 - koncesijskega razmerja (koncesijsko partnerstvo);
- 2. razmerje statusnega partnerstva** (institucionalno, »equity«).

6.2.1. Javno-naročniško partnerstvo

Bistveno za delitev med koncesijskim in javno-naročniškim javno-zasebnim partnerstvom je stopnja in način delitve tveganj med partnerjema. Če javni partner nosi večino poslovnega tveganja izvajanja projekta, se javno-zasebno partnerstvo šteje za javno-naročniško. V nasprotnem primeru, ko večino poslovnega tveganja prevzame zasebni partner, je razmerje opredeljeno kot koncesijsko partnerstvo. Ključno za razdelitev med javno-naročniškim partnerstvom in ostalimi oblikami javnega partnerstva, pa je razlika med klasičnim javnim naročilom in javnim naročniškim partnerstvom. V primeru, ko celotno



poslovno tveganje uspešnosti projekta nosi javni partner, gre za klasično javno naročilo in ne za pravo javno-zasebno partnerstvo, saj v tem primeru partnerstvo ne bi temeljilo na delitvi tveganja, kar je esencialni in nujni element za obstoj javno-zasebnega partnerstva. Šteje se, da zasebni partner nosi tveganje poslovne uspešnosti projekta, če so njegovi prihodki odvisni od izkoriščanja zgrajenih objektov ali naprav. Če pa bi javni partner zasebnemu partnerju jamčil nek minimalni prihodek oz. bi se zavezal pokriti morebitno vsakoletno izgubo zasebnega partnerja pri izvajanju projekta, bi imelo tako partnerstvo naravo klasičnega javnega naročila, saj zasebni partner ne bi nosil nikakršnega poslovnega tveganja. Oblikovanje razmejitve med javno-zasebnim partnerstvom in klasičnim javnim naročilom je namreč bistveno za opredelitev pravne podlage za izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja (oz. izvajalca). Izvajanje postopkov javnih naročil črpa pravno podlago v Zakonu o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015); izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja pa je oprto na ZJZP. Bistvena razlika med klasičnim javnim naročilom in javno-zasebnim partnerstvom je tudi glede opredelitve zadolženosti javnega partnerja, saj projekti javno-zasebnega partnerstva praviloma ne pomenijo dodatnega zadolževanja javnega partnerja.

Če nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oz. ureditev v posebnem zakonu, za namene ZJZP ne šteje za koncesijsko, temveč za javno-naročniško (prvi odstavek 27. člena ZJZP). V primerih iz prvega odstavka 27. člena ZJZP se skladno z drugim odstavkom 27. člen ZJZP namesto določb o javnem razpisu, neposredni podelitvi in pravnem oz./ter sodnem varstvu v postopku podelitve koncesije za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in pravnega varstva v tem postopku uporabljajo predpisi o javnih naročilih. Tako razmerje se po ZJZP šteje za javno-naročniško partnerstvo.

Skladno z 62. členom ZJZP se v primeru, ko se za sklenitev javno-zasebnega partnerstva uporabljajo pravila o javnih naročilih ali koncesijah gradenj, pravno varstvo zagotavlja v skladu z Zakonom o javnem naročanju (obrazloženo obvestilo) in z zakonom, ki ureja revizijo postopkov oddaje javnih naročil. Zakon, ki ureja revizijo postopkov oddaje javnih naročil, iz 62. člena ZJZP je od 3. 7. 2011 (87. člen ZPVPJN), ko je prenehal veljati Zakon o reviziji postopkov javnega naročanja (Uradni list RS, št. 78/99 s sprem.) (gl. prvi odstavek 81. člena ZPVPJN v zvezi s 87. členom ZPVPJN), postal ZPVPJN.²

6.2.2. Koncesijsko partnerstvo

Koncesijsko razmerje predstavlja dvostransko pogodbeno razmerje med koncedetom (javni del) in zasebnim partnerjem kot koncesionarjem, v katerem bi koncedent podelil koncesionarju pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bi vključevalo gradnjo, upravljanje in vzdrževanje objekta za obdobje določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu. Od obsega dejavnosti, ki bi jih

² Glej sklep DKOM št. 018-343/2012-5.



koncedent podelil koncesionarju, načina delitve poslovnega tveganja, vrste lastniškega modela, je odvisna od izbire med koncesijo gradnje³ ali koncesijo storitve⁴.

V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej Občina Zreče po izvedenem postopku izbire zasebnega partnerja, z njim sklenila koncesijsko pogodbo, s katero bi na zasebnega partnerja prenesla pravico (in obveznost) za izvedbo projekta, kar vključuje izvedbo projekta in njeno upravljanje za obdobje trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, vključno z vzdrževanjem objektov.

6.2.2.1. Predstavitev finančnega vložka Občine Zreče

Občina Zreče je lastnih zemljišča na katerem se bo izvajala gradnja infrastrukture v razmerju javno-zasebnega partnerstva in tako predstavljajo vložek Občine v projekt javno-zasebnega partnerstva. Občina Zreče bi poleg vložka v obliki zemljišč v lasti Občina, zagotovila finančno pokritje stroška izgradnje Naravoslovnega izobraževalnega centra.

Zemljišče, ki je vložek občine, predstavljajo stavbna zemljišča na območju predvidenega projekta in so v lasti občine.

Zemljiško knjižno stanje je za zemljišče je urejeno, pri čemer zemljišče ni všteto v prikaz finančnega vložka javnega partnerja, saj zemljišče ni predmet prenosa na zasebnega partnerja, glede na dejstvo, da se predpostavlja podelitev stvarnih pravic (stavbne pravice) za namen zagotovitve pravice graditi in uporabe objekta.

Na strani Občine Zreče je glede na delitev tveganj smotrni prispevek na pripravljanih aktivnosti za izvedbo projekta, kar znaša 820.080,00 EUR z DDV (gre v celoti za pretekla vlaganja oz. vlaganja v letu 2017 ter predvidena investicijska vlaganja v letih 2018 in 2019).

³ Kadar je namen koncesije izgradnja objektov in naprav ali njihovih posameznih delov, katerih koncesionar ima v času trajanja razmerja pravico do njihove uporabe, upravljanja oz. izkoriščanja ali da se pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objektov in naprav kombinira s plačilom za izvedbo gradnje ter znaša vrednost gradenj, ki preide v last javnega partnerja (prvi odstavek 80. člena tega zakona), ocenjena skladno s predpisi o javnih naročilih, najmanj 5.278.000,00 EUR (v nadaljnjem besedilu: koncesija gradenj), se za ravnanje pri nastajanju in izvajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva uporabljajo pravila tega zakona, ki urejajo koncesije gradenj (79. člen ZJZP).

⁴ Ko je predmet koncesijskega partnerstva izvajanje gospodarskih javnih služb ali dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oz. drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, ali izgradnja objektov in naprav ali njihovih posameznih delov, katerih koncesionar ima v času trajanja razmerja pravico do njihove uporabe, upravljanja oz. izkoriščanja oziroma da se pravica do uporabe, upravljanja oz. izkoriščanja objektov in naprav kombinira s plačilom za izvedbo gradenj in ne gre za koncesijo gradenj (v nadaljnjem besedilu: koncesije storitev), se za izbiro koncesionarja in izvajanje koncesijskega razmerja uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo koncesijsko partnerstvo (92. člen ZJZP).



Za ta namen se kot relevantni finančni vložek Občine Zreče šteje vložek, ki je prikazan v tabeli v nadaljevanju.⁵

Tabela 10: Vložek Občine Zreče (tekoče cene brez DDV, v EUR)

Vložek Občine Zreče	Ocenjena vrednost
Naravoslovno izobraževalni center	379.500,00
Oprema in zunanja ureditev Naravoslovno izobraževalnega centra	174.000,00
Projektiranje NIC	24.100,00
Cenitev zemljišča	980,00
Stroški dela UO Občine Zreče	32.000,00
Druga dokumentacija - Občina	9.500,00
Ocenjena vrednost zemljišča	200.000,00

Občina Zreče bi za celotno trajanje koncesijske pogodbe zasebnemu partnerju podelila stavbno pravico za zemljišča v njeni lasti in na katerih bo postavljena infrastruktura. Na ta način bo zasebni partner na zemljiščih v lasti Občine Zreče lahko nemoteno izvajal investicijski projekt.

Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oz. da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice postane lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnik zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja zgradba (to jasno izhaja iz definicije v 256. členu SPZ). Bistvo ustanovitve stavbne pravice je torej pravna ločitev zgradbe od zemljišča, kar omogoča različen lastninski položaj na zemljišču in objektu. Stavbna pravica je torej pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino, pri čemer pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Prav tako je stavbna pravica prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Stavbna pravica je hkrati izjema od načela specialnosti (7. člen SPZ), saj se zgradba, ki je sicer le sestavina zemljišča, v pravnem smislu osamosvoji. Po pravni doktrini je sprejeto stališče, po katerem

⁵ Zaradi opcije, da bo izdelana projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje lahko predmet spremembe s strani zasebnega partnerja, se predmetni vložek za namen izdelave ocene JZP ne prikazuje kot vložek javnega partnerja.



velja fikcija, da je stavba sestavina stavbne pravice, ki je torej izenačena z zemljiščem. V času njenega trajanja zgradba ni sestavina zemljišča, pač pa na podlagi fikcije zgradba predstavlja sestavni del stavbne pravice. Vendar pa se zgradba tudi v sistemu stavbne pravice ne osamosvoji od nepremičninske podlage in ne preide v premičninski pravni režim (3. odstavek 256. člena SPZ glede prenosljivosti stavbne pravice napotuje na uporabo pravil za prenos lastninske pravice na nepremičninah).

Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko razdeli v etažno lastnino, če so za to izpolnjeni pogoji, ki jih določa ZPZ. V tem primeru imajo lastniki posameznih delov stavbno pravico po idealnih deležih.

Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena.

Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko zastavi. Po prenehanju stavbne pravice pridobi zastavni upnik zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila.

Stavbna pravica se lahko ustanovi tudi kot posebna pravica uporabe, če se s tem ne posega v splošno rabo javnega dobra.

Zgoraj obrazložen poseg v temeljna pravila stvarnega prava je nujno le začasen in lahko traja le toliko časa, dokler obstaja stavbna pravica. Stavbna pravica je specifična stvarna pravica, saj že sam zakon omejuje njeno trajanje na največ 99 let (2. odstavek 256. člena SPZ). S prenehanjem stavbne pravice (to je s potekom časa) postane zgradba spet sestavina zemljišča. Časovna omejenost stavbne pravice je smiselna glede na njeno vsebino, saj pomeni celovit in obsežen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča.

Stavbna pravica je predvsem pravica njenega imetnika, torej pravne ali fizične osebe, in ne pravica vsakokratnega lastnika drugega (gospodujočega) zemljišča. Prav tako je stavbna pravica prenosljiva in podedljiva in ni strogo vezana na imetnika (3. odstavek 256. člena SPZ). Z vidika lastnika zemljišča, na katerem je ustanovljena stavbna pravica, pa se le-ta kaže kot stvarnoppravna obremenitev s posegom v



lastnikovo upravičenje rabe stvari (»ius utendi« kot del vsebine lastninske pravice). Gornja obremenitev bremeni zemljišče in učinkuje »erga omnes« tudi proti vsakokratnemu pravnemu nasledniku lastnika zemljišča. Omejena narava stavbne pravice se kaže v tem, da ostane lastninska pravica na zemljišču lastniku, ki obdrži tudi sposobnost pravnega razpolaganja z zemljiščem (»ius abutendi« kot del vsebine lastninske pravice).

Stavbna pravica se lahko (tako kot ostale stvarne pravice) ustanovi v korist ene ali več pravnih ali fizičnih oseb. V primeru, da stavbna pravica pripada več subjektom hkrati, so le-ti soimetniki stavbne pravice in solastniki zgradbe (smiselna uporaba pravil o solastnini oziroma skupni lastnini). Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino (1. odstavek 259. člena SPZ). Čeprav se formalno stavbna pravica nanaša na nepremičnino (to je zemljiško parcelo) kot celoto, je njen obseg odvisen od dogovorjene vsebine stavbne pravice v pogodbi o ustanovitvi. Poleg dela zemljišča, na katerem stoji zgradba, je običajno obremenjen še del zemljišča ob zgradbi oziroma del, ki je potreben za njeno uporabo, lahko pa je dogovorjena tudi obremenitev celotnega zemljišča. Nepremičnino se torej poleg tega, da se jo uporabi za zgraditev objekta, lahko tudi uživa. Glede preostalega (nepozidanega) dela zemljišča ima torej imetnik stavbne pravice položaj užitkarja (osebna služnost).

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja stavbno pravico v obsegu in za obdobje, kot bo dogovorjeno v postopku izbire zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine, ki bo detajlno opredeljen v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmerni delež lastninske pravice na delu zemljišča, kjer bo zgrajen zasebni del projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmerni delež zemljišča, kjer bo zgrajen javni del projekta, bo ostal v lastni javnega partnerja. Razdelitev objekta oz. njegovih delov na javni in zasebni del, bosta določila javnih in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.



6.2.3. Statusno partnerstvo

Statusno javno-zasebno partnerstvo bi lahko Občina Zreče sklenila z zasebnim partnerjem na način, da bi podelila izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva:

1. Partnerstvo z ustanovitvijo pravne osebe, pri katerem na eni strani država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali druge osebe javnega prava, na drugi strani pa ena ali več oseb zasebnega prava ustanovijo pravno osebo in nanjo prenesejo izvajanje pravic in obveznosti, ki izhajajo iz javno-zasebnega partnerstva.
2. Partnerstvo s prodajo deleža, pri katerem se proda del premoženja države, samoupravne lokalne skupnosti ali druge osebe javnega prava ter se prenese izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo iz te pravne osebe.
3. Partnerstvo z nakupom deleža, kjer pride do nakupa deleža javnega partnerja v osebi javnega/zasebnega prava in do prenosa izvajanja pravic in obveznosti, ki na to pravno osebo izhajajo iz javno-zasebnega partnerstva.
4. Na drug način, ki je pravno in dejansko soroden in primerljiv z naštetimi oblikami v prvi, drugi in tretji alineji.

Bistveno je torej, da sta javni in zasebni partner skupaj udeležena kot družbenika v izvajalcu statusnega partnerstva. Partnerja lahko za namene izvajanja razmerja ustanovita novo pravno osebo, lahko pa eden od obeh partnerjev vstopi kot družbenik v že obstoječo pravno osebo, katere družbenik je tudi drugi partner. ZJZP tako kot pri koncesijah gradenj tudi pri statusnem partnerstvu dopušča možnost izbire med različnimi modeli lastninske pravice. Tudi v primeru statusnega partnerstva je tako možen dogovor, da lastninska pravica na objektih in napravah preide na Občino takoj ob zgraditvi, lahko pa je v lasti izvajalca statusnega partnerstva do poteka dogovorjene dobe trajanja partnerstva ali pa še tudi po njem. V nadaljevanju so predstavljene različne možnosti oblikovanja statusnega partnerstva glede na izbrani model lastninske pravice, tako glede ustanovitve pravne osebe kot izvajalca statusnega partnerstva kot tudi vstopa zasebnega partnerja v obstoječe javno podjetje, ki bi v tem primeru postalo izvajalec statusnega partnerstva.

6.3. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Interes za sklenitev javno-zasebnega partnerstva je iz vidika Občine Zreče kot javnega partnerja prisoten, vzroke za to pa se utemeljuje z naslednjimi ključnimi prednostmi tovrstnega modela:

- Večja učinkovitost uporabe storitev javnega sektorja. Vključitev zasebnega kapitala v storitve javnega sektorja prinaša pozitivne sinergijske učinke z večjo stroškovno učinkovitostjo in višjo kakovostjo ponujenih storitev.
- Premoženje javnega sektorja je izkoriščeno z večjo dodano vrednostjo.



- Boljša porazdelitev tveganj - temeljno načelo javno-zasebnega partnerstva je alokacija oz. razporeditev tveganja tako, da je za javnega in zasebnega partnerja doseženo učinkovitejše upravljanje s stroški.
- Spodbuda za izvedbo javno-zasebnega partnerstva - razdelitev tveganja pripomore k temu, da lahko zasebni sektor izboljša menedžment upravljanja in zmogljivosti na obravnavanem investicijskem projektu.
- Izboljšana kakovost storitev - kakovost storitev, ki bodo izvedena v razmerju javno-zasebnega partnerstva, bo večja kot če bi investicijski projekt izvedli po klasičnih javnih naročilih. Rezultati se bodo odražali predvsem v boljši integraciji storitev, večji ekonomiji obsega ter večjih inovacijah na področju izvajanja predmetnih storitev.
- Možnost pridobitve dodatnih virov zasebnega partnerja, s čimer se zniža strošek javnega partnerja. Z investicijskim projektom, vpetim v javno-zasebno partnerstvo, bo zasebni partner pripomogel k znižanju stroškov koncedenta, ki je večji del odvisen od subvencij.

Upošteva cilje in predmet projekta velja zaključiti, da bi bila izvedba koncesijskega razmerja, upošteva ostale specifične vezane na delitev tveganj in vloške posamičnega partnerja te ureditev stvarno pravnih upravičenj, v konkretnem primeru najprimernejša oblika modela javno-zasebnega partnerstva.

Izvedba obravnavanega infrastrukturnega projekta prinaša vrsto različnih tveganj, vključno s tveganji, povezanimi s pridobitvijo potrebnih dovoljenj za gradnjo, morebitne zamude pri gradnji, prekoračitve stroškov, storitev dostopnosti in kakovosti za uporabnike, tveganja prodaje oz. oddaje v najem zgrajene infrastrukture, kar je ključno za pokritje finančnega vložka ter spremembo same vrednosti projekta.

Ustrezna delitev tveganj je tako pomemben vir učinkovitosti v obravnavanem javno-zasebnem partnerstvu in pomeni prenos posameznih tveganj na tistega partnerja, ki določeno tveganje najbolj obvladuje. Tveganja se med udeležencema projekta razporedijo na način, ki omogoča, da določeno vrsto tveganj prevzame tisti partner, ki jih je najbolj sposoben odpravljati oz. jih najučinkoviteje obvladuje.

Med te kriterije lahko štejemo mnogo dejavnikov, ki vplivajo na stroške in prihodke poslovanja. Sem lahko npr. štejemo amortizacijo, poslovna tveganja zaradi nepredvidljivih finančnih gibanj (nihanja obrestnih mer⁶) in s tem tudi različne možne načine odplačevanja zneska (kredit, finančni najem), ki lahko zaradi nepredvidenih turbulentnih razmer pripeljejo do neželenega in popolnoma drugačnega zneska odplačila.

⁶ Kadar so omenjene obrestne mere, mislimo predvsem na EURIBOR indeks z ustreznim pribitkom.



6.3.1. Optimalni model poslovanja za javni in zasebni del

V finančno-ekonomski analizi je predstavljena izvedba investicijskega projekta javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesijskega razmerja. V konkretnem primeru to pomeni, da bi zasebni partner s pomočjo lastnih sredstev zgradil celoten objekt z ostalimi spremljajočimi prostori in zunanjo okolico, kot predvideva izbrana idejna varianta, nato pa bo za obdobje 15 let, kolikor bo trajalo javno zasebno partnerstvo, dolžan vzdrževati in upravljati zgrajeno infrastrukturo.

Za celotno obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva bo Občina Zreče zasebnemu partnerju podelila stavbno pravico za zemljišča v njeni lasti in na katerih bo postavljena predmetna infrastruktura, kar bo zasebniku omogočalo nemoteno izvedbo investicijskega projekta.

Po zaključku bo Občina Zreče lahko izvajala vsebine, ki jih je skladno z ustanovitvenimi akti in veljavno zakonodajo dolžna zagotavljati.

Oblika in vrednost predaje dela zgrajenega objekta se natančno določi v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Prav tako je obravnavan model prikazan tudi v SWOT analizi, kjer so natančneje specificirane vse prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti, ki zadevajo omenjeni model.

6.4. TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora ne glede na izbrano obliko slediti naslednjim načelom:

NAČELO ENAKOSTI OZ. NEDISKRIMINATORNOSTI:
V načelu enakosti mora javni partner zagotoviti, da med kandidati v postopku sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva ni razlikovanja in da ne ustvarja okoliščin, ki pomenijo diskriminacijo. Javni partner ne sme različno obravnavati kandidatov, ki so v enakem ali bistveno podobnem položaju ter neenako obravnavati kandidatov, ki so v bistveno različnem položaju.
NAČELO PREGLEDNOSTI OZ. JAVNOSTI:
Javni partner mora pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva zagotoviti objektivno iskanje kandidatov in predmetov, naravo ter vrednost projekta javno-zasebnega partnerstva. Zato morajo biti vsi razpisi in drugi procesni akti v postopku javno-zasebnega partnerstva objavljeni na svetovnem spletu. Javni partner mora v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva zagotoviti, da imajo kandidati dostop do enakih podatkov za pripravo vloge in sodelovanja v postopkih sklepanja ter podatkov o pogojih in merilih za izbor kandidata. Izvajalec javno-zasebnega partnerstva mora biti izbran na pregleden način in po predpisanem postopku.
NAČELO SORAZMERNOSTI:
Predpisuje uporabo pravila obligacijskega prava o odškodninski odgovornosti v primeru enostranskega oblastnega poseganja v razmere javno-zasebnega partnerstva. Ravnanje javnega partnerja je zakonito in skladno z načelom sorazmernosti samo, če



izpolnjuje tri predpostavke, in sicer mora biti ukrep nujen, primeren in sorazmeren v ožjem pomenu besede.

NAČELO URAVNOTEŽENOSTI:

Načelo uravnoveženosti se nanaša neposredno na razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki mora zagotoviti uravnoveženost pravic, obveznosti in pravnih koristi javnega interesa in interesov zasebnega partnerja, uporabnikov in vseh drugih udeležencev, tako v postopku nastajanja in tudi izvajanja javno-zasebnega partnerstva. Tveganja v razmerju javno-zasebnega partnerstva morajo biti razporejena tako, da jih praviloma nosi tista stranka, ki jih najlažje obvladuje. Zato je primerno, da na primer politična tveganja prevzame javni partner, tehnična pa zasebni. V vsakem primeru pa mora izvajalec, ne glede na naravo razmerja javno-zasebnega partnerstva, nositi vsaj del poslovnega tveganja; če tega ne nosi, potem takšno partnerstvo ni javno-zasebno po tem zakonu. V tem primeru razmerja že pojmovno ni mogoče razumeti kot partnerstvo.

NAČELO KONKURENCE:

Javnemu partnerju je v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva prepovedano omejevanje konkurence med kandidati. Še posebej ne sme omejevati možnih kandidatov z neupravičeno uporabo diskriminatornih meril in mora ravnati v skladu s predpisi preprečevanja in omejevanja konkurence. Zadeva je organizirana tako, da z javno ponudbo in javnim odpiranjem ponudb javni partner izbere kandidata, ki je ekonomsko najprimernejši pod istimi zahtevanimi pogoji javnega partnerja.

NAČELO PROCESNE AVTONOMIJE:

To načelo poskuša obligacijsko razmerje med strankami čim manj omejevati v razmerju do splošnih pravil obligacijskega prava. Omejitve je določena pri pisni obliki pogodbe, kjer stranke ne morejo spremeniti določbe o odličnosti ter spreminjati ali dopolnjevati pogodbo. S prisilno normo je omejeno, da pogodbe ni mogoče skleniti za neomejen čas oz. za čas, ki bi bil daljši, kot je potrebno, da zasebni partner pridobi običajni tržni donos. Načelo procesne avtonomije je v ZJZP kaže tudi v možnosti dogovora za arbitražo.

NAČELO SUBSIDIARNE ODGOVORNOSTI:

Izvajalcu načelno ni dovoljeno prekiniti pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Obveznost tega načela je nemoteno, neprekinjeno in kvalitetno izvajanje pogodbe. Javni partner kljub prenosu izvajanja na izvajalca javno-zasebnega partnerstva ni rešen odgovornosti za neprekinjeno, nemoteno in enakopravno izvajanje projekta in tudi subsidiarno odgovarja za škodo, ki jo pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva povzroči izvajalec.

NAČELO DOLŽNOSTI MEDSEBOJNEGA SODELOVANJA:

Zadnje izmed načel še posebej izraža vsebino javno-zasebnega partnerstva. Javni partner mora izvajalcu javno-zasebnega partnerstva pomagati pri zagotavljanju potrebnih stvari in drugih pravic ter raznih dovoljenj, ki jih sam ne more pridobiti. Takšna pomoč mora biti skladna s predpisi, zakonodajo in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

NAČELO GOSPODARNOSTI

Poleg obravnavanih načel je treba omeniti načelo gospodarnosti, ki sicer ne sodi v temeljna načela ZJZP, vendar implicitno izhaja iz številnih določb zakona, predvsem iz tistih, v katerih se sklicuje na postopke oddaje javnih naročil pri izvedbi javnih razpisov.

NAČELO SUBSIDIARNOSTI:

Načelo subsidiarnosti določa, da se ZJZP uporablja za postopke sklepanja in izvajanja javno-zasebnih partnerstev glede tistih vprašanj, ki s posebnim zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom za posamezno obliko javno-zasebnega partnerstva niso urejena drugače.



7. SWOT ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

SWOT analizo je moč aplicirati na vse ravni in aspekte investicije. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štirje aspekti in sicer **prednosti, slabosti, priložnosti ter nevarnosti**. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah.

Najprej je potrebno razmejiti prednosti/slabosti in priložnosti/nevarnosti. Prva dva aspekta se nanašata na **notranje dejavnike**, druga dva pa na **zunanje dejavnike**. Glavna razlika pri tem je, da imamo pri notranjih dejavnikih vpliv, da se prilagodimo, razvijemo, ali kako drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavnikih se nahajamo v območju lastnega vpliva. Priložnosti/nevarnosti se nanašajo na zunanje dejavnike na katere nimamo vpliva in ne moremo direktno sami narediti nič, kot le to da se prilagodimo. Torej gre za dva območja, eno je območje vpliva, kjer imamo moč sami neposredno vplivati s svojimi dejanji, drugi dejavniki so izven našega območja vpliva in ne moremo narediti direktno nič, lahko pa te izkoristimo v svoj prid s fleksibilnostjo in prilagajanji ostalih dejavnikov.

Prednosti se nanašajo na notranje dejavnike, ki vplivajo pozitivno za doseg določenega cilja. Prednosti so del rasti, kjer se počutimo močne, smo boljši od drugih lokalnih območij in predstavljajo pomembno strateško prednost. Jedrna kompetenca je ena izmed pomembnih prednosti. V prednosti vlagamo, jih razvijamo in poskrbimo, da prednosti tudi dolgoročno ostanejo naše prednosti.

Slabosti predstavljajo šibkosti, področja kjer bi se morali izboljšati ter področja, kjer smo resnično ranljivi. Slabosti delimo vsaj v tri kategorije, pri čemer so prvi kategoriji tiste slabosti, ki so (1) resnično kritične za dolgoročni uspeh. To so slabosti, ki jih moramo nujno odpraviti ali jih obrniti sebi v prid. Druga kategorija so slabosti, ki jih moramo (2) odpraviti vsaj do minimuma oziroma do minimalne ravni, ki je še sprejemljiva. Te slabosti niso bistvene, ampak še vedno dovolj pomembne, da jih odpravimo. Tretja raven slabosti so tiste, na katere lahko (3) preprosto pozabimo.

Priložnosti do tisti del analize, ki se nanašajo na elemente izven našega vpliva, vendar pozitivno vplivajo na naše delovanje ali bodo v zunanjem okolju nastopili v bližnji prihodnosti. Nanašajo se predvsem na politične, ekonomske, socialne, okoljske, demografske, tehnološke, vladne, zakonske in konkurenčne trende. Seveda so vse to lahko tudi nevarnosti. Priložnosti nam omogočajo, da še hitreje izkoristimo svoje prednosti in delujejo kot vzvod. Če izkoristimo prave priložnosti, lahko naredimo bistveno več v krajšem času.

Nevarnosti so nazadnje tista najbolj pereča zadeva v analizi, ki predstavlja potencialni negativni učinek, na katerega enostavno nimamo vpliva. Tukaj nam preostane zgolj to, da se v svojem bistvu prilagodimo.



Izjemno pomembno je, da identificiramo nevarnosti ter izdelamo strategijo, kako bomo reagirali, če se določena nevarnost uresniči.

Končna strategija je seveda, da **gradimo na prednostih, odpravimo pomanjkljivosti, izkoristimo priložnosti ter se izognemo nevarnostim.**

7.1. SWOT ANALIZA

Tabela 11: SWOT analiza predstavljenega modela

Notranji dejavniki	
Prednosti	Slabosti
- sodelovanje z zasebnim partnerjem odpira nove razvojne možnosti in pridobivanje novih izkušenj pri samem poslovanju	- možnost dotrajanega procesa izbire zasebnega partnerja zaradi uveljavljanja pravnega varstva neizbranih kandidatov
- sodelovanje med partnerjema povečuje prepoznavnost tako zasebnega kot javnega partnerja v občinskem in državnem okolju	- večji del razmerja je potrebno opredeliti vnaprej v fazi javnega razpisa, kar do določene mere zmanjšuje možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja
- sodelovanje med specializiranim in strokovnim kadrom obeh sektorjev omogoča odkrivanje novih znanj in razvoj novih metod dela v procesu poslovanja	- javni partner pogostokrat izgubi nadzor, saj se nahaja v podrejenem položaju, ko je pogodba podpisana in ko se projekt že izvaja
- javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja	- tveganje derealizacije projekta v primeru pridobitve finančno nestabilnega zasebnega partnerja
- s podelitvijo stavbne pravice se ustrezno obvladuje tveganja vse do izpolnitve pogojev za izvršitev prenosa lastništva	- dolgotrajna oblika partnerskih struktur
- s sklenitvijo najemnega razmerja z ničelno vrednostjo najemnine, s čimer se poravna vložek občine v projekt JZP, občina pridobi ustrezno urejeno turistično točko in zunanje površine.	- težka opredelitev stopnje in verjetnosti tveganja posameznih dogodkov
- pregledno sankcioniranje slabega izvajanja storitev	- partnerska struktura, ki je pogosto izrazito nefleksibilna in organizacijsko toga
- upravljanje se dolgoročno prenese na koncesionarja, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta	- relativno slaba odzivnost na spremembe
- relativno enostavno prenehanje javno-zasebnega partnerstva	- predviden strošek vzdrževanja in upravljanja lahko presega pričakovane prihodke, zato se lahko izpostavi zahteva, da je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja
- pridobitev novih in kvalitetnejših storitev na območju občine	
- oblika financiranja ne povečuje občinskega dolga, zato je ne samo ekonomsko, ampak tudi politično privlačna	
- občina ima lahko večje izdatke na drugih področjih, ki so tudi pomembni z vidika širše družbene koristnosti (npr. zdravstvo, kultura)	
- tveganja se porazdelijo med javnim in zasebnim partnerjem, ki bodo natančneje opredeljena v pogodbi o javno-zasebnem	



partnerstvu	
- zasebni partner pogosto opravlja določeno tržno dejavnost, kjer že razpolaga z znanji in metodami za učinkovito poslovanje, kar se vnaša v investicijski in upravljaljski cikel projekta	
- oblika financiranja omogoča občini, da pridobi novo turistično atrakcijo z minimalnimi finančnimi vložki iz občinskega proračuna	
- kvaliteta izgradnje infrastrukturnih objektov je praviloma višja zaradi zavedanja zasebnega partnerja, da bodo stroški odprave napak v času veljavnosti pogodbe bremenili slednjega	
- z izvedbo investicije bo javni partner pridobil urejene površine, ki bodo omogočila nadaljnji turistični razvoj občine in regije	
Zunanji dejavniki	
Priložnosti	Nevarnosti
- dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja v okviru ene koncesijske pogodbe	- nerentabilnost projekta zaradi finančnih ali drugih okoliščin
- možnost razširitve tržne dejavnosti in okrepitev položaja na trgu v okviru osnovne dejavnosti	- morebitni zapleti pri sami realizaciji gradnje projekta
- večja prepoznavnost na lokalnem in državnem nivoju	- projekt ne doseže zastavljenih ciljev
- povezovanje strokovnih kadrov obeh sektorjev, možnosti odkrivanja novih znanj in razvoj novih metod dela	- potrebno natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem projekta
- sodelovanje z javnim sektorjem prinese večje možnosti za različna sodelovanja v prihodnje	- potrebno natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene
- vzpostavitev dobrih poslovnih odnosov med javnim in zasebnim sektorjem	- tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP)
- vnaprej pregledno opredeljene pravice in dolžnosti obeh partnerjev	- znižana kakovost storitev zaradi profitnih interesov zasebnega izvajalca storitev
- prevzeto tveganje javnega partnerja je za dolgoročnost koncesijskega pogodbenega razmerja manjše kot pri ostalih modelih, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih	- javni interes uporabe in upravljanja z zgrajeno infrastrukturo je potrebno natančno opredeliti za določeno obdobje (opredelitev mehanizmov reševanja – možnih zapletov v času trajanja koncesijskega razmerja)
- najlažje se opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije	- nezadostna konkurenca na razpisu
- prenos znanja in dobrih praks s strani privatnega sektorja na javni sektor	- pristranskost v izbiri zasebnega partnerja na javnem razpisu
- občina bo pridobivala nove izkušnje na področju JZP; v primeru uspešnega JZP lahko omenjeni način predstavlja novo razvojno usmeritev občine z vidika financiranja novih investicijskih projektov	- previsok optimizem glede pričakovanih prihodkov s strani zasebnega investitorja
- iskanje novih razvojnih priložnosti za občino. Zasebno izvajanje javnih storitev v okviru novega objekta predstavlja nove poslovne priložnosti za privatne investitorje	
- tržni zasuk v razumevanju družbe v smislu ustvarjanja nove komercialne dejavnosti	

SWOT analiza kaže, da so prednosti izgradnje objekta po modelu JZP večje od slabosti. Uspešno sodelovanje ustvarja nove razvojne priložnosti za občino in sicer predvsem z vidika učinkovitejšega



izvajanja dosedanjih aktivnosti, z vidika večje spodbude za nove investicijske cikle ter z vidika večje komercializacije dejavnosti. SWOT analiza poudarja, da so priložnosti pomembnejše od potencialnih tveganj.

Vrednostna analiza (SWOT) dokazuje, da ima javno-zasebno partnerstvo visoke družbeno-ekonomske pozitivne učinke ter mnoge prednosti pred klasičnim financiranjem infrastrukturnih objektov.



8. IZHODIŠČA ZA IZRAČUN FINANČNO-EKONOMSKIH KAZALNIKOV S POVZETKOM TRŽNIH MOŽNOSTI

8.1. EKONOMSKA DOBA PROJEKTA

Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte, ki sodijo v področje drugih dejavnosti, po Delegirani Uredbi Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 Priloga I, znaša 15 let. Na podlagi tega, smo v okviru finančne in ekonomske analize upoštevali ekonomsko dobo 15 let, kar je bilo upoštevano pri obeh obravnavanih variantah z izvedbo investicije.

8.2. PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA

Projekcija oziroma višina odhodkov projekta je za obe obravnavani varianti izdelana na podlagi ocenjenih predvidenih stroškov. Predvidevamo, da bo projekt v obeh variantah pri svojem obratovanju investitorju oziroma zasebnemu partnerju (v odvisnosti izbrane variante izvedbe projekta) povzročal naslednje vrste odhodkov:

- Enkratne odhodke (investicijska vlaganja) ter
- Odhodke iz obratovanja.

Predvidevamo, da bo projekt pri varianti 1A, kjer Občina Zreče izvede projekt z lastnimi proračunskimi sredstvi oziroma z dolgoročnim zadolževanjem (najem dolgoročnega kredita), pri sovjem obratovanju povzročal predvidoma nastajanje naslednjih vrst odhodkov iz obratovanja:

- Stroški materiala
- Stroški zaposlenih
- Stroški amortizacije
- Stroški zavarovanja in stroški obresti
- Prevozni stroški
- Stroški trženja in marketinga
- Stroški potovanj
- Administrativni stroški
- Drugi stroški

Poleg navedenega bodo v varianti vlaganja zasebnega partnerju nastali tudi stroški najema.



V izračunih smo predpostavili, da bo z zasebnim partnerjem sklenjena deset letna pogodba in bo se bo ustvarjen dobiček delil po ključu investicijskih vlaganj, pri čemer se za javnega partnerja upošteva tudi vrednost zemljišča, ki je določeno na podlagi Poročila o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini »Zemljišče v območju površin za oddih in rekreacijo namenjeno za gradnjo projekta »Hoja med krošnjami« na parc.št. 1095-161-del in 1095/170-del, K.O. Hudinja (1091), ki ga je izdelala Marjeta Lužar, cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine septembra 2017. Ocenjena udeležba Občine Zreče, ki je določena na podlagi ocenjen vrednosti investicije in zemljišča, v dobičku tako znaša 14,09%.

8.3. PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA

Projekcija oziroma višina prihodkov projekta je izdelana na podlagi ocenjenega števila obiskovalcev in določene cene vstopnice.

8.4. AMORTIZACIJSKA STOPNJA IN OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Glede na vrsto izvedenih del smo pri izračunu odpisa vrednosti upoštevali amortizacijsko stopnjo 10%. Glede na navedeno je ostanek vrednosti nič, saj se v desetem letu investicija odpiše v celoti, pri čemer imamo določeno ekonomsko dobo 15 let.

8.5. OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

Oceno poslovanja smo prikazali tako za projekt kot za zasebnega partnerja in Občino.

Občina bo namreč investirala v ocenjeni vrednosti 620.080,00 EUR brez DDV in zagotovila zemljišče, ki je po uradni ceni ocenjeno na vrednost 200.000,00 EUR.

Tako znaša razmerje za delitev dobička med vlaganjem zasebnega partnerja in Občine 85,91:14,09.



Tabela 12: Ocena prihodkov in stroškov poslovanja projekta v stalnih cenah (v EUR)

	-1	0	1	2	3	4	5	6	7
Leto	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Število obiskovalcev	0,00	0,00	180.000,00	220.000,00	210.000,00	200.000,00	190.000,00	180.000,00	170.000,00
Cena vstopnice	0,00	0,00	5,50	5,50	5,78	5,78	5,78	5,78	6,00
Prihodki iz poslovanja	0,00	0,00	990.000,00	1.210.000,00	1.213.800,00	1.156.000,00	1.098.200,00	1.040.400,00	1.020.000,00
Ostali prihodki	0,00	0,00	9.900,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00	10.200,00
Prihodki skupaj	0,00	0,00	999.900,00	1.222.100,00	1.225.938,00	1.167.560,00	1.109.182,00	1.050.804,00	1.030.200,00
Stroški materiala	0,00	0,00	61.380,00	75.020,00	75.255,60	71.672,00	68.088,40	64.504,80	63.240,00
stroški dela	0,00	0,00	169.929,00	212.411,00	212.411,00	223.031,00	223.031,00	234.000,00	234.000,00
<i>ostali stroški</i>									
najemnina	0,00	0,00	4.999,50	6.110,50	6.129,69	5.837,80	5.545,91	5.254,02	5.151,00
zavarovanja	0,00	0,00	7.499,25	9.165,75	9.194,54	8.756,70	8.318,87	7.881,03	7.726,50
vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00	10.200,00
prevozni stroški	0,00	0,00	6.750,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	0,00	0,00	6.930,00	8.470,00	8.496,60	8.092,00	7.687,40	7.282,80	7.140,00
administrativni stroški	0,00	0,00	3.999,60	4.888,40	4.903,75	4.670,24	4.436,73	5.000,00	5.000,00
ostali stroški	0,00	0,00	24.750,00	30.250,00	30.345,00	28.900,00	27.455,00	26.010,00	25.500,00
obresti	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00	96.050,00	86.786,00	77.198,00	65.000,00	55.000,00
Stroški skupaj	0,00	0,00	491.237,35	572.415,65	553.924,18	548.305,74	531.743,30	524.336,65	511.957,50
STROŠKI INVESTICIJE	40.580,00	4.056.108,93	523.356,90						
OSTANEK VREDNOSTI									
DENARNI TOK	-40.580,00	-4.056.108,93	-14.694,25	649.684,35	672.013,82	619.254,26	577.438,70	526.467,35	518.242,50



	8	9	10	11	12	13	14	15
Leto	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Število obiskovalcev	170.000,00	160.000,00	160.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Cena vstopnice	6,00	6,00	6,00	6,30	6,30	6,30	6,30	6,60
<i>Prihodki iz poslovanja</i>	<i>1.020.000,00</i>	<i>960.000,00</i>	<i>960.000,00</i>	<i>945.000,00</i>	<i>945.000,00</i>	<i>945.000,00</i>	<i>945.000,00</i>	<i>990.000,00</i>
<i>Ostali prihodki</i>	<i>10.200,00</i>	<i>9.600,00</i>	<i>9.600,00</i>	<i>9.450,00</i>	<i>9.450,00</i>	<i>9.450,00</i>	<i>9.450,00</i>	<i>9.900,00</i>
Prihodki skupaj	1.030.200,00	969.600,00	969.600,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	999.900,00
Stroški materiala	63.240,00	59.520,00	59.520,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	61.380,00
stroški dela	234.000,00	234.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00
<i>ostali stroški</i>								
najemnina	5.151,00	4.848,00	4.848,00	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.999,50
zavarovanja	7.726,50	7.272,00	7.272,00	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.499,25
vzdrževanje	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
prevozni stroški	9.000,00	9.000,00	9.500,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	7.140,00	6.720,00	6.720,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.930,00
administrativni stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
ostali stroški	25.500,00	24.000,00	24.000,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	24.750,00
obresti	45.000,00	35.000,00	25.000,00	20.000,00	15.000,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
Stroški skupaj	501.957,50	484.960,00	487.460,00	480.210,63	475.210,63	470.210,63	465.210,63	470.458,75
STROŠKI INVESTICIJE								
OSTANEK VREDNOSTI								
DENARNI TOK	528.242,50	484.640,00	482.140,00	474.239,37	479.239,37	484.239,37	489.239,37	529.441,25



Tabela 13: Ocena prihodkov in stroškov poslovanja zasebnega partnerja v stalnih cenah (v EUR)

	-1	0	1	2	3	4	5	6
Leto	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
število obiskovalcev	0,00	0,00	180.000,00	220.000,00	210.000,00	200.000,00	190.000,00	180.000,00
cena vstopnice	0,00	0,00	5,50	5,50	5,78	5,78	5,78	5,78
Prihodki iz poslovanja	0,00	0,00	990.000,00	1.210.000,00	1.213.800,00	1.156.000,00	1.098.200,00	1.040.400,00
Ostali prihodki	0,00	0,00	9.900,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00
Prihodki skupaj	0,00	0,00	999.900,00	1.222.100,00	1.225.938,00	1.167.560,00	1.109.182,00	1.050.804,00
Stroški materiala	0,00	0,00	61.380,00	75.020,00	75.255,60	71.672,00	68.088,40	64.504,80
stroški dela	0,00	0,00	150.729,00	174.011,00	174.011,00	184.631,00	184.631,00	195.600,00
odpisi vrednosti	0,00	0,00	209.166,58	406.141,75	406.141,75	406.141,75	406.141,75	406.141,75
<i>ostali stroški</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
najem zemljišča	0,00	0,00	4.999,50	6.110,50	6.129,69	5.837,80	5.545,91	5.254,02
zavarovanja	0,00	0,00	7.499,25	9.165,75	9.194,54	8.756,70	8.318,87	7.881,03
vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00
prevozni stroški	0,00	0,00	6.750,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	0,00	0,00	6.930,00	8.470,00	8.496,60	8.092,00	7.687,40	7.282,80
administrativni stroški	0,00	0,00	3.999,60	4.888,40	4.903,75	4.670,24	4.436,73	5.000,00
ostali stroški	0,00	0,00	24.750,00	30.250,00	30.345,00	28.900,00	27.455,00	26.010,00
obresti	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00	96.050,00	86.786,00	77.198,00	65.000,00
Stroški skupaj	0,00	0,00	724.786,74	1.039.514,43	1.021.022,96	1.015.404,52	998.842,09	991.435,43
Dobiček pred davki	0,00	0,00	236.354,02	156.862,06	176.045,65	130.719,10	94.794,71	51.004,45
Davek na dobiček	0,00	0,00	44.907,26	29.803,79	33.448,67	24.836,63	18.010,99	9.690,84
Čisti dobiček	0,00	0,00	191.446,75	127.058,27	142.596,98	105.882,47	76.783,72	41.313,60
EBITDA	0,00	0,00	445.520,59	563.003,81	582.187,40	536.860,85	500.936,46	457.146,19



	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Leto	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
število obiskovalcev	170.000,00	170.000,00	160.000,00	160.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
cena vstopnice	6,00	6,00	6,00	6,00	6,30	6,30	6,30	6,30	6,60
Prihodki iz poslovanja	1.020.000,00	1.020.000,00	960.000,00	960.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	990.000,00
Ostali prihodki	10.200,00	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
Prihodki skupaj	1.030.200,00	1.030.200,00	969.600,00	969.600,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	999.900,00
Stroški materiala									
stroški dela	63.240,00	63.240,00	59.520,00	59.520,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	61.380,00
odpisi vrednosti	195.600,00	195.600,00	195.600,00	207.600,00	207.600,00	207.600,00	207.600,00	207.600,00	207.600,00
<i>ostali stroški</i>	406.141,75	406.141,75	406.141,75	406.141,75	209.166,58	0,00	0,00	0,00	0,00
najem zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zavarovanja	5.151,00	5.151,00	4.848,00	4.848,00	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.999,50
vzdrževanje	7.726,50	7.726,50	7.272,00	7.272,00	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.499,25
prevozni stroški	10.200,00	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
marketing	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.500,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
stroški potovanj	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
administrativni stroški	7.140,00	7.140,00	6.720,00	6.720,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.930,00
ostali stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
obresti	25.500,00	25.500,00	24.000,00	24.000,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	24.750,00
Stroški skupaj	55.000,00	45.000,00	35.000,00	25.000,00	20.000,00	15.000,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
Dobiček pred davki	979.056,28	969.056,28	952.058,78	954.558,78	713.760,02	475.210,63	470.210,63	465.210,63	470.458,75
Davek na dobiček	43.938,35	52.529,50	15.069,93	12.922,14	206.780,45	411.721,89	416.017,47	420.313,04	454.851,09
Čisti dobiček	8.348,29	9.980,61	2.863,29	2.455,21	39.288,29	78.227,16	79.043,32	79.859,48	86.421,71
EBITDA	35.590,06	42.548,90	12.206,64	10.466,93	167.492,17	333.494,73	336.974,15	340.453,56	368.429,38



8.6. FINANČNI TOK

Tabela 14: Finančni tok projekta (v EUR)

	-1	0	1	2	3	4	5	6
Leto	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
število obiskovalcev	0,00	0,00	180.000,00	220.000,00	210.000,00	200.000,00	190.000,00	180.000,00
cena vstopnice	0,00	0,00	5,50	5,50	5,78	5,78	5,78	5,78
Prihodki iz poslovanja	0,00	0,00	990.000,00	1.210.000,00	1.213.800,00	1.156.000,00	1.098.200,00	1.040.400,00
Ostali prihodki	0,00	0,00	9.900,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00
Prihodki skupaj	0,00	0,00	999.900,00	1.222.100,00	1.225.938,00	1.167.560,00	1.109.182,00	1.050.804,00
Stroški materiala	0,00	0,00	61.380,00	75.020,00	75.255,60	71.672,00	68.088,40	64.504,80
stroški dela	0,00	0,00	169.929,00	212.411,00	212.411,00	223.031,00	223.031,00	234.000,00
<i>ostali stroški</i>								
najem zemljišča	0,00	0,00	4.999,50	6.110,50	6.129,69	5.837,80	5.545,91	5.254,02
zavarovanja	0,00	0,00	7.499,25	9.165,75	9.194,54	8.756,70	8.318,87	7.881,03
vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00
prevozni stroški	0,00	0,00	6.750,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	0,00	0,00	6.930,00	8.470,00	8.496,60	8.092,00	7.687,40	7.282,80
administrativni stroški	0,00	0,00	3.999,60	4.888,40	4.903,75	4.670,24	4.436,73	5.000,00
ostali stroški	0,00	0,00	24.750,00	30.250,00	30.345,00	28.900,00	27.455,00	26.010,00
obresti	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00	96.050,00	86.786,00	77.198,00	65.000,00
Stroški skupaj	0,00	0,00	491.237,35	572.415,65	553.924,18	548.305,74	531.743,30	524.336,65
STROŠKI INVESTICIJE	40.580,00	4.056.108,93	574.298,90					
OSTANEK VREDNOSTI								
DENARNI TOK	-40.580,00	-4.056.108,93	-65.636,25	649.684,35	672.013,82	619.254,26	577.438,70	526.467,35



	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Leto	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
število obiskovalcev	170.000,00	170.000,00	160.000,00	160.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
cena vstopnice	6,00	6,00	6,00	6,00	6,30	6,30	6,30	6,30	6,60
Prihodki iz poslovanja	1.020.000,00	1.020.000,00	960.000,00	960.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	990.000,00
Ostali prihodki	10.200,00	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
Prihodki skupaj	1.030.200,00	1.030.200,00	969.600,00	969.600,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	999.900,00
Stroški materiala	63.240,00	63.240,00	59.520,00	59.520,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	61.380,00
stroški dela	234.000,00	234.000,00	234.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00
<i>ostali stroški</i>									
najem zemljišča	5.151,00	5.151,00	4.848,00	4.848,00	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.999,50
zavarovanja	7.726,50	7.726,50	7.272,00	7.272,00	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.499,25
vzdrževanje	10.200,00	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
prevozni stroški	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.500,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	7.140,00	7.140,00	6.720,00	6.720,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.930,00
administrativni stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
ostali stroški	25.500,00	25.500,00	24.000,00	24.000,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	24.750,00
obresti	55.000,00	45.000,00	35.000,00	25.000,00	20.000,00	15.000,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
Stroški skupaj	511.957,50	501.957,50	484.960,00	487.460,00	480.210,63	475.210,63	470.210,63	465.210,63	470.458,75
STROŠKI INVESTICIJE	63.240,00	63.240,00	59.520,00	59.520,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	61.380,00
Ostane vrednosti	234.000,00	234.000,00	234.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00	246.000,00
DENARNI TOK									



Tabela 15: Finančni tok zasebnega partnerja (v EUR)

	-1	0	1	2	3	4	5	6
Leto	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
število obiskovalcev	0,00	0,00	180.000,00	220.000,00	210.000,00	200.000,00	190.000,00	180.000,00
cena vstopnice	0,00	0,00	5,50	5,50	5,78	5,78	5,78	5,78
Prihodki iz poslovanja	0,00	0,00	990.000,00	1.210.000,00	1.213.800,00	1.156.000,00	1.098.200,00	1.040.400,00
Ostali prihodki	0,00	0,00	9.900,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00
Prihodki skupaj	0,00	0,00	999.900,00	1.222.100,00	1.225.938,00	1.167.560,00	1.109.182,00	1.050.804,00
Prihodki zasebnega partnerja (85,91% vseh prihodkov)	0,00	0,00	859.029,41	1.049.924,84	1.053.222,12	1.003.068,69	952.915,25	902.761,82
Stroški materiala	0,00	0,00	61.380,00	75.020,00	75.255,60	71.672,00	68.088,40	64.504,80
stroški dela	0,00	0,00	131.529,00	135.611,00	135.611,00	146.231,00	146.231,00	157.200,00
<i>ostali stroški</i>								
najem zemljišča	0,00	0,00	4.999,50	6.110,50	6.129,69	5.837,80	5.545,91	5.254,02
zavarovanja	0,00	0,00	7.499,25	9.165,75	9.194,54	8.756,70	8.318,87	7.881,03
vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	12.100,00	12.138,00	11.560,00	10.982,00	10.404,00
prevozni stroški	0,00	0,00	6.750,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	0,00	0,00	6.930,00	8.470,00	8.496,60	8.092,00	7.687,40	7.282,80
administrativni stroški	0,00	0,00	3.999,60	4.888,40	4.903,75	4.670,24	4.436,73	5.000,00
ostali stroški	0,00	0,00	24.750,00	30.250,00	30.345,00	28.900,00	27.455,00	26.010,00
obresti	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00	96.050,00	86.786,00	77.198,00	65.000,00
Stroški skupaj	0,00	0,00	452.837,35	495.615,65	477.124,18	471.505,74	454.943,30	447.536,65
stroški investicije	0,00	3.990.358,19	71.059,28					
ostanek vrednosti								
DENARNI TOK	0,00	-3.990.358,19	335.132,78	554.309,19	576.097,94	531.562,95	497.971,95	455.225,17



	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Leto	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
število obiskovalcev	170.000,00	170.000,00	160.000,00	160.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
cena vstopnice	6,00	6,00	6,00	6,00	6,30	6,30	6,30	6,30	6,60
Prihodki iz poslovanja	1.020.000,00	1.020.000,00	960.000,00	960.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	945.000,00	990.000,00
Ostali prihodki	10.200,00	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
Prihodki skupaj	1.030.200,00	1.030.200,00	969.600,00	969.600,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	954.450,00	999.900,00
Stroški materiala	63.240,00	63.240,00	59.520,00	59.520,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	58.590,00	61.380,00
stroški dela	157.200,00	157.200,00	157.200,00	169.200,00	169.200,00	169.200,00	169.200,00	169.200,00	169.200,00
<i>ostali stroški</i>									
najem zemljišča	5.151,00	5.151,00	4.848,00	4.848,00	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.772,25	4.999,50
zavarovanja	7.726,50	7.726,50	7.272,00	7.272,00	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.158,38	7.499,25
vzdrževanje	10.200,00	10.200,00	9.600,00	9.600,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00	9.900,00
prevozni stroški	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.500,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
marketing	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
stroški potovanj	7.140,00	7.140,00	6.720,00	6.720,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.615,00	6.930,00
administrativni stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
ostali stroški	25.500,00	25.500,00	24.000,00	24.000,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	23.625,00	24.750,00
obresti	55.000,00	45.000,00	35.000,00	25.000,00	20.000,00	15.000,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
Stroški skupaj	435.157,50	425.157,50	408.160,00	410.660,00	403.410,63	398.410,63	393.410,63	388.410,63	393.658,75
stroški investicije									
ostanek vrednosti									
DENARNI TOK	449.903,10	459.903,10	424.838,22	422.338,22	416.571,99	421.571,99	426.571,99	431.571,99	465.370,66



8.7. FINANČNA ANALIZA

Namen finančne analize je izdelati napovedi finančnih oz. realnih denarnih tokov projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti in upravičenosti izvedbe projekta.

Pri finančni analizi z vidika projekta smo upoštevali naslednja izhodišča:

- Ocenjeno vrednost projekta za posamezno varianto
- Diskontno stopnjo 4%
- Ekonomsko dobo projekta 15 let
- Ocenjene odlive
- Prilive, ki bodo nastali na podlagi prodanih vstopnic in drugih spremljajočih dejavnosti.
- Vsi odhodki in prihodki so v analizi prikazani v stalnih cenah brez DDV.
- Analiza je izdelana kot enovit projekt.
- Analiza je izdelana z uporabo metode diferenčne vrednosti.

Pri finančni analizi z vidika zasebnega partnerja smo upoštevali naslednja izhodišča:

- Ocenjeno vrednost projekta za posamezno varianto
- Diskontno stopnjo 7%
- Ekonomsko dobo projekta 15 let
- Ocenjene odlive, ki bodo nastali zasebnemu partnerju, pri čemer nismo upoštevali pričakovanega stroška zaposlenih s strani Občine
- Prilive, ki bodo nastali na podlagi prodanih vstopnic in drugih spremljajočih dejavnosti, pri čemer smo za zasebnega partnerja upoštevali pričakovane prilive po ključu vlaganja v projekt, tj. 89,11%
- Vsi odhodki in prihodki so v analizi prikazani v stalnih cenah brez DDV.
- Analiza je izdelana kot enovit projekt.
- Analiza je izdelana z uporabo metode diferenčne vrednosti.



8.7.1. Finančna neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost (Net present value, NPV) predstavlja znesek, ki ga dobimo, ko diskontirane vrednosti pričakovanih stroškov projekta odštejemo od diskontiranih vrednosti pričakovanih koristi. Ločimo ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV) in finančno sedanjo vrednost (FNPV).

Tako je finančna neto sedanja vrednost projekta določena kot:

$$NPV(S) = \sum_{t=0}^n a_t S_t = \frac{S_0}{(1+i)^0} + \frac{S_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{S_n}{(1+i)^n}$$

Pri tem je S_n finančni tok virov (neto priliv) v času n in a_t izbrani finančni diskontni faktor za diskontiranje. To je zelo zgoščen kazalnik učinkov celotnega projekta: je dejanska vsota vseh neto prilivov projekta, izražena v eni sami številki in v isti enoti mere uporabljena v obračunskih tabelah. Pomembno je poudariti, da je običajno bilanca celotnega projekta v prvih letih negativna in postane pozitivna šele pozneje. Kakor se negativne vrednosti sčasoma znižujejo, so v prvih letih bolj obremenjene z utežmi od pozitivnih v zadnjem obdobju. To pomeni, da je izbira časovnega obdobja ključna pri določanju NPV. Še več, na izračun NPV vpliva tudi izbira diskontnega faktorja. Ta kazalnik je lahko zelo preprosto in natančno merilo za izbor projekta: $NPV > 0$ pomeni, da projekt povzroči neto koristi (ker je vsota utežnih S_n še vedno pozitivna) in je na splošno sprejemljiv. Z drugimi besedami, lahko je dobro merilo za ugotavljanje dodane vrednosti, ki jo ustvari projekt družbi v denarnih enotah. Je tudi koristno za razvrščanje projektov na podlagi vrednosti NPV in odločanje, kateri je najboljši. Včasih pa se NPV ne more uporabiti za vsako vrednost i . V tem primeru pa opredelitev istega i za vsak projekt lahko vodi k jasni izbiri med projektoma. Poznamo finančno neto sedanjo vrednost – če je izračunana v finančni analizi s finančnimi spremenljivkami – in ekonomsko neto sedanjo vrednost, kadar jo računamo v ekonomski analizi.

Vse prihodnje pritoke in odtoke (oziroma neto ekonomski tok v posameznih letih ekonomske dobe projekta) diskontiramo na sedanji termin t_0 , torej na leto, v katerem nastopijo prvi investicijski stroški.

Finančna neto sedanja vrednost projekta se izračuna z upoštevanjem celotne vrednosti projekta kot odliv (skupaj s odhodki poslovanja) in prihodki kot priliv.

Finančna neto sedanja vrednost kapitala pa je izražena z vloženim kapitalom, skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi. Donacije EU niso upoštevane.



8.7.2. Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je določena kot obrestna mera, ki izenači neto sedanjo vrednost investicije z nič, kar pomeni, da je obrestna mera IRR v spodnji enačbi:

$$NPV(S) = \sum_{t=0} S_t / (1 + FRR)^t = 0$$

Kakor je jasno že iz definicije IRR in njene formule, za izračun tega kazalnika ni treba določiti diskontnega faktorja. Tisti, ki pregleduje izračune, večinoma uporabi finančno stopnjo donosa zato, da bi presodil bodoče učinke investicije. Ob predpostavki, da i predstavlja oportunitetne stroške lastniškega kapitala, je IRR tista največja vrednost i, kjer bi brez investicije nastala neto izguba v primerjavi z alternativno rabo kapitala. Torej je lahko IRR ocenjevalni kriterij v oceni projekta: pod določeno vrednostjo IRR se investicija šteje za neprimerno. NPV in IRR lahko uporabimo za ocenjevalni kriterij pri razvrščanju projektov. Vendar pa je koristno vedno upoštevati NPV in IRR skupaj, ker lahko pride tudi do nejasnih primerov.

Finančna interna stopnja donosnosti (Internal rate of return) predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja vrednost neto prilivov stroškov in koristi enaka nič. Finančna stopnja donosa (FRR), ko se vrednosti izrazijo po dejanskih cenah. Ekonomska stopnja donosa (ERR), ko se vrednosti ocenijo z obračunskimi cenami. Finančna interna stopnja donosa se primerja s podatkom, ki predstavlja merilo za primerjave, s čimer se ocenijo učinki predlaganega projekta.

Tabela 16: Finančni kazalniki

Amortizacijska stopnja (%)	10
Ostanek vrednosti projekta (EUR)	0,00
Finančna neto sedanja vrednost projekta (EUR)	1.324.449,05 €
Finančna interna stopnja donosnosti projekta (%)	8,26%
Finančna relativna neto sedanja vrednost projekta (EUR)	0,296188
Finančna neto sedanja vrednost zasebnega partnerja (EUR)	217.714,71 €
Finančna interna stopnja donosnosti zasebnega partnerja (%)	7,94%
Finančna relativna neto sedanja vrednost zasebnega partnerja (EUR)	0,05742



Čeprav smo pri izračunu finančne neto sedanje vrednosti zasebnega partnerja upoštevali diskontno stopnjo 7%, saj zasebni partner z vlaganjem zasebnega kapitala pričakuje tudi donos, je finančna neto sedanja stopnja donosnosti zasebnega partnerja pozitivna in znaša 217.714,71 €.

8.8. EKONOMSKA ANALIZA

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd.

Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta.

Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je projekt zaželen in ali se ga splača izvesti.

Evropska Komisija, v skladu s sprejeto Uredbo (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17.12.2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, priporoča uporabo 5 % družbene diskontne stopnje za velike projekte iz Kohezijskih držav članic ter 3 % družbeno diskontno stopnjo za ostale članice Unije, torej v našem primeru kot merilo za presojo upravičenosti investicijskih projektov, velja 5 % družbena diskontna stopnja.

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

V tem kontekstu je projekt ter njegova izvedba vsekakor pozitivna. Ocenjujemo, da pozitivni nedenarni stroški projekta prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške projekta. Kot že sledi iz zgornjih navedb obstaja veliko nedenarnih vidikov projekta, ki so vsi po vrsti pozitivni.

Pozitivni učinki celotnega projekta so:

- razvoj projekta bo omogočil oživitev ponudbe turistične destinacije in privabil dodatne obiskovalce,
- posredno bo, zaradi večjega števila obiskovalcev mogoč razvoj spremljevalnih dejavnosti (gostinstvo, namestitvene kapacitete, obrt...),



- razvoj gospodarstva občine in regije ter posledično večji BDP na tem območju,
- vključenost območij z višjo stopnjo dolgotrajnih prejemnikov denarnih socialnih pomoči,
- izboljšanje ponudbe storitev in možnost izbire.

8.8.1. Faza I – davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih morda težko oceniti raven cen brez davkov, se vendar lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen:

- cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v analizi stroškov in koristi (v nadaljevanju CBA), ne smejo vključevati DDV ali katerih koli drugih posrednih dajatev;
- cene v CBA vključenih inputov morajo biti v celoti brez neposrednih davščin;
- izpustiti je treba čista transferna plačila posameznikom, kakor so na primer plačila za socialno zavarovanje;
- v določenih primerih se neposredni davki in subvencije lahko uporabijo tudi za popravek zunanjih vplivov.

V tem primeru to pomeni, da je iz vrednosti investicije izključen DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti, ki je navedena v nadaljevanju.

8.8.2. Faza II – popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi. Na primer stroški in koristi, ki izhajajo iz prispevka k razvoju storitvenih dejavnosti in nevladnega sektorja, vključenosti območij z višjo stopnjo dolgotrajnih prejemnikov denarnih socialnih pomoči, spodbujanju enakih možnosti za ciljne skupine in enakih možnosti žensk in moških, itd. Praviloma je te zunanje koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti.

Kot splošno pravilo velja, da je treba vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom je treba določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nedenarnimi pokazatelji.

Mnogi veliki projekti, lahko koristijo tudi tretjim osebam in tako prispevajo k prihodkom družbe, ki ga projekt ustvarja. Eden izmed takšnih primerov je tudi projekt razvoja in vzpostavitve celovitega sistema socialne aktivacije, ki bo zagotavljal transparentno, usklajeno in celostno obravnavo oseb, ki bodo vstopale v programe socialne aktivacije ter bo ustrezno povezal vse relevantne institucije.



V našem primeru je določitev eksternih koristi in stroškov za obravnavan projekt težavna, saj je zelo malo oprijemljivih podatkov, na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije.

8.8.3. Faza III – od tržnih do obračunskih cen

Cilj te faze je določiti vrednosti za pretvornike, s katerimi preoblikujemo tržne cene v popravljene, obračunske cene. To je mogoče storiti poleg upoštevanja davčnih in vplivov zunanjih dejavnikov še tedaj, ko:

- so dejanske cene inputov in outputov zaradi motenj na trgu popačene,
- plače niso odvisne od produktivnosti delavcev.

8.8.3.1. Predstavitev vseh ovrednotenih koristi in določitev konverzijskih faktorjev

Določitev konverzijskih faktorjev:

1.	Stroški celotnega projekta + Operativni stroški v ekonomski dobi projekta	Za preračun stroškov celotnega projekta (tudi po izvedbi projekta) smo uporabili konverzijski faktor 0,7900. Ocenjujemo, da struktura projektnih stroškov vključuje 30 % materiala in 70 % delovne sile. V stroških delovne sile je 30 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,70 \times 0,30 = 0,2100$. Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako $1,0000 - 0,2100 = 0,7900$.
----	---	---

Določitev koristi v denarni obliki:

1.	Multiplikatorski učinek	<p>Ekonomski učinki razvoja in vzpostavitve celovitega sistema socialne aktivacije, ki bo zagotavljal transparentno, usklajeno in celostno obravnavo oseb, ki bodo vstopale v programe socialne aktivacije, se bodo kazali v multiplikatorskem učinku. Preko multiplikatorskega učinka bo izvedba celotnega projekta imela učinke na prebivalstvo in tudi na gospodarstvo. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča dohodek, če se povečajo izdatki za projekt. Na ta način lahko dobimo spremembo v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta.</p> <p>V sklopu multiplikatorja so ovrednoteni sledeči ekonomski pozitivni vplivi:</p>
----	-------------------------	---



- | | |
|--|---|
| | 1) Vpliv na zaposlitev dodatnega kadra (koeficient 0,1500);
2) Vpliv na razvoj storitvenih dejavnosti (koeficient 0,1500); |
|--|---|

8.8.4. Faza IV – Diskontiranje

Procesa diskontiranja se lotimo tako kot v finančni analizi šele po opredelitvi elementov v tabeli za ekonomsko analizo. Diskontna stopnja v ekonomski analizi operacij – družbena diskontna stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni. V našem primeru določimo družbeno diskontno stopnjo, ki je enaka 5,00 %.⁷

8.8.5. Ekonomska neto sedanja vrednost celotnega projekta

Za analizo ekonomske neto sedanje vrednosti se priporoča uporaba letnega denarnega toka, pri čemer denarni tok predstavlja razliko med denarnimi pritoki in odtoki (vključno z vsemi izmerljivimi koristmi in stroški), povzročenimi s projektom.

Formula izračuna ekonomske neto sedanje vrednosti:

$$ENPV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

ENPV ali ENSV predstavlja ekonomsko neto vrednost v časovnem obdobju celotnega projekta, ki ostane investitorju ter širši družbi. Je razlika med vsoto sedanjih vrednosti denarnega prihodka za vsako posamezno leto (letni denarni tok) in začetnih investicijskih stroškov.

Posamezna investicija je ekonomsko upravičena, ko je ENPV ali ENSV večja od nič. ENPV ali ENSV je pozitivna v primeru, ko bodo pričakovani diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov in koristi investicije. Kadar je ENPV ali ENSV nič, zadostujejo neto denarni tokovi oz. koristi za pokritje investicijskih vlaganj ter vseh ostalih nastalih stroškov.

V primeru, če je izračunana ekonomska neto sedanja vrednost večja od 0, pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv. Med posameznimi variantami projekta izberemo tistega, ki ima višjo ekonomsko neto sedanjo vrednost.

⁷ Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), december 2014.



8.8.6. Ekonomska stopnja donosnosti celotnega projekta

Parameter, s katerim ugotavljamo najvišjo dopustno obrestno mero, pri kateri je še smotrno izvesti določeno naložbo, je parameter ERR ali ESD, ki nam prikazuje ocenjeno vrednost v odstotkih (%).

Formula izračuna ekonomske stopnje donosnosti:

$$\sum_{i=0}^T \frac{V_i}{(1+k)^i} = \sum_{i=0}^T \frac{D_i}{(1+k)^i}$$

ERR ali ESD je določena kot tista obrestna mera, kjer je ENPV ali ENSV investicije enaka nič. Prikazuje maksimalne obresti, pri katerih je investicija ekonomsko upravičena. Ekonomsko donosnejša investicija ima višjo ERR ali ESD. Naložba je ekonomsko upravičena, če je ERR ali ESD večja kot obrestna mera oz. diskontna stopnja (5 %).

Poudariti je potrebno, da ocenjevalni parameter ERR ali ESD pri odločitvi o izvedbi investicije ni odločujoči parameter, na podlagi katerega bi zavrnili ali sprejeli odločitev o izvedbi le-te. ERR ali ESD predstavlja neke vrste pomožni instrument v procesu ekonomske evalvacije projekta.

V primeru, če je izračunana ekonomska stopnja donosnosti večja od družbene diskontne stopnje (5,00 %), pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv. Med posameznimi variantami projekta izberemo tistega, ki ima višjo ekonomsko stopnjo donosnosti.

8.8.7. Količnik oz. razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški celotnega projekta

Kot tretji pomemben ekonomski kazalnik, pa je razmerje med celotnimi koristmi projekta in celotnimi stroški projekta.

Formula izračuna razmerja med skupnimi koristmi in skupnimi stroški projekta:

B / C ali K / S

Razmerje med koristmi in stroški (B/C) mora biti večje od 1, da je projekt zaželen iz ekonomskega vidika.

ISD_e in razmerje K/S nista odvisna od velikosti projekta. Pri izračunu teh kazalnikov se lahko pojavijo nekatere težave. Glede na vsebino denarnega toka je v posebnih primerih lahko ISD_e več ali pa niso opredeljene. Vrednost razmerja K/S je lahko odvisna od tega, ali je določena postavka upoštevana kot korist ali pa kot znižanje stroškov.



V primeru, če je izračunano razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški večje od 1 pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv. Med posameznimi variantami projekta izberemo tistega, ki ima višjo vrednost količnika.

Tabela 17: Ekonomski tok

Zap.št.	Konverzijski	/	/	1	2	3	4
Leto	faktor	2017	2018	2019	2020	2021	2022
SKUPNE KORISTI		0,00	0,00	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	120.948,13
1. Družbene koristi	0,1	0,00	0,00	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	120.948,13
a) Vpliv na zaposlitev dodatnega kadra	0,15	0	0	548.703,33	548.703,33	548.703,33	60.474,06
b) Vpliv na razvoj storitvenih dejavnosti	0,15	0	0	548.703,33	548.703,33	548.703,33	60.474,06
SKUPNI STROŠKI		32.058,20	3.204.326,05	841.773,64	452.208,36	437.600,10	40.936,81
1. Investicijski stroški	0,79	32.058,20	3.204.326,05	453.696,13	0,00	0,00	0,00
2. Stroški vzdrževanja, upravljanja in obratovanja	0,79	0,00	0,00	388.077,51	452.208,36	437.600,10	40.936,81
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		-32.058,20	-3.204.326,05	255.633,02	645.198,29	659.806,56	80.011,31

Zap.št.	Konverzijski	5	6	7	8	9	10
Leto	faktor	2023	2024	2025	2026	2027	2028
SKUPNE KORISTI		1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66
1. Družbene koristi	0,1	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66
a) Vpliv na zaposlitev dodatnega kadra	0,15	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33
b) Vpliv na razvoj storitvenih dejavnosti	0,15	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33
SKUPNI STROŠKI		420.077,21	414.225,95	404.446,43	396.546,43	383.118,40	385.093,40
1. Investicijski stroški	0,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Stroški vzdrževanja, upravljanja in obratovanja	0,79	420.077,21	414.225,95	404.446,43	396.546,43	383.118,40	385.093,40
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		677.329,45	683.180,70	692.960,23	700.860,23	714.288,26	712.313,26

Zap.št.	Konverzijski	11	12	13	14	15
Leto	faktor	2029	2030	2031	2032	2033
SKUPNE KORISTI		1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66
1. Družbene koristi	0,1	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66	1.097.406,66
a) Vpliv na zaposlitev dodatnega kadra	0,15	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33
b) Vpliv na razvoj storitvenih dejavnosti	0,15	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33	548.703,33
SKUPNI STROŠKI		379.366,39	375.416,39	371.466,39	367.516,39	371.662,41
1. Investicijski stroški	0,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Stroški vzdrževanja, upravljanja in obratovanja	0,79	379.366,39	375.416,39	371.466,39	367.516,39	371.662,41
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		718.040,26	721.990,26	725.940,26	729.890,26	725.744,24



Tabela 18: Ekonomski kazalniki

Ekonomska neto sedanja vrednost projekta (EUR)	3.400.428,02 €
Ekonomska interna stopnja donosnosti (%)	17,38%
Količnik med koristmi in stroški	1,45656

Vsi izračunani ekonomski kazalniki kažejo, da je projekt smiselno izvesti, saj so pozitivni.



9. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

9.1. ANALIZA TVEGANJ

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Druga tveganja ne bodo bistveno spremenila poteka projekta, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med samo izvedbo projekta, ki bi lahko zakasnili ali podražili celotni projekt.

Ti dogodki bi imeli tako nizek vpliv na celoten projekt, prav tako je verjetnost teh dogodkov razmeroma malo verjetna, čeprav mogoča. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta, vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Natančnejši prikaz tveganj je predstavljen v spodnji tabeli »Analiza tveganj za obravnavan celotni projekt«.

Legenda:

***Stopnja tveganja:**

1 = majhna verjetnost
3 = srednja verjetnost
5 = velika verjetnost

****Ocena vpliva:**

0 = ni vpliva
1 = majhen vpliv
3 = srednji vpliv
5 = velik vpliv



Tabela 19: Analiza tveganj za obravnavan celotni projekt

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
1. TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	1	- Čas: 2 - Stroški: 1 - Kakovost: 2	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami.	2	- Čas: 2 - Stroški: 1 - Kakovost: 2	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami; - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.
Tveganje zaradi težav pri pridobitvi ustreznih tehničnih kadrov (predvsem zaradi nestimulativnega plačnega sistema v javnem sektorju)	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 3	- Dela na strokovno-tehničnem delu projekta se ne bodo pravočasno začela.	- Zagotovitev kar najboljših delovnih pogojev in kar najboljšega nagrajevanja ključnih tehničnih strokovnjakov (v skladu s predpisi).
Tveganje zaradi nepravočasno potrjenih pravnih podlag	4	- Čas: 4 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- Postopek za izbiro zasebnega partnerja ne bo stekel pravočasno - Nespoštovanje rokov za izvedbo projekta.	- Ustrezno argumentiranje občinskemu svetu glede pozitivnih učinkov projekta; - Pravočasna obravnava pravnih podlag s strani upravičenih služb
Tveganje zaradi nepravočasno potrjenega investicijskega programa	4	- Čas: 4 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- Pogodba ne bo pravočasno podpisana, zaradi česar sredstva ne bodo pravočasno počrpana; - Nespoštovanje rokov za izvedbo projekta.	- Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene projektne skupine z ustreznim vodenjem in upravljanjem; - Pravočasna obravnava investicijskega programa s strani upravičenih služb



Tveganje zaradi nepravočasno objavljenega razpisa in posledično nepravočasno izvedenega postopka izbire zasebnega partnerja.	2	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- Sredstva ne bodo pravočasno počrpana; - Preseženi roki za izvedbo projekta.	- Vključevanje različnih strokovnjakov s področja informacijske tehnologije in zakonodaje za pripravo javnega razpisa oz. naročila.
Tveganje zaradi izbire neustreznega zasebnega partnerja.	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 3	- Neustrezno črpanje sredstev; - Nedoseganje kakovosti in ciljev - Preseženi roki za izvedbo projekta; - Dodatni stroški.	- Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene komisije za izbor ustreznega zasebnega partnerja projekta.
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta	1	- Čas: 1 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta.	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil; - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta.
Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih dejavnikov.	3	- Čas: 3 - Stroški: 2 - Kakovost: 2	- Podaljšanje roka izvedbe projekta; - Zastoj (ustavitev) projekta, zamenjava izvajalcev projekta.	- Preveritev strateških odločitev države.
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi.	1	- Čas: 1 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- Nezaključena finančna konstrukcija projekta; - Nezmožnost priprave ustrezne vloge za pridobivanje sofinancerskih sredstev EU.	- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov in tveganj.
Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
2. TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje zaradi odhoda ključnih tehničnih strokovnjakov.	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost:: 3	- Dela na strokovno-tehničnem delu projekta se bodo pri morebitnem odhodu ključnih strokovnjakov ustavila.	- Zagotovitev kar najboljših delovnih pogojev in kar najboljšega nagrajevanja ključnih tehničnih strokovnjakov (v skladu s predpisi).
Tveganje zaradi nezmožnosti zaposlitve dodatnih tehničnih strokovnjakov.	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost::3	- Dela na strokovno-tehničnem delu projekta se ne bodo pravočasno začela.	- Zagotovitev kar najboljših delovnih pogojev in kar najboljšega nagrajevanja ključnih tehničnih strokovnjakov (v skladu s predpisi).
Tveganje v postopkih izbire	2	- Čas: 1 - Stroški: 2	- Ponovitev postopka javnega razpisa oz. naročila; - Zamuda pri oddaji del.	- Posebna pozornost namenjena postopku izbire (jasna opredelitev obsega del, itd.).



zasebnega partnerja.		- kakovost: 3		
Tveganje zaradi izbora nestrokovnega in neizkušenega zasebnega partnerja.	3	- Čas: 2 - Stroški: 2 - Kakovost: 3	- Preseženi roki za izvedbo projekta; - Sredstva za sofinanciranje ne bodo počrpana; - Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna), - Projekt ne bo dosegal predvidenih ciljev.	- Priprava kvalitetne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Ustrezno definiranje pravnih aktov
Tveganje, da Občina ne bo razpolagala z zadostnimi finančnimi sredstvi za zagotovitev svojega deleža	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 2	- Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti.	- Pravočasno vlaganje in obravnavanje ter izplačilo zahtevkov; - Stalen nadzor izvedenih del, sprotno evaluiranje in potrjevanje sprememb stroškov.
Tveganje zaradi zamud v posameznih fazah izvedbe projekta.	2	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- Neodobreni finančni viri, vračilo sredstev; - Povečanje stroškov posamezne faze projekta; - Cilji projekta niso doseženi.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta; - Stalen nadzor izvedenih del; - Učinkovito upravljanje tveganj in ukrepanje znotraj projektne skupine.
Tveganje zaradi neizpolnjevanja pričakovane ravni kakovosti izvedbe projekta.	2	- Čas: 1 - Stroški: 3 - Kakovost: 3	- Dodatni stroški po zaključku vseh del; - Zamuda pri izvedbi posamezne faze projekta; - Povečanje stroškov posamezne faze projekta.	- Tveganje je prenešeno na zasebnega partnerja - Stalen nadzor izvedbenih del.
3. TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov.	1	- Čas: 2 - Stroški: 3 - Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja; - Povečanje obremenitev okolja; - Povečanje stroškov izvedbe projekta.	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja projekta, kakor tudi v fazi obratovanja projekta.
Tveganje zaradi političnih faktorjev.	1	- Čas: 2 - Stroški: 2 - Kakovost: 1	- Volitve lahko povzročijo spremembe v razporeditvi sredstev in prioritet; rezultati ne bodo doseženi v zastavljenih rokih.	- Investitor opredeljuje prednostne naloge v svojih strateških ciljih.



Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče



Tveganje zaradi ekonomske situacije.	2	<ul style="list-style-type: none">- Čas: 2- Stroški: 2Kakovost: 2	<ul style="list-style-type: none">- Zmanjšano sodelovanje s podjetji in manj dohodka zaradi nižjih cen storitev.	<ul style="list-style-type: none">- Povečanje sodelovanja z mednarodnim okoljem.
Tveganje zaradi neizpolnjevanja ciljev projekta.	2	<ul style="list-style-type: none">- Čas: 1- Stroški: 3- Kakovost: 1	<ul style="list-style-type: none">- Vračilo sredstev Evropski komisiji.	<ul style="list-style-type: none">- Ustanovitev širšega projektne odbora;- Usklajenost strateškega plana investitorja s cilji projekta.



9.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamične dejavnosti in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- povečanje in zmanjšanje projektnih stroškov za 5 % in 10 %,
- povečanje in zmanjšanje prihodkov poslovanja za 5 % in 10 % ter
- povečanje in zmanjšanje stroškov poslovanja za 5 % in 10 %.

Tabela 20: Analiza občutljivosti

Sprememba investicije	NSV	ISD	RNSV	ERR	ENPV
0%	1.324.449,05	8,26%	0,296188	17,38%	3.400.428,02
5%	1.102.895,23	7,42%	0,234998	18,01%	3.769.679,84
10%	881.341,41	6,63%	0,179325	18,59%	4.138.931,66
-5%	1.546.002,86	9,17%	0,363757	16,67%	3.031.176,20
-10%	1.767.556,68	10,16%	0,438758	15,87%	2.661.924,38
Sprememba stroškov	NSV	ISD	RNSV	ERR	ENPV
0%	1.324.449,05	8,26%	0,296188	17,38%	3.400.428,02
5%	1.052.284,07	7,42%	0,235323	16,70%	3.201.197,60
10%	780.119,09	6,57%	0,174459	16,03%	3.001.967,18
-5%	1.596.614,02	9,08%	0,357052	18,05%	3.599.658,44
-10%	1.868.779,00	9,88%	0,417917	18,71%	3.798.888,85
Sprememba prihodkov	NSV	ISD	RNSV	ERR	ENPV
0%	1.324.449,05	8,26%	0,296188	17,38%	3.400.428,02
5%	1.846.755,93	9,82%	0,412991	17,28%	3.371.468,96
10%	2.369.062,81	11,34%	0,529795	17,19%	3.342.509,89
-5%	802.142,17	6,64%	0,179384	17,47%	3.429.387,08
-10%	279.835,29	4,94%	0,062580	17,56%	3.458.346,14

Z izdelano analizo občutljivosti ugotavljamo, da je celotni projekt zlasti na spremembe stroškov in spremembe prihodkov poslovanja skozi celotno ekonomsko obdobje projekta. Ne glede na to, pa je projekt vsekakor primeren za izvedbo, saj so ob vseh spremembah tako investicije kot stroškov poslovanja in prihodkov poslovanja vsi izračunani kazalniki pozitivni.



10. POVZETEK IN UGOTOVITVE

Na območju občine Zreče je že močno razvit turizem, vendar pa destinacija že vrsto let ne razpolaga z novo turistično ponudbo, ki bi bodisi turiste na območju zadržala za dlje časa bodisi privabila dodatne turiste.

Zasebni partner Erlebnik Akademie AG (EAK) je na naročnika naslovil promotorsko vlogo, s katero je izkazal interes za vlaganje zasebnega kapitala na območju občine.

Predmet dokumenta je **ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Hoja med krošnjami«**, preko katerega se ugotovi namen presoje ali je naveden investicijski projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva oz. kateri od modelov javno-zasebnega partnerstva je glede na značaj ter finančne in ekonomske lastnosti investicije najprimernejši.

Občinski vložek – vložek javnega partnerja bo zemljišče, kjer bo potekala gradnja ter investicijski stroški vlaganja v naravoslovno izobraževalni center Rogla, ki je del celovite ponudbe. **Vložek zasebnega partnerja** bodo drugi pripravljalni stroški za gradnjo (prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov, predhodne raziskave, izdelava tehnične in projektne dokumentacije), izvedba investicije, vodenje investicije in upravljanje investicije.

Skozi analizo so se izkazali naslednji razlogi za izvedbo investicije:

- Zaradi nespremenjene ponudbe destinacije se število turistov na območju ne veča več.
- Vlaganje v zunanje športne površine bo pomenilo dopolnitev turistične ponudbe destinacije in posledično povečalo število obiskovalcev.
- Center bo nameščen na območju Nature 2020 in bo s tem namenom vzpostavljena tudi učna pot.

Ocenjena vrednost investicije javnega in zasebnega partnerja po stalnih cenah znaša 4.670.987,83 EUR brez DDV oz. po tekočih cenah 4.771.255,00 EUR brez DDV. **Vložek javnega partnerja** v stalnih cenah je ocenjen na 619.393,37 EUR brez DDV.⁸ **Vložek zasebnega partnerja** v stalnih cenah je ocenjen na 4.051.594,46 EUR brez DDV oz. po tekočih cenah 4.151.175,00 EUR brez DDV.

V vlogi promotorstva je potencialni zasebni partner prikazal prihodke poslovanja, ki nastajajo iz naslova prodanih vstopnic in drugih prihodkov. Na podlagi tega je bilo razvidno, da se investicijski vložek

⁸ V okviru predmetne ocene vložka javnega partnerja ni upoštevana vrednost zemljišča (razlog: podelitev stavbne pravice za omejene obdobje).



zasebniku v celoti povrne ter mu prinese dobiček ter 8,18 % stopnjo donosnosti, kar pomeni, da bi se investicijski projekt po modelu JZP zasebnemu partnerju izplačal.

Poleg tega bi se občini kot javnemu partnerju ob dogovorjeni delitvi dobička po ključu 85,91% za zasebnega partnerja in 14,09% za javnega partnerja, investicija povrnila v osmih letih.

Prav tako o učinkovitosti investicijskega projekta potrjuje izračunana interna stopnja donosnosti za ekonomsko dobo 15 let, ki je višja od diskontne stopnje. Za poslovanje zasebnega gospodarskega subjekta se tako izračuna tudi interna stopnja donosnosti, ki se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta. **Interna stopnja donosnosti** je večja kot diskontna stopnja (7,00 %), in znaša **7,94 %**, kar pomeni, da je investicijska operacija za izvedbo zasebnika primerna tako ekonomsko kot tudi finančno.

Poleg izračunov vseh potrebnih finančnih kazalnikov so za dokaz upravičenosti povzeti tudi glavni ekonomski kazalniki in sicer **ekonomska neto sedanja vrednost za ekonomsko dobo v dolžini 15 let** (3.400.428,02 EUR), **ekonomska stopnja donosnosti** (ki je višja od 5 % kot znaša diskontna stopnja in znaša konkretno 17,38 %) ter **potrebno razmerje med koristmi in stroški**, ki mora za ekonomsko upravičenost investicije biti vedno večje od 1 (konkretno znaša 1,45656). **Ekonomska ocena namreč zajema tudi ostale parametre**, na primer boljše možnosti razvoja občine in regije, dvig kakovosti življenjskega standarda, dopolnitev turistične ponudbe, razvoj podeželja, zmanjšanje negativnega demografskega trenda, ureditev celostne podrobnosti občine, vpliv na neposredno okolico, pri čemer se gleda posredne učinke ne zgolj za investitorja, ampak za širšo družbo in območje. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je sicer težko denarno ovrednotiti, zato je praksa, da se posamezne vplive preračunava v deležih glede na vrednost investicije, preračunano glede na popravni faktor. Koristi družbenega okolja (ekonomska analiza) tako presegajo stroške, ki jih bo okolica imela z investicijskim projektom.

V tem kontekstu je investicijska operacija »Hoja med krošnjami« **vsekakor pozitivna**. Ocenjujemo, da **pozitivni nedenarni stroški investicije prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške investicije**.

Predmetna ocena izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva zajema vse temeljne sestavine oz. elemente, ki so določeni z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), kar daje podlago za zaključek, da je **konkretni projekt moč izvesti v okviru javno-zasebnega partnerstva**.

Upošteva cilje in predmet projekta »Hoja med krošnjami« velja zaključiti, da bi bila **izvedba koncesijskega razmerja**, v konkretnem primeru najboljša izbira modela javno-zasebnega partnerstva za



ekonomsko dobo 15 let.⁹ V tem obdobju so namreč ekonomski kazalniki že pozitivni, hkrati tudi zasebni partner dosega interno stopnjo donosa, ki je večja od zahtevanih 7%.

V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej Občina Zreče po izvedenem postopku izbire zasebnega partnerja, z njim sklenila koncesijsko pogodbo, s katero bi **na zasebnega partnerja prenesla pravico (in obveznost) za izvedbo projekta, kar vključuje izgradnjo in njeno upravljanje za obdobje trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, vključno z vzdrževanjem objektov.**

⁹ Navedeno obdobje trajanja temelji na izkustvenih izhodiščih in podatkih iz prejete vloge promotorja, pri čemer je primernost in dejansko trajanje koncesije predmet opredelitve na podlagi zaključnih pogajanj med javnim in zasebnim partnerjem, kjer se trajanje koncesijskega razmerja opredeli upoštevaje določbe Direktive 2014/23/EU na način, da se lahko koncesionarju povrnejo naložbe, načrtovane za izvedbo koncesije, ter da vloženi kapital prinese dobiček. Pri koncesijah z obdobjem trajanja, daljšim od petih let, je potrebno trajanje omejiti na obdobje, v katerem lahko koncesionar upravičeno pričakuje, da se mu bo pod običajnimi pogoji delovanja povrnila naložba, opravljena za izvajanje gradenj in storitev, in bo vloženi kapital prinesel dobiček, pri čemer se upoštevajo določeni pogodbeni cilji, k doseganju katerih se zaveže koncesionar pri izpolnjevanju zahtev, nanašajočih se na primer na kakovost ali ceno za uporabnike. Ocena bi morala biti veljavna v trenutku podelitve koncesije. Vključuje lahko začetne in poznejše naložbe, za katere se šteje, da so potrebne pri izvajanju koncesije, zlasti stroške za infrastrukturo, avtorske pravice, patente, opremo, logistiko, zaposlovanje in usposabljanje osebja ter začetne stroške.