

**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 411-43/2008-20 (2011)  
Datum: 7.7.2010

**OBČINSKEMU SVETU  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O UGOTOVITVI JAVNEGA INTERESA ZA SKLENITEV JAVNONAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA "SERVISNI OBJEKT ZA TENIS S KEGLJIŠČEM"- DRUGA OBRAVNAVA**

**Namen: Obravnava in sprejem sklepa o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem"**

**Pravna osnova: Zakon o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006)**

**Poročevalec: mag. Jože Kobe**

**Obrazložitev: V prilogi**

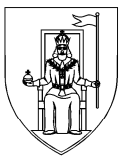
**Predlog sklepov:**

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme novelacijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta "Športno rekreacijski park- servisni objekt za tenis s kegljiščem"**
- 2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem"**

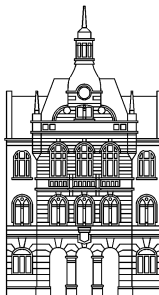
Alojzij MUHIČ  
ŽUPAN  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**PRILOGE:**

1. Obrazložitev;
2. Sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem"



Mestna občina Novo mesto



Občinska uprava  
Direktor

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 411-43/2008  
Datum: 7.7.2010

## OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**ZADEVA: SKLEP O UGOTOVITVI JAVNEGA INTERESA ZA SKLENITEV JAVNONAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA "SERVISNI OBJEKT ZA TENIS S KEGLJIŠČEM"-DRUGA OBRAVNAVA**

**PREDMET: Obrazložitev podanih pripomb na sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem"**

**POJASNILA - POVZETEK O JAVNONAROČNIŠKEM JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA "SERVISNI OBJEKT ZA TENIS S KEGLJIŠČEM"**

Na podlagi analiz je bil podan predlog za izbiro modela javno-zasebnega partnerstva v **javnnonaročniški obliki**, ki je zajet tudi v predlogu sklepa. Predlagatelj namreč ugotavlja, da bo z izbiro zasebnega partnerja v javno naročniškem JZP javni interes najbolj učinkovito in gospodarno zadovoljil.

Izvedba predlaganega modela pomeni, da javni partner za izvedbo projekta kot vložek nameni obstoječe nepremičnine na parcelnih številkah 1381/1 in 1382/3, obe k.o. Šmihel, na katerih bo zasebnemu partnerju **podeljena pravica upravljanja za celotne čas trajanja partnerstva, ki bo dogovorjen v konkurenčnem dialogu**. Zasebni partner bo prevzel obveznost, da bo celoten objekt dogradil in zanj pridobi uporabno dovoljenje, v zameno pa bo prejel pravico, da upravlja z zasebnim delom objekta.

Javni partner ima pred začetkom postopka lastninsko pravico nad nedokončanim objektom. Zasebni partner dokonča objekt in ima iz tega naslova pravico do uporabe oz. pravico do upravljanja za čas trajanja JZP (maksimalno 15 let).

**Objekt je celotno obdobje v lasti javnega partnerja.**

Zasebni partner mora omogočati uporabo objektov športnikom pod dogovorjenimi pogoji – dogovorjena cena. Pogoji se dogovorijo v konkurenčnem dialogu in so zapisani v pogodbi o JZP.

**Ves riziko pridobivanja prihodkov in pokrivanja stroškov nosi zasebni partner.**

V pogodbi o JZP bodo opredeljena razmerja med javnim in zasebnim partnerjem. Pri projektu "Servisni objekt za tenis s kegljiščem (Portoval)" gre za vlaganja zasebnega

partnerja, ki se "poračunajo z najemnino". Torej zasebni partner bo dokončal objekt in bo v njem "najemnik" za obdobje Javno-zasebnega partnerstva. Zaradi vložkov – izgradnja objekta – zasebni partner ne bo plačeval najemnino.

Po končanem obdobju Javno-zasebnega partnerstva bo zasebni partner brezplačno predal objekt Javnemu partnerju **v posest**. Javni partner bo potem lahko sam upravljal z objektom ali pa ga dal v najem najugodnejšemu ponudniku.

V primeru, da zasebni partner ne bo spoštoval pogodbe o JZP, bo javni partner (MO) lahko razdril pogodbo in poiskal drugega partnerja (lahko tudi samo najemnika....).

Kaj je javni interes.

1. Javni partner takoj pridobi uporaben objekt (tudi lastniško).
2. Javni partner zagotavlja izvajanje neprofitnih aktivnosti v objektu skozi celotno obdobje javno-zasebnega partnerstva pod pogoji, ki so sprejemljivi za neprofitne organizacije in neprofitne dejavnosti (Šport).
3. Objekt je v funkciji – dograjen.
4. Objekt se v kombinaciji s tržno (profitno dejavnostjo) pokriva – pokrivajo se vsi stroški in nekaj ostaja za amortizacijo.

## OBRAZLOŽITEV PODANIH PRIPOMB V PRVI OBRAVNAVI

Pripombe: mag. Adolf Zupan

PRIPOMBA	KOMENTAR
Gostinski objekt – ali je to nujen del ali bi bili lahko namesto tega poslovni prostori, ki bi prinašali večje prihodke	Pri izdelavi DIIP-a nismo imeli na voljo projektov in ocen za kakšne drugačne variante. Zasebni partner lahko da ponudbo, tudi za poslovne prostore. V primeru konkurenčnega dialoga se bo izbrala optimalna varianta, tu se bo tudi določilo kateri del je od občine in kateri od zasebnega partnerja.
Potrebno vključiti tudi igrišča z vsem funkcionalnim zemljiščem	Pri izdelavi DIIP-a nismo imeli na voljo projektov in ocen za kakšne drugačne variante. Zasebni partner lahko da ponudbo, tudi za vključitev zemljišč. V primeru konkurenčnega dialoga se bo izbrala optimalna varianta, tu se bo tudi določilo kateri del je od občine in kateri od zasebnega partnerja.
Nujno je, da se postavi balona – nadkritje z ogrevanjem za 4 igrišča. Prostori bodo tako izkoriščeni skozi celo leto	V študiji je obdelana varianta, brez pokritja teniških igrišč (balon), kar pa je ena od možnosti, saj pri izdelavi DIIP a nismo razpolagali s projekti in ocenami za kakšne drugačne variante. Zasebni partner bo imel prednost, če bo ponudil čim krajšo dobo JZP, nudil prostore za športnike po čim nižjih cenah. Zasebni partner lahko pripravi ponudbo tudi variantno – s pokritjem teniških igrišč z šotorom. Javni partner se bo v okviru konkurenčnega dialoga odločil za optimalnega zasebnega partnerja z optimalno varianto.

PRIPOMBA	KOMENTAR
Kar se tiče gostinskega objekta, je potrebno jasno definirati - je to zahteva ali ena od možnosti. Res je, da imajo vsi podobni objekti ob športnih igriščih gostinski del. Vendar lahko zasebnik v svoji finančni konstrukciji pride do spoznanja, da bi namesto gostinskega objekta velike večje prihodke nosili poslovni prostori dejavnostjo, primerno za ta objekt.	Natančna namenskost oziroma uporabnost bo definirana v konkurenčnem dialogu. V tej fazi je prezgodaj definirati vse elemente projekta.
M da je potrebno v javno-zasebno partnerstvo nujno vključiti tudi igrišča z vsem funkcionalnim zemljiščem.	Javni partner je pripravljavcem predstavil, kaj je obseg JZP. Gre za enakovrednost obeh partnerjev. Če bi bila v JZP vključena tudi igrišča, bi zasebnik dobil veliko več, kot bi vlagal.
Postavitev balona	Isti odgovor, kot v prejšnji točki. V konkretnem primeru bo upravitelj eden, pri čemer bo gostinski lokal imel v najemu zasebnik, ki bo izvajal JZP. Tendenca pa je, da vso športno infrastrukturo upravlja en upravljavec, ki bo del denarja iz naslova upravljanja namesto občini plačeval zasebniku v času koncesijskega obdobja.

## 1. PREDLOG SKLEPA

V skladu s prvo alinejo 92. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 - UPB1) predlagamo sprejem spodaj navedenega sklepa.

**1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme novelacijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem".**

**2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem".**

Direktor Občinske uprave  
Mag. Jože Kobe

PRILOGE:

1. Predlog sklepa o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem".
2. Novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem".

## **S K L E P**

### **o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta "Servisni objekt za tenis s kegljiščem"**

#### **1. člen (javni interes)**

Občinski svet Mestne občine Novo mesto ugotavlja, da v Mestni občini novo mesto skladno z določilom 21. in 29. člena ZLS-UPB2 obstaja javni interes za sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Servisni objekt za tenis s kegljiščem«. Javni interes je skladen tudi s tretjo alinejo, drugega odstavka 3. člena Zakona o športu (Uradni list RS, št. 22/98, [97/2001-ZSDP](#), [27/2002 Odl.US: U-I-210/98-32](#), [110/2002-ZGO-1](#), [15/2003-ZOPA](#)), kjer je javni interes opredeljen s tem, da lokalna samoupravna skupnost načrtuje, gradi in vzdržuje lokalno pomembne javne športne objekte.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

#### **2. člen (vsebina sklepa)**

S tem sklepom se določajo predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja, način financiranja izvedbe projekta in druge sestavine razmerja javno-zasebnega partnerstva. Ta sklep vsebuje tudi akt o javno-zasebnem partnerstvu v skladu z 41. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.

Javni partner v projektu je Mestna občina Novo mesto. Zasebni partner je pravna ali fizična oseba izbrana na javnem razpisu po postopku konkurenčnega dialoga kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

#### **3. člen (predmet)**

Izvedba projekta obsega dokončanje vseh gradbenih del na servisnem objektu do pridobitve uporabnega dovoljenja.

Zasebnemu partnerju bo na dogovorjenem delu dokončanega objekta, ki stoji na parcelnih številkah 1381/1 in 1382/3, obe k.o. Šmihel, podeljena pravica upravljanja za celotne čas trajanja partnerstva, ki bo dogovorjen v konkurenčnem dialogu. Zasebni partner bo prevzel obveznost, da celoten objekt dogradil in zanj pridobi uporabno dovoljenje, v zameno pa bo prejel pravico, da upravlja z zasebnim delom objekta. Variantno pa lahko zasebni partner ponudi tudi pokritje teniških igrišč z balonom. Razdelitev objekta na javni in zasebni del po predmet konkurenčnega dialoga. Način in pogoji upravljanja bodo opredeljeni s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti financiranje projekta.

#### **4. člen (namen javno-zasebnega partnerstva)**

Namen javno-zasebnega partnerstva je doseči naslednje cilje:

- dopolnitev športne ponudbe v okviru športno rekreacijskega parka Portoval (avtomatsko kegljišče);

- vzpostavitev normalnih higiensko-tehničnih in ekoloških pogojev za izvajanje športne rekreacije v okviru športno rekreacijskega parka Portoval in sicer tako za potrebe obstoječih zunanjih tenis igrišč, kot za potrebe nove teniške dvorane;
- pridobitev ostalih servisnih prostorov nujno potrebnih za funkcioniranje zunanjih teniških igrišč;
- nadaljnja širitev komunalne infrastrukture za izgradnjo z ureditvenim načrtom predvidenih objektov.

## **5. člen** **(oblika javno-zasebnega partnerstva)**

Javno-zasebno partnerstvo se izvede v obliki javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva. Obdobje trajanja partnerstva zajema čas dokončanja objekta in čas upravljanja z zasebnim delom objekta.

Po poteku obdobja za katerega se partnerstvo sklepa bo javni partner prosto razpolagal s celotnim objektom, brez kakršnihkoli finančnih ali drugih obveznosti do zasebnega partnerja.

## **6. člen** **(faze postopka)**

Postopek izbire zasebnega partnerja se izvede skladno z določbami Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, po postopku konkurenčnega dialoga in bo potekal po naslednjih fazah:

- imenovanje strokovne komisije za izbiro zasebnega partnerja za izvedbo predmeta javno-zasebnega partnerstva,
- priprava razpisne dokumentacije, objava javnega razpisa in izvedba konkurenčnega dialoga,
- vpogled v razpisno dokumentacijo in predaja razpisne dokumentacije zainteresiranim osebam,
- izvedba odpiranja vlog za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- pregled in vrednotenje vlog za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- poročilo komisije o opravljenem pregledu in vrednotenju vlog,
- izdaja odločitve o izbiri izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu (pogodba o javno-zasebnem partnerstvu), ki jo predhodno potrdi Mestni svet .

## **7. člen** **(obveznosti javnega in zasebnega partnerja)**

Obveznosti javnega partnerja so:

- izbrati zasebnega partnerja,
- sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, kjer se opredeli tudi pravica zasebnega partnerja, da upravlja z zasebnim delom projekta,
- podelitev morebitnih služnostnih pravic, ki so potrebne za dokončanje objekta, zasebnemu partnerju na zemljiščih v lasti javnega partnerja,
- omogočiti zasebnemu partnerju upravljanje z objektom skozi celotno obdobje trajanja partnerstva na način in pod pogoji dogovorjenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Opredelitev obdobja partnerstva bo predmet konkurenčnega dialoga

Obveznosti zasebnega partnerja so:

- financirati dokončanje celotnega objekta;
- celotno obdobje partnerstva vzdrževati zasebni del objekta;
- javni del objekta oddati v upravljanje izbranemu upravljavcu,
- izvajati predmet javno-zasebnega partnerstva s skrbnostjo strokovnjaka, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- upoštevati tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem predmeta javno-zasebnega partnerstva;

- kot dober gospodarstvenik uporabljati, upravljati in/oziroma vzdrževati objekte, naprave in druga sredstva, ki predmet javno-zasebnega partnerstva;
- vzdrževati objekte in naprave predmeta javno-zasebnega partnerstva tako, da se, ob upoštevanju časovnega obdobja trajanja partnerstva, ohranja njihova vrednost.

#### **8. člen (strokovna komisija)**

Komisijo za izbiro zasebnega partnerja za izvedbo projekta sestavljajo predsednik in najmanj dva člana.

Komisijo iz prejšnjega odstavka imenuje župan. Predsednik in člani komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in delovne izkušnje z delovnega področja, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog.

Predsednik in člani komisije morajo izpolnjevati pogoj iz 2. odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju pogoja. Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe postopka izbire zasebnega partnerja morajo biti prisotni predsednik in najmanj en član komisije.

Naloge strokovne komisije iz prvega odstavka tega člena so:

- priprava in potrditev razpisne dokumentacije,
- objava javnega razpisa, izvedba konkurenčnega dialoga,
- omogočanje vpogleda v razpisno dokumentacijo in predaja razpisne dokumentacije zainteresiranim osebam, ki imajo pravni interes,
- izvedba odpiranja vlog za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- pregled in vrednotenje vlog za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- priprava poročila o opravljenem pregledu in vrednotenju vlog,
- ostale naloge pri izvedbi postopka izbire zasebnega partnerja.

Strokovna komisija iz prvega odstavka tega člena lahko za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje pri izvedbi posameznih nalog v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko uporablja zunanje strokovnjake.

#### **9. člen (pooblastilo)**

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis upravljalvske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

#### **10. člen (nadzor nad izvajanjem partnerstva)**

Nadzor nad izvajanjem partnerstva izvaja javni partner. Javni partner lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti pristojno strokovno službo mestne uprave ali drugo institucijo.

#### **11. člen (prenos partnerstva)**

Zasebni partner ne sme brez pisnega soglasja javnega partnerja prenesti pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu na tretjo osebo.

V primeru ustanovitve hipoteke na stavbni pravici koncesionarja, mora koncesionar zagotoviti, da se ob preteku koncesijskega razmerja hipoteka izbriše. Če tega ne stori, mora koncesionar javnemu partnerju plačati vrednost hipoteke.

**12. člen**  
**(načini prenehanja partnerstva)**

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu praviloma preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Drugi načini prenehanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, predvsem morebitni načini predhodnega prenehanja, se opredelijo s pogodbo

**13. člen**  
**(odkup partnerstva)**

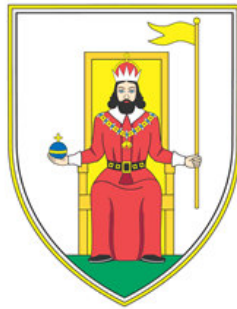
Javni partner si pridržuje pravico predčasnega odkupa partnerstva. Pogoji odkupa se določijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

**14. člen**  
**(veljavnost sklepa)**

Ta sklep stopi v veljavo, ko ga sprejme občinski svet Mestne občine Novo mesto.

Alozij MUHIČ  
ŽUPAN  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO





MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel: (07)3939202  
fax: (07)3939208

Novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta  
(DIIP)

(Minimalna vsebina v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006))

Naslov investicijskega projekta:

**ŠPORTNO REKREACIJSKI PARK  
PORTOVAL - SERVISNI OBJEKT ZA TENIS  
S KEGLJIŠČEM**


Avtor: Apr d.o.o.

Andrej DROLE

Uroš DROLE

Anita MOLKA

**Maj 2010**

Naziv investicijskega projekta:	<b>ŠPORTNO REKREACIJSKI PARK PORTOVAL - SERVISNI OBJEKT ZA TENIS S KEGLJIŠČEM</b>
Investitorja:	<b>Občina Novo mesto Zasebni partner</b>
Odgovorna oseba soinvestitorja: (ime, priimek, podpis, žig)	<b>Občina Novo mesto</b> Župan Alojzij Muhič _____
Odgovorna oseba soinvestitorja: (ime, priimek, podpis, žig)	<b>Zasebni investitor bo izbran po postopku Javno- zasebnega partnerstva</b> _____
Upravljavlec investicijskega projekta (ime, priimek, podpis, žig)	<b>Občina Novo mesto</b> Svetovalec za investicije MONM Pavle Jenič _____
Izdelovalec: (ime, priimek, podpis, žig)	<b>APR Poslovno svetovanje d.o.o.</b>  Andrej DROLE
Datum izdelave dokumenta:	<b>20.05. 2010</b>

## Kazalo

1	NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA .....	6
1.1	Predstavitev investitorja .....	6
1.1.1	Mestna občina Novo mesto .....	6
1.1.2	Reference investitorja na področju investicijskih projektov in športnih objektov .....	7
1.2	Predstavitev izdelovalcev DIIP .....	8
1.2.1	Strokovne podlage za izdelavo dokumenta identifikacija investicijskega projekta .....	8
1.3	Bodoči upravljavci .....	8
2	ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	9
2.1	Opis sedanjega stanja .....	9
2.1.1	Splošen opis občine .....	9
2.1.2	Opredelitev sedanjega stanja Športnega parka Portoval .....	12
2.2	Razlogi za investicijo .....	14
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI ...	15
3.1	Cilji investicije in investitorjev .....	15
3.2	Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami .....	16
3.2.1	Strategija razvoja MO Novo mesto .....	16
3.2.2	Nacionalni program športa v RS .....	16
3.2.3	Regionalni razvojni program razvojne regije Jugovzhodna Slovenija 2007-2013 .....	17
4	UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT .....	18
4.1	Varianta »brez« investicije – varianta 1 .....	18
4.2	Varianta »z« investicijo – varianta 2 .....	18
4.3	Primerjava variant »brez« in »z« investicije .....	19
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE in OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	20
5.1	Varianta 1 »brez« investicije .....	20
5.2	Varianta 2 »z« investicijo .....	20
5.2.1	Obseg investicijskih stroškov – javni partner – del A .....	20
5.2.2	Obseg investicijskih stroškov – zasebni partner – del B .....	21
5.2.3	Obseg investicijskih stroškov – javni in zasebni partner skupaj – del C .....	22
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....	23
6.1	Strokovne podlage za pripravo DIIP .....	23
6.1.1	Kriteriji in opredelitev zahtev, ki jih mora izpolnjevati ponudnik – zasebni partner (soinvestitor) .....	23
6.2	Navedba in opis lokacije .....	24
6.3	Opredelitev družbene koristnosti projekta .....	25
7	SWOT ANALIZA .....	26
8	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	27
8.1	Analiza kupcev in ciljnih trgov .....	27
8.2	Analiza konkurence .....	27
8.2.1	Tenis .....	27
8.2.2	Kegljišče .....	27
8.3	Proizvodi, storitve in načrt prodaje servisnega objekta za tenis s kegljiščem v Športnem parku Portoval.....	28

8.4	Segmentacija trga .....	29
8.4.1	Geografska segmentacija trga .....	29
8.4.2	Demografska in produktna segmentacija trga .....	29
9	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL .....	30
9.1	Splošno o objektu .....	30
9.1.1	Funkcionalna zasnova in oblikovanje .....	30
9.1.2	Prostori .....	30
9.1.3	O objektu in predvideni posegi .....	31
10	ANALIZA VARIANT Z OCENO STROŠKOV IN FINANČNIH KORISTI (varianta 1 in varianta 2).....	33
10.1	Projekcija prihodkov – finančne koristi (varianta 1 in varianta 2).....	33
10.1.1	Projekcija prihodkov variante 1 – »brez« investicije .....	33
10.1.2	Projekcija prihodkov variante 2 – »z« investicijo .....	33
10.2	Projekcija odhodkov (varianta 1 in varianta 2) .....	35
10.2.1	Projekcija odhodkov varianta 1 – »brez« investicije.....	35
10.2.2	Projekcija prihodkov variante 2 – »z« investicijo .....	35
10.3	Projekcija izkaza uspeha in dobičkov – finančni (varianta 1 in varianta 2).....	37
10.3.1	Projekcija izkaza uspeha varianta 1 – »brez« investicije .....	37
10.3.2	Projekcija izkaza uspeha varianta 2 – »z« investicijo .....	37
10.4	Ocena izkaza finančnega toka (varianta 1 in varianta 2).....	39
10.4.1	Ocena izkaza finančnega toka varianta 1 – »brez« investicije.....	39
10.4.2	Ocena izkaza finančnega toka varianta 2 – »z« investicijo.....	39
	Tabela: Finančni tok zasebnega partnerja – del B v obdobju 2010-2017 .....	40
	Tabela: Finančni tok zasebnega partnerja – del B v obdobju 2018-2025 .....	40
11	ANALIZA VARIANT Z OCENO STROŠKOV IN EKONOMSKIH (družbenih) KORISTI (varianta 1 in varianta 2).....	42
11.1	Projekcija ekonomskih prihodkov – družbenih koristi (varianta 1 in varianta 2)....	42
11.1.1	Projekcija ekonomskih prihodkov – družbenih koristi variante 1 – »brez« investicije .....	42
11.1.2	Projekcija ekonomskih prihodkov – družbenih koristi varianta 2 – »z« investicijo .....	42
11.2	Projekcija odhodkov (varianta 1 in varianta 2) .....	44
11.2.1	Projekcija ekonomskih odhodkov variante 1 – »brez« investicije.....	44
11.2.2	Projekcija ekonomskih odhodkov varianta 2 – »z« investicijo.....	44
11.3	Projekcija izkaza uspeha in dobičkov ekonomski izračun (varianta 1 in varianta 2) .....	46
11.3.1	Projekcija izkaza uspeha in dobičkov ekonomskega izračuna za varianto 1 – »brez« investicije.....	46
11.3.2	Projekcija izkaza uspeha in dobičkov ekonomskega izračuna za varianto 2 – »z« investicijo .....	46
11.4	Ocena izkaza ekonomskega toka (varianta 1 in varianta 2) .....	47
11.4.1	Ocena izkaza ekonomskega toka za varianto 1 – »brez« investicije.....	47
11.4.2	Ocena izkaza ekonomskega toka za varianto 2 – »z« investicijo.....	47
12	ANALIZA VPLIVA NA OKOLJE (varianta 1 in varianta 2) .....	50
12.1	Vpliv na okolje varianta 1 – »brez« investicije .....	50
12.2	Vpliv na okolje varianta 2 – »z« investicijo .....	50
12.2.1	Predvideni trajni vplivi na okolje .....	50
13	ANALIZA ZAPOSLENIH (varianta 1 in varianta 2).....	51
13.1	Analiza zaposlenih varianta 1 – »brez« investicije .....	51
13.2	Analiza zaposlenih varianta 2 – »z« investicijo .....	51

14	OKVIRNI ČASOVNI NAČRT (varianta 1 in varianta 2) .....	52
14.1	Terminski načrt varianta 1 – »brez« investicije .....	52
14.2	Terminski načrt varianta 2 – »z« investicijo .....	52
15	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTERSTVA (varianta 1 in varianta 2).....	53
15.1	Okvirna finančna konstrukcija (varianta 1 in varianta 2).....	53
15.1.1	Okvirna finančna konstrukcija varianta 1 – »brez« investicije .....	53
15.1.2	Okvirna finančna konstrukcija varianta 2 – »z« investicijo .....	53
15.2	Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva (varianta 1 in varianta 2) .....	55
15.2.1	Analiza smiselnosti JZP varianta 1 – »brez« investicije .....	55
15.2.2	Analiza smiselnosti JZP varianta 2 – »z« investicijo .....	55
16	FINANČNI IN EKONOMSKI KAZALNIKI (varianta 1 in varianta 2).....	56
16.1	Kazalci finančne upravičenosti naložbe – finančni (varianta 1 in varianta 2) .....	56
16.1.1	Kazalci finančne upravičenosti naložbe – finančni varianta 1 – »brez« investicije .....	56
16.1.2	Kazalci finančne upravičenosti naložbe – finančni varianta 2 – »z« investicijo 56	
16.2	Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe (varianta 1 in varianta 2).....	58
16.2.1	Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – finančni varianta 1 – »brez« investicije .....	58
16.2.2	Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – finančni varianta 2 – »z« investicijo .....	58
17	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI (FINANČNI KAZALCI) 60	
17.1	Analiza tveganja in analiza občutljivosti varianta 1 – »brez« investicije .....	60
17.2	Analiza tveganja varianta 2 – »z« investicijo.....	60
17.2.1	Poslovna tveganja.....	60
17.2.2	Finančna tveganja.....	60
17.2.3	Tveganje javnega interesa .....	60
17.2.4	Vodstvena in organizacijska tveganja .....	61
17.2.5	Tehnična tveganja, poveza z gradbenimi deli (izvedbeno tveganje).....	61
17.2.6	Tveganja preostanka vrednosti: prihodnja tržna cena .....	61
17.2.7	Nadzor tveganj pri izvedbi projekta in ukrepi za zmanjšanje tveganj .....	61
17.3	Analiza občutljivosti varianta 2 – »z« investicijo .....	63
18	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE.....	65
19	PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE .....	66
20	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	68
20.1	Povzetek .....	68
20.2	Nadaljnji koraki.....	69

# 1 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA

## 1.1 Predstavitev investitorja

### 1.1.1 Mestna občina Novo mesto

Mestna občina Novo mesto je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji, ki se razprostira v jugovzhodni Sloveniji. Na severu meji na občini Trebnje in Mokronog - Trebelno, na vzhodu na občini Šmarješke Toplice in Šentjernej, na jugu na Republiko Hrvaško ter občini Metlika in Semič, na zahodu pa na občini Straža in Mirna Peč. V občini so naslednje krajevne skupnosti: Birčna vas, Bršljin, Brusnice, Bučna vas, Center, Dolž, Drska, Gabrje, Gotna vas, Kandija - Grm, Ločna - Mačkovec, Majde Šilc, Mali Slatnik, Mestne njive, Otočec, Podgrad, Prečna, Regrča vas, Šmihel, Stopiče, Uršna sela in Žabja vas.

Občina se razprostira na površini 236 km<sup>2</sup>, gostota poseljenosti je 173,4 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Po popisu prebivalstva iz leta 2002 je občina imela 40.925 prebivalcev, od tega 20.017 moških in 20.908 žensk. Povprečna starost občanov je znašala 39,58 let.

V občini je v povprečju eni osebi pripadlo 29,25 m<sup>2</sup> stanovanjskih površin, osebe pa so prebivale v skupaj 13.796 gospodinjstvih in 11.408 družinah. Med prebivalci je bilo ob popisu 19.579 oseb delovno aktivnih, od tega 2.118 brezposelnih.

INVESTITOR	
<b>Naziv:</b>	Mestna občina Novo mesto
<b>Naslov:</b>	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
<b>Odgovorna oseba:</b>	Alojzij MUHIČ, župan mestne občine Novo mesto
<b>Telefon:</b>	(07)3939202
<b>Telefaks:</b>	(07)3939208
<b>E-naslov:</b>	<a href="mailto:mestna.obcina@novomesto.si">mestna.obcina@novomesto.si</a>
<b>Idenifikacijska številka:</b>	48768111
<b>Transakcijski račun:</b>	01285-0100015234, Banka Slovenije
<b>Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:</b>	Pavle JENIČ, svetovalec za investicije MONM
<b>Telefon:</b>	(07)3939215
<b>Telefaks:</b>	(07)3939212
<b>E-naslov:</b>	<a href="mailto:pavle.jenic@novomesto.si">pavle.jenic@novomesto.si</a>
<b>Odgovorna oseba za izvajanje investicije</b>	Alojzij MUHIČ, župan mestne občine Novo mesto

### 1.1.2 Reference investitorja na področju investicijskih projektov in športnih objektov

Vodja projekta je g. Pavle Jenič, višji svetovalec za investicije na MO Novo mesto.

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Pavle Jenič
Izobrazba in položaj:	Univ.dipl.inž.gradb, višji svetovalec za investicije – visoke gradnje
Področje dela:	Vodenje investicij
Delovne izkušnje (leta):	23 let
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	Izgradnje Osnovne šole Drska, 7 milijonov EUR, zaključena 2001 Izgradnja Knjižnice Mirana Jarca I. faza(prizidek), 6 milijonov EUR, zaključena 2001 Adaptacija obstoječih objektov Knjižnice Mirana Jarca, 3,3 milijona EUR, v izvajanju Adaptacija objekta Križatija (Dolenjski muzej), 850.000 EUR, zaključeno 2008 Izgradnja telovadnice pri OŠ Šmihel, 550.000 EUR, zaključeno 1999 Adaptacija športne dvorane Marof, 600.000 EUR, zaključeno 1999 Izgradnja nogometnega igrišča z umetno travo, 1.100.000 EUR, zaključeno 2006

Soinvestitor – zasebni partner bo izbran po postopku javno-zasebnega partnerstva

## 1.2 Predstavitev izdelovalcev DIIP

<b>Naziv:</b>	APR Poslovno svetovanje d.o.o.
<b>Naslov:</b>	Pot v Zeleni gaj 29b
<b>Poštna številka in kraj:</b>	1000 Ljubljana
<b>Občina:</b>	Ljubljana
<b>Telefon:</b>	01/58 30 138
<b>Fax:</b>	01/58 30 130
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:andrej.drole@apr.si">andrej.drole@apr.si</a>
<b>Spletna stran:</b>	<a href="http://www.apr.si">www.apr.si</a>
<b>Direktor:</b>	Andrej Drole
<b>Matična številka podjetja:</b>	5313996
<b>ID številka za DDV ali davčna številka podjetja:</b>	SI23566965
<b>Šifra glavne dejavnosti podjetja:</b>	74.140 (Podjetniško, poslovno svetovanje)

### 1.2.1 Strokovne podlage za izdelavo dokumenta identifikacija investicijskega projekta

Za športno rekreacijski park Portoval – Servisni objekt za tenis je izdelana sledeča dokumentacija:

- Projekt PGD št.252/2003, november 2003, izdelovalec ARHITEKTON projektiranje, inženiring d.o.o., Brod 76, Novo mesto.
- Izvleček iz ureditvenega načrta, K.A.B. d.o.o. projektiranje in urbanizem Novo mesto, Glavni trg 2, december 2002.
- Gradbeno dovoljenje
- Zakon o javnih finanah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009),
- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) (Ur.l. RS, št. 127/2006)
- Zakon o javnem naročanju (Ur.l.RS, št. 128/06, 16/2008, 19/2010)
- Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov
- Državni razvojni program
- Nacionalni program športa v RS
- Izhodišča vizije razvoja turizma v mestni občini Novo mesto
- Strategija razvoja MO Novo mesto
- Regionalni razvojni program razvojne regije Jugovzhodna Slovenija 2007-2013

### 1.3 Bodoči upravljavci

Bodoči upravljelec v času priprave Dokumenta identifikacije investicijskega projekta še ni znan, saj ga bo Mestna občina Novo mesto izbrala v postopku Javno-zasebnega partnerstva.



## 2 ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Opis sedanjega stanja

#### 2.1.1 Splošen opis občine

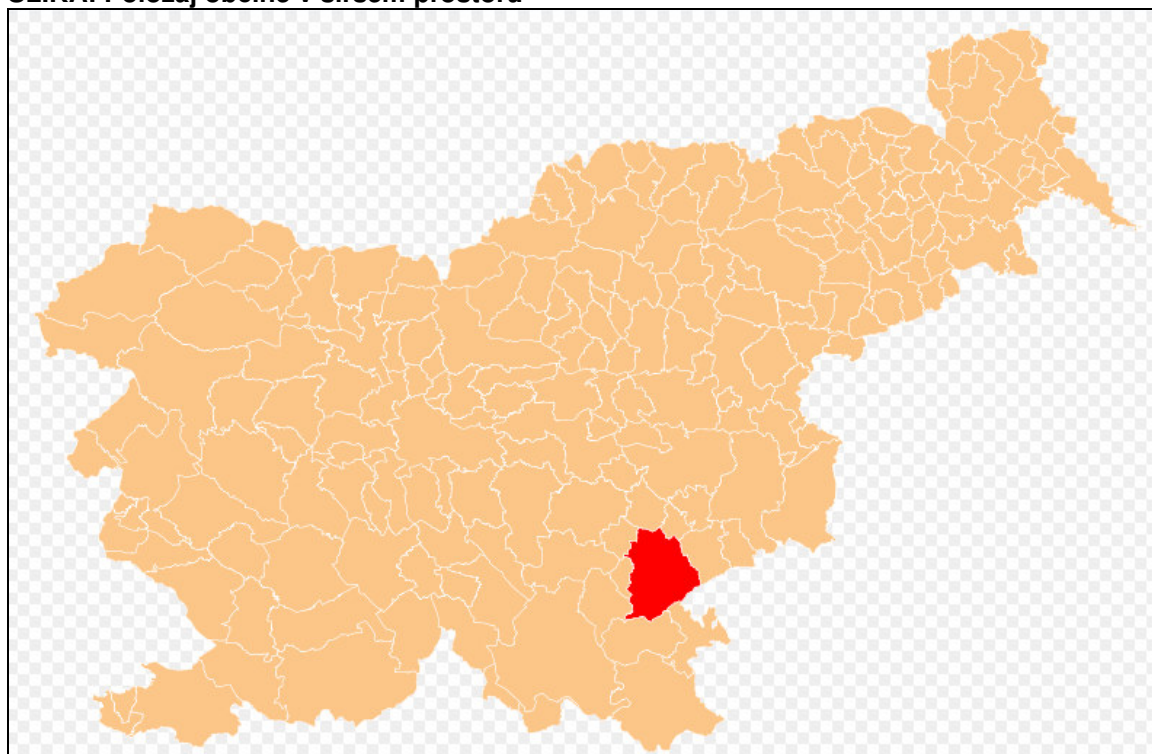
Mestna občina Novo mesto je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji, ki se razprostira v jugovzhodni Sloveniji. Na severu meji na občini Trebnje in Mokronog - Trebelno, na vzhodu na občini Šmarješke Toplice in Šentjernej, na jugu na Republiko Hrvaško ter občini Metlika in Semič, na zahodu pa na občini Straža in Mirna Peč. V občini so naslednje krajevne skupnosti: Birčna vas, Bršljin, Brusnice, Bučna vas, Center, Dolž, Drska, Gabrje, Gotna vas, Kandija - Grm, Ločna - Mačkovec, Majde Šilc, Mali Slatnik, Mestne njive, Otočec, Podgrad, Prečna, Regrča vas, Šmihel, Stopiče, Uršna sela in Žabja vas.

Občina se razprostira na površini 236 km<sup>2</sup>, gostota poseljenosti je 173,4 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Po popisu prebivalstva iz leta 2002 je občina imela 40.925 prebivalcev, od tega 20.017 moških in 20.908 žensk. Povprečna starost občanov je znašala 39,58 let.

V občini je v povprečju eni osebi pripadlo 29,25 m<sup>2</sup> stanovanjskih površin, osebe pa so prebivale v skupaj 13.796 gospodinjstvih in 11.408 družinah.

Med prebivalci je bilo ob popisu 19.579 oseb delovno aktivnih, od tega 2.118 brezposelnih.

#### SLIKA: Položaj občine v širšem prostoru



Vir: Statistični urad Republike Slovenije

### 2.1.1.1 Demografske značilnosti občine

Tabela: Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu v Mestni občini Novo mesto (popis 2002)

	Skupaj	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75+
<b>SKUPAJ</b>	40925	6965	9073	9727	7819	5614	1727
<b>MOŠKI</b>	20017	3554	4654	4960	3860	2521	468
<b>ŽENSKÉ</b>	20908	3411	4419	4767	3959	3093	1259

Vir: Statistični Urad republike Slovenije, popis 2002

Ob popisu prebivalstva 2002 je občina imela 40925 prebivalcev, od tega 20017 moških in 20908 žensk. Največ jih je v starostni skupini od 30-44 let in sicer je bilo moških 4960 in žensk 4767.

### 2.1.1.2 Gospodarstvo občine

- Turizem

V Mestni občini Novo mesto je lahko turizem ena od bodočih poslovnih priložnosti, glede nato, da je regijsko, kulturno, gospodarsko, cerkveno ter šolsko središče JV Slovenije. Je integrirana dejavnost, ki posega na vsa področja družbenega in gospodarskega življenja. .

Turistična dejavnost v občini je nedefinirana, neprepoznavna predvsem pa nepovezana, z izjemo zdraviliškega turizma, ki predstavlja kar 90 odstotkov vseh prihodkov iz turizma. Usmeritev zdraviliškega turizma je, da se celotna ponudba okolja povezuje v integralne turistične produkte.

Namen in cilj vizije je povečati dodatni razcvet turistične dejavnosti v Novem mestu in okolici, v skladu s trajnostnim razvojem občine in širše regije. Za uspeh tovrstne dejavnosti pa potrebno prepoznati resnično prioriteto s strani vseh dejavnikov lokalnega prebivalstva, uprave, gospodarstva, ter temu primerno zastaviti in prilagajati nadaljnja razvojna prizadevanja.

Večina turističnih nastanitvenih kapacitet predstavljajo hoteli (kategorije od \*\* do \*\*\*\*\*) v sklopu Term Krka, ki se nahajajo na Otočcu, Šmarjeških Toplicah in v središču Novega mesta. Ostali nastanitveni ponudniki se nahajajo v Novem mestu in v Šmarjeških Toplicah. Predvsem so kategorizirani od \*\* do \*\*\*\* kategorije. Kot zanimivost v ponudbi je, da imamo v občini samo dve turistični kmetiji z nastanitvijo in en kamp, ki je odprt samo v poletni sezoni.

Tabela 1: Evidenca nastanitvenih kapacitet Mestni občini Novo mesto

št	Tip nastanitve	Novo mesto	Otočec z okolico	Šmarješke Toplice z okolico	Ostali kraji
1.	HOTELI	74	324	380	
2.	GOSTILNE	64	88	0	
3.	APARTMAJI, SOBE	80	0	138	
4.	TURISTIČNE KMETIJE	0	29	20	
5.	PLANINSKI DOM	0	0	0	57
6.	KAMPI		200		
	SKUPAJ (1454)	218	641	538	57

Izhodišča vizije razvoja turizma v MO Novo mesto

Skupen delež nastanitvenih objektov v posameznem kraju v Mestni občini Novo mesto: Novo mesto 15%, Otočec z okolico 44%, Šmarješke Toplice z okolico 37% in ostali kraji (Gorjanci) 4%. Otočec z okolico ima največji delež nastanitvenih kapacitet na račun kampa s kapaciteto 200 oseb oziroma 50 kamping prostorov, ki pa so v uporabi samo v poletnem času.

Več kot polovico nastanitvenih kapacitet predstavljajo hoteli v Termah Krka, d.o.o..

**Tabela: Trenutna gostinska ponudba v občini**

Zap. št	Tip gostinskega obrata	Novo mesto	Otočec z okolico	Šmarješke Toplice z okolico	Ostali kraji
1.	GOSTILNA	4	1	1	5
2.	GOSTIŠČE	3	1	0	1
3.	RESTAVRACIJA	4	2	0	1
4.	PICERIJA IN ŠPAGETERIJA	9	1	1	1
5.	KITAJSKA RESTAVRACIJA	3	0	0	0
6.	RESTAVRACIJA S HITRO PREHRANO	7	0	0	0
7.	KAVARNA	3	0	0	0
8.	OSTALA KULINARIKA – slašč.	3	0	0	0
9.	IZLETNIŠKA KMETIJA	0	1	0	1
10.	KMETIJA Z NASTANITVIJO	0	0	1	1
11.	KMETIJA ODPRTIH VRAT	0	0	0	1
12.	VINOTOČ	3	0	0	0
13.	VINSKA KLET	1	0	0	0
14.	PLANINSKI DOM	0	0	0	1
15.	SKUPAJ	40	8	3	12

*Izhodišča vizije razvoja turizma v MO Novo mesto*

Na območju Mestne občine Novo mesto leži mnogo naravnih znamenitosti, ki so del privlačne in celovite turistične ponudbe. Najpomembnejše naravne znamenitosti so:

**Gorjanci**, ki so najbolj znano in obiskano dolensko pogorje in se nad Krško kotlino dviguje do Trdinovega vrha. Območje je predvideno, da se zavaruje kot krajinski park. Gorjanci imajo velik rekreacijski pomen. Tu so markirane številne planinske poti, stalno je oskrbovan planinski dom pri Gospodični.

**Grajski park Otočec** leži na otoku sredi reke Krke ob gradu Otočec. Grajski park je bil najverjetneje zasnovan v 19. stol. in se približuje krajinskemu slogu vrtnega oblikovanja. V parku je poleg avtohtonih tudi večje število eksotičnih vrst drevja (tulipanovec, cigarar, platana itd.). Park ob gradu Otočec je največja vzdrževana parkovna površina v občini. Ima krajinsko-oblikovno, kulturno-pričevalno in rekreacijsko vrednost. Park je pomemben sestavni del načrtovanega krajinskega parka Otočec.

**Kettejev drevored** je dvostranski obcestni drevored divjih kostanjev je eno najbolj slikovitih novomeških sprehajališč. V okoli 1500 metrov dolgem drevoredu, ki poteka čez prazgodovinsko naselbino Marof in povezuje mesto z sosesko Bršljin, je bilo zasajenih 370 dreves. Njegov nastanek sega v čas po letu po letu 1900, ko je bila z izgradnjo današnje Ljubljanske ceste opuščena historična cesta čez Marof. Drevored je kot eden najbolj značilnih mestnih drevoredov v Sloveniji, zavarovan kot spomenik oblikovane narave.

**Lehnjakovi pragovi na Otočcu** na reki Krka slovijo kot slovenska znamenitost. Krka v zgornjem toku tvori značilne, do nekaj metrov visoke lehnjakove pregrade, ob katerih so nastali mlini in žage; v srednjem toku pa se lehnjak plitvo pod površjem izloča v obliki obsežnih podvodnih pragov. Najobsežnejše pragove najdemo v njenem srednjem toku pri Otočcu, kjer je rečna dolina vrezana v višji zakraseli ravniki.

**Lipe na Trški gori** stojijo ob cerkvi Marijinega rojstva na Trški gori. Najmogočnejša med njimi je s 830 cm v prsnem obsegu tudi najdebelejša dolenska lipa. Lipe so zavarovane kot naravni spomenik.

**Luknja**, izvorna dolina reke Temenice, je zaradi izjemnih naravnih danosti eden najbolj skrivnostnih in mikavnih kotičkov v bližini Novega mesta. Izvirno dolino odlikuje preplet naravne in kulturne dediščine.

**Ragov log** je gozdček na desni strani reke Krke, ki se začne za Kandijskim mostom in konča pri vasi Ragovo. Gozdič je svojevrstna oaza miru in priljubljeno sprehajališče tako starejših kot mlajših prebivalcev Novega mesta. Njegova odlika je nevsakdanje sožitje reke, gozda in mesta, kar nam omogoči doživljanje vse redkejšega vzorca prakrajine pred samimi mestnimi vrati. V Ragov log vodi več poti, najbolj mikavna pelje preko Ragovskega mostu.

**Reka Krka** je eden do nepogrešljivih naravnih elementov, ki dajejo podobo Novemu mestu. Njen okljuk je dajal zatočišče prvim prebivalcem že pradavnini, danes pa ostaja prepoznaven simbol Novega mesta.

### 2.1.2 Opredelitev sedanjega stanja Športnega parka Portoval

Območje športnega parka Portoval obsega celoten prostor v okljuki reke Krke, skupaj z reko in obalnim pasom na drugi strani reke, vključuje tudi zelene površine na južni strani Topliške ceste, del ulice Irča vas in Brod. V območje urejanja so poleg navedenih območij in objektov, vključene tudi travniške površine med športnimi objekti na katerem je občina Novo mesto uveljavila poseg na 1. območje kmetijskih zemljišč.

Obstoječa športna tenis igrišča nimajo dokončanih spremljajočih infrastrukturnih objektov, tako da ni rešeno vprašanje garderob, sanitarij, prostora za shrambo športnih rekvizitov, itd. Vse te funkcije se sedaj opravljajo improvizirano v naravi, nadkriti lopi, začasnih objektih. Servisni objekt za tenis je tudi nujni infrastrukturni objekt bodoče teniške dvorane in lahko zaključimo, da je na kritični poti izgradnje te dvorane.

Z izgradnjo in asfaltiranjem ceste od križišča pri centru Planet Tuš z multikinom do obračališča, izgradnjo komunalne infrastrukture ter izgradnjo novega mostu preko reke Krke, so podani pogoji za postopno nadaljevanje izgradnje objektov v okviru športno-rekreacijskega parka Portoval. Servisni objekt za tenis bo služil potrebam že zgrajenih zunanjih tenis igrišč in bodoče tenis dvorane in istočasno dopolnil ponudbo s štiristeznim kegljiščem in potrebno gostinsko oskrbo.

V športnem parku Portoval je potrebno dokončati nov servisni objekt, v katerem bodo garderobe in sanitarije za tenisače in kegljače, ustrezni klubski prostori, prostor za material, ki je potreben za funkcioniranje tenis igrišč, v zgornji etaži pa je predvideno novo štiri stezno kegljišče in prostor za gostinski lokal. Odobrena so bila tudi sredstva Ministrstva za šolstvo in šport ter sredstva Fundacije za šport. Predvideno je bilo, da bo investicija trajala dve leti in sicer od septembra 2007 pa do 30. 6. 2008. Investicija se je začela izvajati v letu 2007 vendar je bil zaradi likvidnostnih težav Mestne občine Novo Mesto projekt prekinjen junija 2008. Objekt je sedaj pokrit, zaprt s stavbnim pohištvo, z urejeno zunanjo ureditvijo, potrebno pa je urediti še vse strojne instalacije (kurilnica, ogrevanje, prezračevanje), elektroinstalacije, finalne tlake, vgraditi pregradne stene, pobeliti objekt ter opremiti kegljišče in garderobe.

Slika: Sedanje stanje servisnega objekta v športnem parku Portoval



Slika: Sedanje stanje servisnega objekta v športnem parku Portoval



Slika: Obstoječa zunanja teniška igrišča



## **2.2 Razlogi za investicijo**

Območje športnega parka Portoval obsega celoten prostor v okljuki reke Krke, skupaj z reko in obalnim pasom na drugi strani reke, vključuje tudi zelene površine na južni strani Topliške ceste, del ulice Irča vas in Brod. V območje urejanja so poleg navedenih območij in objektov, vključene tudi travniške površine med športnimi objekti na katerem je občina Novo mesto uveljavila poseg na 1. območje kmetijskih zemljišč.

Obstoječa športna tenis igrišča nimajo spremljajočih infrastrukturnih objektov, tako da ni rešeno vprašanje garderob, sanitarij, prostora za shrambo športnih rekvizitov itd. Vse te funkcije se sedaj opravljajo improvizirano v naravi, nadkriti lopi, začasnih objektih. Servisni objekt za tenis je tudi nujni infrastrukturni objekt bodoče teniške dvorane in lahko zaključimo, da je na kritični poti izgradnje te dvorane.

Z izgradnjo in asfaltiranjem ceste od križišča pri centru Planet Tuš z multikinom do obračališča, izgradnjo komunalne infrastrukture ter izgradnjo novega mostu preko reke Krke, so podani pogoji za postopno nadaljevanje izgradnje objektov v okviru športno-rekreacijskega parka Portoval. Servisni objekt za tenis bo služil potrebam že zgrajenih zunanjih tenis igrišč in bodoče tenis dvorane in istočasno dopolnil ponudbo s štiristeznim kegljiščem in potrebno gostinsko oskrbo.

Uporaba športnih površin za izvajanje športne dejavnosti tako za krajane Novega mesta pomeni pozitiven vpliv na zdrav razvoj otrok in mladine in pozitiven vpliv na splošno zdravstveno stanje odraslih krajanov zaradi športnega udejstvovanja. Splošno je znano, da zaradi pomanjkanja gibanja prihaja do nepravilnega razvoja odraščajoče mladine, pri odraslih osebah pa do povečane stopnje kardiovaskularnih in ostalih bolezenskih stanj. Preprečevanje teh stanj se ne da neposredno ekonomsko meriti na projektu, se pa ti učinki poznajo v zmanjševanju števila obolenj, posredno manjšimi stroški zdravstvene blagajne in manjšimi izpadi na delovnih mestih, kar prinese pozitivne učinke gospodarstvu.

Da bi te učinke lahko dosegli je potrebno zagotoviti pogoje za normalno uporabo že obstoječih športnih površin, tako da se zgradijo infrastrukturni objekti brez katerih športni objekti težko funkcionirajo. Ravno tako izgradnja takih objektov (servisni objekti) pomeni nujno fazo pri nadaljnji izgradnji novih športnih objektov in površin. V kolikor z izgradnjo takega objekta pridobimo še nove prostore in naprave za športno udejstvovanje občanov, je investicija še toliko bolj upravičena.

### **3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

#### ***3.1 Cilji investicije in investitorjev***

Mestna občina Novo mesto, skupaj z zasebnim partnerjem, bo s pomočjo investicije izgradila oz. nadaljevala z izgradnjo servisnega objekta za tenis s kegljiščem v športnem parku Portoval. Mestna občina Novo mesto bo dokončanje objekta zaupala izbranemu zasebnemu partnerju, ki bo upravljal z objektom za dogovorjeno pogodbeno obdobje – največ 15 let.

Cilji izgradnje novega servisnega objekta za tenis so sledeči:

- Dopolnitev športne ponudbe v okviru športno rekreacijskega parka Portoval (avtomatsko kegljišče).
- Vzpostavitev normalnih higiensko-tehničnih in ekoloških pogojev za izvajanje športne rekreacije v okviru športno rekreacijskega parka Portoval in sicer tako za potrebe obstoječih zunanjih tenis igrišč, kot za potrebe nove teniške dvorane.
- Pridobitev ostalih servisnih prostorov nujno potrebnih za funkcioniranje zunanjih teniških igrišč.
- Nadaljnja širitev komunalne infrastrukture za izgradnjo z ureditvenim načrtom predvidenih objektov.

Zasebni partner lahko pripravi ponudbo tudi variantno – s pokritjem teniških igrišč z šotorom. Javni partner se bo v okviru konkurenčnega dialoga odločil za optimalnega zasebnega partnerja z optimalno varianto.

Z realizacijo ciljev bo takoj omogočena varna, kontrolirana in higiensko-tehnično in ekološko neproblematična uporaba že zgrajenih zunanjih teniških igrišč v okviru športno rekreacijskega parka Portoval. Vse to skupaj predstavlja bistveni element investicijske naložbe.

## **3.2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami**

Investicijska naložba je usklajena in opredeljena v naslednjih programih:

### **3.2.1 Strategija razvoja MO Novo mesto**

Mestna občina Novo mesto še nima izdelane strategije turistične destinacije, so pa na seji, 28.9.2006, pod številko 322-19/2006-1710, sprejeli dokument Izhodišča vizije razvoja turizma v mestni občini Novo mesto, ki ga je izdelala mesta občina Novo mesto in Turistično informacijski center Novo mesto.

Mestna občina Novo mesto uresničuje programe na področju športa skozi javni zavod Agencija za šport Novo mesto (AŠ). V letu 2002 pa so se pričela dela na najzahtevnejšem projektu na področju športa - ureditev Športno rekreacijskega center Portoval.

### **Izhodišča razvoja športne dejavnosti in infrastrukture v MO Novo mesto**

Dolgoročna želja, cilj in naloga športa tako v državi, kot v lokalni skupnosti je vključevanje čim večjega števila ljudi v raznovrstne športne aktivnosti. Cilj bo izpolnjen, ko bo v določenem okolju v športno dejavnost vključene 25 % aktivne populacije. Šport za vse ( kar je nov mednarodni termin za nam bližjo športno rekreacijo ) v zadnjih letih vse bolj pridobiva na veljavi, razviti svet pa ga zaradi pozitivnih učinkov tudi izdatno podpira. V naši sredini je ta dejavnost, ki jo pokriva javni zavod in drugi športni subjekti dobro razvita ( ocenjujejo, da se z rekreativno vadbo enkrat do dvakrat tedensko ukvarja več kot 15 % prebivalstva, kar je nad republiškim povprečjem), cilj pa je doseči stopnjo nad 20 % vključenosti populacije v to športno aktivnost.

### **Športna infrastruktura**

V MO Novo mesto skoraj ne premorejo športnega objekta, ki bi ustrezal vse bolj zahtevnim normativom tudi za najmanjša mednarodna tekmovanja. Objekti, ki jih trenutno premorejo so dotrajani in zastareli oz. nedokončani. Mestna občina Novo mesto je v tem pogledu že desetletja na začetju primerljivih središč v Sloveniji. Lokalna skupnost si mora zadati za cilj, da v čim-krajšem času uresniči športni del programa UN Portoval in posodobi obstoječe objekte za masovno uporabo.

Odnos lokalne skupnosti do športa se kaže iz več zornih kotov. Da je šport eden od pomembnih nosilcev dejavnosti v prostoru podajo podatki o številu vključenih v športne aktivnosti, uspehih športnikov in športnih kolektivov doma in po svetu, odnosu sponzorjev... Dejavnosti na vseh segmentih športa, njihova razvejanost in kvaliteta, zahtevata korenito spremembo financiranja dejavnosti iz občinskega proračuna vsaj do povprečja ostalih mestnih občin v Sloveniji, ki za programe športa brez investicij.

### **3.2.2 Nacionalni program športa v RS**

Izgradnja servisnega objekta za tenis s kegljiščem je v skladu z Nacionalnim programom športa v RS (v nadaljevanju NPS). NPS tako opredeljuje, da državljani Slovenije cenimo vrhunsko športno ustvarjalnost, gledamo in obiskujemo športne prireditve, predvsem pa se s športom množično ukvarjamo.

Med razvojnimi in strokovnimi nalogami v športu (po NPS) je izpostavljena vzpostavitev mreže športnih objektov ter gradnja športnih objektov, primernih za vse kategorije uporabnikov. Z izgradnjo servisnega objekta za tenis s kegljiščem se pospešujejo motivacija za šport, športno aktivnost in imajo promocijski učinek za šport, gospodarstvo in turizem.



### 3.2.3 Regionalni razvojni program razvojne regije Jugovzhodna Slovenija 2007-2013

Po podatkih RRP razvojne regije jugovzhodne Slovenije le-ta po % prebivalcev, ki so vključeni v športna društva zaostaja za državnim povprečjem, zato bi bilo potrebno za bolj množično vključevanje prebivalcev v športne in rekreativne dejavnosti prebivalce ozaveščati in izobraževati o nujnosti ukvarjanja s športnimi in rekreativnimi aktivnostmi.

Upošteva se kriterije iz Nacionalnega programa športa (0,5 m<sup>2</sup> pokritega in 3 m<sup>2</sup> nepokritega prostora, namenjenega športni dejavnosti, na prebivalca) in podatke Ministrstva za šolstvo, znanost in šport iz leta 2001 o regijski pokritosti s športnimi objekti, namenjenimi vsem kategorijam prebivalstva ugotovimo zelo velik razkorak med načrtovanim in dejanskim stanjem. Na območju Jugovzhodne Slovenije je zato potrebno zagotoviti financiranje projektov na področju **izgradnje športne infrastrukture** (poglavje 3.2.6, str. 64).

Regija tudi glede turističnega obiska zaostaja za Slovenijo oziroma nacionalnimi kazalci, kljub temu, da ima razmeroma velik potencial za razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti (poglavje 3.5.1., str. 97).

Servisni objekt za tenis s kegljiščem je namenjen športnikom in ostalim, na vseh ravneh (od rekreativne do vrhunske), dejavnosti znotraj nje pa bodo ozaveščale, spodbujale in promovirale ukvarjanje s športnimi in rekreativnimi aktivnostmi, ki so nujne za zdravo življenje.

Aktivnosti bodo poleg stalnih uporabnikov privabliale tudi uporabnike od drugod, ki bodo športno aktivnost povezali z turističnimi dejavnostmi.

Izgradnja servisnega objekta za tenis se tako sklada z **Ukrepom 3 - Izboljševanje kakovosti življenja za vse generacije in družbene skupine** (poglavje 6.2.3.3.) v programu **Človeški viri in družbena blaginja** (poglavje 6.2.) in izpolnjuje cilj ukrepa zagotoviti ustrezno infrastrukturo za umeščanje družbenih dejavnosti (sociala, zdravstvo, kultura, šport ipd.).

## 4 UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT

V nadaljevanju prikazujemo, različne variante investicijskih vlaganj v Športno rekreacijski park Portoval.

### 4.1 Varianta »brez« investicije – varianta 1

Varianta 1 predvideva, da se investicija v Športno rekreacijski park Portoval ne izvede. V takem primeru tako, ne bo rešen problem servisnih prostorov za obstoječa teniška igrišča in bo tako še naprej ostaja problem ustreznih garderob in sanitarij ter pomožnih prostorov potrebnih za nemoteno funkcioniranje teniških igrišč. Ravno tako ni možna izgradnja teniške dvorane, ki tudi ne more funkcionirati brez ustreznih infrastrukturnih prostorov, ki jih zagotavlja servisni objekt za tenis. Z izgradnjo objekta se reši problem opornega zidu in dostopa do servisnega objekta in zunanjih teniških igrišč iz nove dostopne ceste.

Varianta »brez« investicije (varianta 1) za soinvestitorja Občino Novo mesto ni sprejemljivo.

### 4.2 Varianta »z« investicijo – varianta 2

Varianta 2 po drugi strani predvideva investicijo v Športno rekreacijski park Portoval. Z realizacijo ciljev investicije bo tako omogočena varna, kontrolirana in higiensko-tehnično in ekološko neproblematična uporaba že zgrajenih zunanjih teniških igrišč v okviru športno rekreacijskega parka Portoval.

Z izgradnjo pa bodo doseženi tudi sledeči cilji:

- Dopolnitev športne ponudbe v okviru športno rekreacijskega parka Portoval (avtomatsko kegljišče).
- Vzpostavitev normalnih higiensko-tehničnih in ekoloških pogojev za izvajanje športne rekreacije v okviru športno rekreacijskega parka Portoval in sicer tako za potrebe obstoječih zunanjih tenis igrišč, kot za potrebe nove teniške dvorane.
- Pridobitev ostalih servisnih prostorov nujno potrebnih za funkcioniranje zunanjih teniških igrišč.
- Nadaljnja širitev komunalne infrastrukture za izgradnjo z ureditvenim načrtom predvidenih objektov.

Vse to skupaj predstavlja bistveni element investicijske naložbe. Ker se izvaja investicija v okviru obstoječega omejenega kompleksa znotraj ureditvenega načrta, možnosti izvedbe na drugih lokacijah ne obstajajo in jih kot take ne moremo presoјati.

Vrednost celotnih del je ocenjeno na 1.182.851 EUR + DDV = 1.318.837 € v stalnih cenah izračunana na podlagi že izvedenih del in ocenjenega popisa del.

Zasebni partner lahko pripravi ponudbo tudi variantno – s pokritjem teniških igrišč z šotorom. Javni partner se bo v okviru konkurenčnega dialoga odločil za optimalnega zasebnega partnerja z optimalno varianto.

### **4.3 Primerjava variant »brez« in »z« investicije**

Varianta »brez investicije« oz. varianta 1 nam jasno pokaže dolgoročno nesmotrnost stanja brez investiranja. Brez potrebne investicije v športno rekreacijski park Portoval ne bo rešen problem servisnih prostorov za obstoječa teniška igrišča in tako še naprej ostaja problem ustreznih garderob in sanitarij ter pomožnih prostorov potrebnih za nemoteno funkcioniranje teniških igrišč. Ravno tako ni možna izgradnja teniške dvorane, ki tudi ne more funkcionirati brez ustreznih infrastrukturnih prostorov, ki jih zagotavlja servisni objekt za tenis.

Obstoječe stanje tudi ni zadovoljivo z vidika optimalne izkoriščenosti objekta.

Druga varianta oz. varianta z investicijo pa prikazuje, da bo z investicijo omogočena varna, kontrolirana in higiensko-tehnično in ekološko neproblematična uporaba že zgrajenih zunanjih teniških igrišč v okviru športno rekreacijskega parka Portoval.

Vsa zgoraj naštetá dejstva nas privedejo do sklepa, da je trenutna situacija nesprejemljiva in da se z investicijo razmere v tem delu občine Novo mesto lahko izboljšajo.

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE in OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1 Varianta 1 »brez« investicije

Varianta 1, predvideva da se trenutno stanje ne spreminja, torej da se investicija v športno rekreacijski park ne izvede tem DIIP-u se

### 5.2 Varianta 2 »z« investicijo

V tem DIIP-u se obravnava investicija v dokončanje izgradnje servisnega objekta za tenis s kegljiščem v športnem parku Portoval v mestni občini Novo mesto.

V spodnjih tabelah prikazujemo obseg investicijskih stroškov investicije v izgradnjo servisnega objekta za tenis s kegljiščem. Prikaz investicijskih stroškov vključuje že dosedanja vlaganja v servisni objekt. Obseg investicijskih stroškov smo razdelili na del A – javni partner, del B – zasebni partner ter del C – skupaj javni in zasebni partner.

#### 5.2.1 Obseg investicijskih stroškov – javni partner – del A

Tabela: Obseg investicijskih stroškov javnega partnerja v EUR stalne cene

SKUPNA REKAPITULACIJA	Do 2010	SKUPAJ
Priprava zasnove operacije	12.500	12.500
Nakup zemljišč -sedanja vrednost	20.457	20.457
Dosedanja gradnja - vrednost	665.385	665.385
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>698.342</b>	<b>698.342</b>
DDV	135.577	135.577
Davek na nepremičnino	409	409
<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENO</b>	<b>135.986</b>	<b>135.986</b>
<b>SKUPAJ JAVNI PARTNER</b>	<b>834.328</b>	<b>834.328</b>

Obseg investicijskih stroškov javnega partnerja znaša brez DDV 698.342€ ter z DDV 834.328 € in sicer znaša priprava zasnove operacije 12.500 €, sedanja vrednost nakupa zemljišč znaša 20.457 € ter vrednost dosedanje gradnje 665.385 €.

Zgornja tabela prikazuje obseg investicijskih stroškov javnega partnerja v stalnih cenah, ker pa gre v investicijskih vlaganjih javnega partnerja za vsoto dosedanjih vlaganj in vlaganj v letu 2010, preračun v tekoče cene ni potreben.

## 5.2.2 Obseg investicijskih stroškov – zasebni partner – del B

Tabela: Obseg investicijskih stroškov zasebnega partnerja v EUR stalne cene

SKUPNA REKAPITULACIJA	2011	SKUPAJ
Priprava zasnove operacije	3.000	3.000
Gradbena in obrtniška dela	135.000	135.000
Električne inštalacije in elektrooprema	46.330	46.330
Strojne inštalacije in strojna oprema	97.946	97.946
Nadzor nad gradnjo	12.000	12.000
Oprema	190.233	190.233
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>484.509</b>	<b>484.509</b>
<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>484.509</b>	<b>484.509</b>

Obseg investicijskih stroškov zasebnega partnerja znaša v stalnih cenah 484.509 €, kolikor je potrebno za dokončanje investicije. Investicija se sestavlja iz naslednjih postavk: priprava zasnove operacije v vrednosti 3.000 €, gradbena in obrtniška dela v vrednosti 135.000 €, električne inštalacije in elektrooprema v vrednosti 46.330 €, strojne inštalacije in strojna oprema v vrednosti 97.946 €, nadzor nad gradnjo v višini 12.000 € ter oprema v višini 190.233 €. Zgoraj zapisane vrednosti so podane v stalnih cenah iz leta 2010.

Tabela: Obseg investicijskih stroškov zasebnega partnerja v EUR tekoče cene

SKUPNA REKAPITULACIJA	2011	SKUPAJ
Priprava zasnove operacije	3.048	3.048
Gradbena in obrtniška dela	137.160	137.160
Električne inštalacije in elektrooprema	47.071	47.071
Strojne inštalacije in strojna oprema	99.514	99.514
Nadzor nad gradnjo	12.192	12.192
Oprema	193.277	193.277
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>492.261</b>	<b>492.261</b>
<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>492.261</b>	<b>492.261</b>

Investicija zasebnega partnerja se bo izvedla leta 2011, tako da je preračun na tekoče cene potreben. Zasebni partner bo tako leta 2011 investiral 492.261 € v tekočih cenah, pri čemer v izračunu investicijskih stroškov ni zajet davek na dodano vrednost. Pri izračunu smo namreč izhajali iz predpostavke, da bo zasebni partner davčni zavezanec, zato davek **na dodano vrednost zanj ne predstavlja stroška, saj ga dobi povrnjenega.**

Preračun na tekoče cene predvideva tudi 1,6 % inflacijo v letu 2011, kar je v skladu z napovedjo UMAR-ja (spomladanska napoved).

### 5.2.3 Obseg investicijskih stroškov – javni in zasebni partner skupaj – del C

V nadaljevanju je prikazan obseg investicijskih stroškov celotne investicije v tekočih in stalnih cenah.

**Tabela: Obseg investicijskih stroškov skupaj v EUR stalne cene**

<b>SKUPNA REKAPITULACIJA</b>	<b>Do 2010</b>	<b>2011</b>	<b>SKUPAJ</b>
Priprava zasnove operacije	12.500	3.000	15.500
Gradbena in obrtniška dela	0	135.000	135.000
Električne inštalacije in elektrooprema	0	46.330	46.330
Strojne inštalacije in strojna oprema	0	97.946	97.946
Nadzor nad gradnjo	0	12.000	12.000
Oprema	0	190.233	190.233
Nakup zemljišč -sedanja vrednost	20.457	0	20.457
Dosedanja gradnja - vrednost	665.385	0	665.385
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>698.342</b>	<b>484.509</b>	<b>1.182.851</b>
DDV	135.577	0	135.577
Davek na nepremičnino	409	0	409
<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENO</b>	<b>135.986</b>	<b>0</b>	<b>135.986</b>
<b>SKUPAJ CELOTNA INVESTICIJA</b>	<b>834.328</b>	<b>484.509</b>	<b>1.318.837</b>

**Tabela: Obseg investicijskih stroškov v EUR tekoče cene**

<b>SKUPNA REKAPITULACIJA - VSI UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>Do 2010</b>	<b>2011</b>	<b>SKUPAJ</b>
Priprava zasnove operacije	12.500	3.048	15.548
Gradbena in obrtniška dela	0	137.160	137.160
Električne inštalacije in elektrooprema	0	47.071	47.071
Strojne inštalacije in strojna oprema	0	99.514	99.514
Nadzor nad gradnjo	0	12.192	12.192
Oprema	0	193.277	193.277
Nakup zemljišč -sedanja vrednost	20.457	0	20.457
Dosedanja gradnja - vrednost	665.385	0	665.385
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>698.342</b>	<b>492.261</b>	<b>1.190.603</b>
DDV	135.577	0	135.577
Davek na nepremičnino	409	0	409
<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENO</b>	<b>135.986</b>	<b>0</b>	<b>135.986</b>
<b>SKUPAJ CELOTNA INVESTICIJA</b>	<b>834.328</b>	<b>492.261</b>	<b>1.326.590</b>

Investicija v servisni objekt za tenis s kegljiščem športno rekreacijskega parka Portoval v stalnih cenah skupaj znaša 1.182.851 € oz. z DDV 1.318.837 €. Celotna investicija se bo realizirala v letih 2010-2011.

Investicija bo v tekočih cenah znašala 1.190.603 € oz. z DDV 1.326.590 €. Investicija se bo realizirala v letih 2010-2011. V letu 2011 smo upoštevali inflacijo v višini 1,6 % (napoved UMAR).

## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Strokovne podlage za pripravo DIIP-a so bile:

- Projekt PGD št.252/2003, november 2003, izdelovalec ARHITEKTON projektiranje, inženiring d.o.o., Brod 76, Novo mesto.
- Izvleček iz ureditvenega načrta, K.A.B. d.o.o. projektiranje in urbanizem Novo mesto, Glavni trg 2, december 2002.

#### 6.1.1 Kriteriji in opredelitev zahtev, ki jih mora izpolnjevati ponudnik – zasebni partner (soinvestitor)

Mestna občina Novo mesto bo za gradnjo, upravljanje in vzdrževanje objekta Portoval izbrala tistega ponudnika, ki bo predlagal najbolj optimalne rešitve glede na podane zahteve.

Kriteriji izbire bodo čim hitrejša usposobitev prostorov, čim ugodnejša cena za uporabo garderobe – tenis, čim ugodnejše cene za uporabo kegljišča (ločeno za trening športnikov in za ostale uporabnike), čim krajše obdobje upravljanja objekta s strani zasebnega partnerja, čim funkcionalnejša predaja objektov – predvsem kegljišče ob koncu pogodbenega obdobja JZP, čim ekonomičnejša gradnja (cena, kvaliteta, vzdrževalni stroški, poraba energije...).

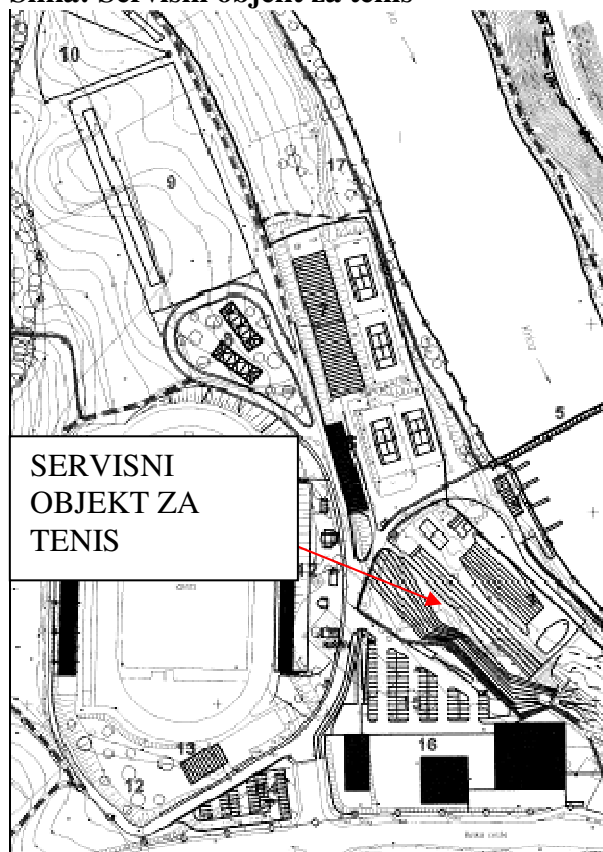
V zahtevah mora biti od ponudnikov zahtevano predvsem sledeče:

- Ponudnik mora jasno opredeliti, kaj bo zgradil z lastnimi sredstvi po načelu zgradi – upravljaj – prenesi (BOT model) in navesti finančne izračune, ki dokazujejo, da se bo zasebni vložek ob upoštevanju tržnih cen povrnil v pogodbenem obdobju.
- Ponudnik mora jasno opredeliti, za kakšno obdobje bo na račun vložkov upravljal objekt in kdaj bo upravljanje prenesel na javnega partnerja.
- Ponudnik mora prostore zgrajene po načelu JZP uporabljati samo za namene, ki so opredeljeni v tem DIIP, oz. jih dati v najem ali podnajem uporabnikom, ki bodo prostore uporabljali za športno-rekreacijske namene in gostinstvo.
- Ponudnik mora zagotoviti funkcionalnost prostorov in opreme ob izteku pogodbe o JZP. Kegljšče oz. oprema kegljišča mora imeti ob izteku pogodbe funkcionalnost vsaj še za 1/3 življenjske dobe opreme kegljišča.
- Ponudnik mora pripraviti predlog projekta zaključka investicije v Portoval
- Projekt mora vsebovati terminski načrt gradnje, ki mora biti izvedljiv v naslednjih 18. mesecih.
- Ponudnik se mora v predloženem projektu zavezati, da bodo imeli na določenem območju določeni uporabniki (športna društva), cenejšo uporabnino objektov – do določenega zakupljenega časa (Garderobe - tenis in kegljišče)
- Ponudnik mora v ponudbi opredeliti cene za, uporabo garderob in pomožnih prostorov za tenis igrišča in cene za uporabo kegljišča.
- Prednost pri izboru ponudnika bo imel ponudnik, ki bo zahtevane prostore in opremo zgradil in vgradil po čim bolj ekonomični ceni (cena, kvaliteta, vzdrževalni stroški, poraba energije...).

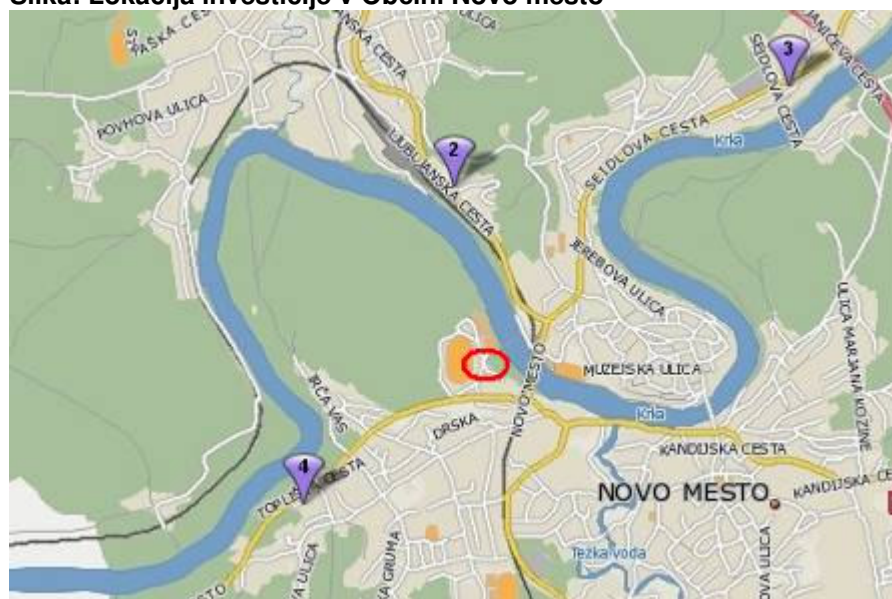
## 6.2 Navedba in opis lokacije

Servisni objekt za tenis je lociran ob robu obstoječih teniških igrišč, v podaljšku bodoče teniške dvorane na zemljišču s parc.štev. 1381/1 in 1382/3 obe k.o. Šmihel pri Novem mestu.

Slika: Servisni objekt za tenis



Slika: Lokacija investicije v Občini Novo mesto





### **6.3 Opredelitev družbene koristnosti projekta**

V projektu lahko zasledimo različne družbeno koristne komponente. Družbene koristi smo ocenili tudi finančno. To so težje oprijemljive in težje ocenljive koristi. Vendar je tudi te koristi potrebno oceniti v denarni obliki, da se lahko oceni družbena – ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Pri analizi družbenih koristi smo upoštevali naslednje:

- Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški
- Najemnina za Lokal + stroški
- Najemnina za kegljišče + stroški
- DDV - prihodek države
- Dodana vrednost novozaposlenih
- Manj stroškov - bolezni, - šport itd...

Uporaba športnih površin za izvajanje športne dejavnosti tako za krajanje Novega mesta pomeni pozitiven vpliv na zdrav razvoj otrok in mladine in pozitiven vpliv na splošno zdravstveno stanje odraslih krajanov zaradi športnega udejstvovanja. Splošno je znano, da zaradi pomanjkanja gibanja prihaja do nepravilnega razvoja odraščajoče mladine, pri odraslih osebah pa do povečane stopnje kardiovaskularnih in ostalih bolezenskih stanj.

Preprečevanje teh stanj se ne da neposredno ekonomsko meriti na projektu, se pa ti učinki poznajo v zmanjševanju števila obolenj, posredno manjšimi stroški zdravstvene blagajne in manjšimi izpadi na delovnih mestih, kar prinese pozitivne učinke gospodarstvu.

## 7 SWOT ANALIZA

<b>PREDNOSTI</b>	<b>SLABOSTI</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ugodna mikrolokacija,</li><li>• možnost za razvoj kakovostnega športa</li><li>• možnost organizacije velikih državnih in mednarodnih tekmovanj</li><li>• objekt namenjen športnikom na vseh ravneh (od rekreativne do vrhunske) in vseh strosti</li><li>• energetsko učinkovit objekt</li><li>• večnamenskost objekta oz. spremljevalne dejavnosti (poleg servisnega objekta za tenis še štirifazno kegljišče z gostinskim lokalom)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• stroški ogrevanja</li><li>• majhna investicijska sposobnost investitorja/lastnika</li></ul>
<b>PRILOŽNOSTI</b>	<b>NEVARNOSTI</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• trend naraščanja povpraševanja oz. vse večje športno udejstvovanje – vse več je izvajanja športnih aktivnosti</li><li>• možnost javno-zasebnega partnerstva</li><li>• veliko možnosti za organizacijo velikih tekmovanj, ker ni konkurence (ni veliko ustreznih servisnih objektov ob teniških igriščih)</li><li>• strategije Slovenije in EU spodbujajo ukvarjanje s športom in aktivno življenje</li><li>• zdraviliški turizem v regiji in povezanost športne in zdraviliške dejavnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• spreminjajoče cene energentov na trgu – stroški ogrevanja objekta</li></ul>

## 8 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

### 8.1 Analiza kupcev in ciljnih trgov

Ciljni kupci oz. ciljne skupine so vseh starosti, od najmlajših, šolarjev, dijakov, študentov, starejših in upokoencev saj se športno udeležujejo vsi, otroci in odrasli.

Ciljna trga servisnega objekta za tenis s kegljiščem sta dva in sicer gre za področje tenisa in področje kegljanja. Znotraj obeh panog pa so ciljni »kupci« storitev, ki jih tak objekt ponuja različni klubi oziroma društva, zveze ter posamezniki oz. prebivalci MO Novo mesto in okolice. Ciljni kupci oz. ciljne skupine so vseh starosti, od najmlajših, šolarjev, dijakov, študentov, starejših in upokoencev saj se športno udeležujejo vsi, otroci in odrasli.

Ciljne kupce razdelimo na:

- teniški klubi, zveze in društva,
- lokalni prebivalci, ki so ljubitelji tenisa in kegljanja,
- turisti, ki iščejo aktivno ponudbo preživljanja počitnic (tenis, kegljanje).

### 8.2 Analiza konkurence

Tako kot lahko kupce razdelimo glede dejavnost, lahko enako storimo z konkurenco Športno rekreacijskemu parku Portoval. Konkurenco tako delimo, na konkurenco s področja tenis storitev in konkurenco s področja kegljišča.

#### 8.2.1 Tenis

Podobnega servisnega objekta za tenis ni v bližini oz. na območju MO Novo mesto. Kot konkurenco bi lahko šteli vsa teniška igrišča v bližnji okolici, ki so:

- Športni kompleks Teniški center Otočec.
- Teniška igrišča, ki so del turistične ponudbe zdravilišča Šmarješke Toplice.
- Zasebna teniška igrišča v Lutrškem selu. Zasebna teniška igrišča nad vasjo Težka voda na Gorjancih. Igrišča se nahajajo na izredno lepi lokaciji, s katere je možen pogled na Novo mesto z okolico.
- Teniška igrišča, ki so del turistične ponudbe zdravilišča Dolenjske Toplice.
- Zasebna teniška igrišča na Regrških košenicah pri Novem mestu. Nahajajo se v smeri iz Novega mesta proti Birčni vasi.

#### 8.2.2 Kegljische

V Novem mestu predstavlja edino konkurenco kegljišču v Športno rekreacijskemu parku Portoval, kegljišče Vodnjak.

### 8.3 Proizvodi, storitve in načrt prodaje servisnega objekta za tenis s kegljiščem v Športnem parku Portoval

Servisni objekt za tenis s kegljiščem in gostinskim lokalom bo uporabnikom ponujala naslednje storitve:

Servisni objekt za tenis bo mogoče najemati z namenom uporabe garderob. Teniški klubi (društva) bodo servisni objekt za tenis uporabljali ob treningih. Za uporabo nameravajo imeti sklenjene letne pogodbe.

**Tabela: Projekcija prodanih količin leta 2012-2025**

Opis - količine	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	430	430	430	430	430	430	430
Najemnina za Lokal + stroški	94	94	94	94	94	94	94
Najemnina za kegljišče + stroški	321	321	321	321	321	321	321

**Tabela: Projekcija prodajnih cen v EUR za leta 2012-2025**

Opis - cene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	24	24	24	24	24	24	24
Najemnina za Lokal + stroški	300	300	300	300	300	300	300
Najemnina za kegljišče + stroški	200	200	200	200	200	200	200

**Tabela: Prihodki v obdobju 2012-2025 stalne cene**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320
Najemnina za Lokal + stroški	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200
Najemnina za kegljišče + stroški	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200
<b>Prihodki skupaj</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>

Projekcija prihodkov predvideva, da bo zasebni partner oddajal teniške garderobne prostore, lokal in kegljišče. Cena najem teniških garderobnih prostorov v izmeri 430m<sup>2</sup> je 24€ na kvadratni meter na leto. Lokal je v izmeri 94 m<sup>2</sup>, cena kvadratnega metra na leto pa stane 300 € skupaj s stroški, medtem ko je kegljišče je v izmeri 321 m<sup>2</sup>, cena m<sup>2</sup> na leto skupaj s stroški pa znaša 200 €.

Po projekcijah poslovanja bodo tako skupni finančni prihodki v obdobju 2012-2025 znašali 102.720 € glede na izmero površine ter cene na kvadratni meter na leto skupaj s stroški. Prihodki bodo od najemnine za teniške garderobne prostore, ki bodo znašali skupaj s stroški na letni ravni 10.320 €, najemnine za lokal, ki bodo znašali 28.200 € skupaj s stroški na letni ravni in najemnine za kegljišče v vrednosti 64.200 € skupaj s stroški na letni ravni.

## 8.4 Segmentacija trga

Trg bodočih uporabnikov storitev Športno rekreacijskega parka Portoval lahko segmentiramo na podlagi geografskih, demografskih in produktnih značilnosti.

### 8.4.1 Geografska segmentacija trga

Geografska segmentacija trga v prvi vrsti izhaja iz dveh temeljnih ciljnih skupin kupcev in sicer iz:

- domačih uporabnikov servisnega objekta za tenis, predvsem okoliških teniških klubov ter domačih uporabnikov kegljišča (MO Novo mesto in okolica)
- uporabniki iz drugih območij Slovenije in tujine, ki želijo aktivno popestriti svoje počitnice

### 8.4.2 Demografska in produktna segmentacija trga

Pri demografski segmentaciji trga načrtujemo ciljno usmerjenost na vse starostne in družbene skupine.

Produktno segmentacijo trga razdelimo na:

- Teniški klubi in društva
- Posamezniki, ki radi igrajo tenis (rekreativci)
- Kegljaški klubi in društva
- Vsi ki radi kegljajo oz. jim kegljanje predstavlja obliko sprostitve

Glede na motiv prihoda in produktno turistično ponudbo Slovenije so ciljni segmenti usmerjeni v naslednje skupine:

- Športniki in aktivni rekreativci, iskalci aktivnih doživetij, udeleženci aktivnih počitnic,
- Gostje, ki cenijo zdravje, iščejo sprostitvev, iščejo programe za poživitev telesa in duha,
- Gosti, ki iščejo zabavo in sprostitvev.

## 9 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

### 9.1 Splošno o objektu

#### 9.1.1 Funkcionalna zasnova in oblikovanje

Servisni objekt za tenis s kegljiščem ima v zgornjem nivoju gostinski lokal s poudarjeno gostinsko ponudbo s pomožnimi prostori, ki lahko posluje neodvisno in 4 stezno kegljišče, na spodnjem nivoju je skladišče za opremo in vzdrževanje igrišč, garderobe s sanitarijami za kapaciteto 6 igrišč in vratar, oskrbnik in vzdrževalec zunanjih igrišč.

Vsi grajeni objekti zasloni in ploskve torej vsi volumni in površine so v športno rekreacijskem parku obravnavane in oblikovane kot pritličje zunanjšega in notranjšega prostora, povezano s prehodi, stopnišči, klančinami, terasami, nasipi, brežinami, ki jih členijo različno prepustne opne. Iz tega izhaja, da so z arhitekturo opredeljeni samo nekateri, introvertirani (servisni) prostori kot stalni, zaprti volumni, medtem, ko je ostala grajena struktura bolj ali manj prosojna in izvedena v lahki konstrukciji. V masivni konstrukciji so izvedeni načeloma oporni zidovi, utrditve terena in tribune ter pomožni, tehnični prostori.

#### 9.1.2 Prostori

Tabela: Prostori pritličje

PROSTOR	m2
PREDPROSTOR, STOPNIŠČE	40,36
PROSTOR ZA ČISTILA	4,59
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE : PREDPROSTOR - MOŠKI	6,21
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE : WC - MOŠKI	3,45
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE : PREDPROSTOR - ŽENSKE	6,28
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE : WC - ŽENSKE	3,45
HODNIK	63,85
GARDEROBA – I ( MOŠKI )	27,53
PREDPROSTOR SANITARIJ ( MOŠKI )	8,45
WC - MOŠKI	1,82
WC - MOŠKI	1,82
UMIVALNICA ( MOŠKI )	6,40
TUŠ ( MOŠKI )	1,62
TUŠ ( MOŠKI )	1,62
GARDEROBA – II ( MOŠKI )	27,53
PREDPROSTOR SANITARIJ ( MOŠKI )	8,45
WC – MOŠKI 2x	1,82
UMIVALNICA ( MOŠKI )	6,40
TUŠ ( MOŠKI ) 2x	1,62
GARDEROBA – I ( ŽENSKE )	27,53
PREDPROSTOR SANITARIJ ( ŽENSKE )	8,45
WC – ŽENSKE 2x	1,82
UMIVALNICA ( MOŠKI )	6,40
TUŠ ( ŽENSKE ) 2x	1,62
GARDEROBA – II ( ŽENSKE )	27,53
PREDPROSTOR SANITARIJ ( ŽENSKE )	8,45
WC – ŽENSKE 2x	1,82
UMIVALNICA ( MOŠKI )	6,40
TUŠ ( ŽENSKE )	1,62
TUŠ ( ŽENSKE )	1,62
PROSTOR ZA VZDRŽEVALCA	19,48
PLINSKA KOTLOVNICA	16,50
SHRAMBA REKVIZITOV	18,77
DEPONIJA PESKA ZA TENIŠKA IGRIŠČA	26,75
PREDPROSTOR	24,00
<b>SKUPNA POVRŠINA PRITLIČJA:</b>	<b>430,73</b>

Tabela: Prostor nadstropje

PROSTOR	m2
PREDPROSTOR , STOPNIŠČE	28,96
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE ( MOŠKI ) - PREDPROSTOR	5,52
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE ( MOŠKI ) – WC	3,50
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE ( ŽENSKE ) - PREDPROSTOR	5,52
SANITARIJE ZA OBISKOVALCE ( ŽENSKE ) – WC	3,50
GOSTINSKI LOKAL	77,57
GOSTINSKI LOKAL – SKLADIŠČE PRAZNE EMBALAŽE	5,90
GOSTINSKI LOKAL – SKLADIŠČE PIJAČ	4,10
GOSTINSKI LOKAL – GARDEROBA ZA ZAPOSLENE	2,30
GOSTINSKI LOKAL – SANITARIJE ZA ZAPOSLENE	2,30
GOSTINSKI LOKAL –PROSTOR ZA ČISTILA	2,10
KEGLJIŠČE	321,41
SKUPNA POVRŠINA NADSTROPJA	<b>462,68</b>

Celotna površina objekta (pritličje in nadstropje) skupaj znašata 893,41m<sup>2</sup>.

### 9.1.3 O objektu in predvideni posegi

#### 9.1.3.1 Dostop do objekta

iz sprehajalne poti na zgornjem nivoju ježe, preko stopnišča in prehoda skozi objekt in iz spodnjega nivoja neposredno iz igrišč.

#### 9.1.3.2 Cestna struktura

Na južni strani se servisni objekt za tenis z obstoječo dostopno potjo navezuje na interno cesto A-B, na severni strani s peš potjo, ki je obenem interventna pot navezana na interno cesto D-E, ki je opredeljena v UN Portoval in projektih komunalne infrastrukture Portoval. Dostopne asfaltne poti so širine 3,00m in so namenjene za povezavo objektov znotraj kompleksa ter so hkrati interventne poti. Parkirišča za obiskovalce so predvidena na vstopu v ŠRC Portoval.

#### 9.1.3.3 Kanalizacija

**Celotna komunalna infrastruktura se izvaja skladno z odlokom ( 27.do 36.člen ) po projektih komunalne infrastrukture Portoval .**

Na obravnavanem območju je delno izveden kanalizacijski sistem, delno so odpadne vode speljane v greznice in po terenu .

#### 9.1.3.4 Fekalna kanalizacija

Predvideno je, da se vsi objekti športnega kompleksa priključujejo na nov zbirni fekalni kolektor kateri poteka od vzhodne strani stadiona proti novem mostu . V nadaljevanju kolektor gravitacijsko v konstrukciji mostu prečka reko Krko in se priključi na obstoječi kolektor pred čistilno napravo v jašku 1101. Ob objektu, v zelenici vzhodno od dostopne poti je predvidena gradnje priključnega fekalnega kanala za odvajanje odpadne vode iz objekta za tenis in tenis dvorane. Priključni fekalni kanal se na zbirni kanal priključuje v jašku : F 10 južno od objekta.

### **9.1.3.5 Meteorna kanalizacija**

Meteorna kanalizacija kegljišča in teniškega kluba se bo odvajala v obstoječo meteorno kanalizacijo v obstoječem jašku, ki se priključuje na priključni sekundarni kanal 1, ki poteka cesti D-E in odvaja vodo iz severnega, osrednjega dela športnega parka, s ceste, balinišč in neposrednega zaledja in to na zbirni kanal.

### **9.1.3.6 Vodovod**

Območje UN je vezano na primarno vodovodno omrežje Novega mesta preko primarnega cevovoda salonit 250, ki poteka zahodno od območja stadiona. Priključek za kegljišče in teniški klub je predviden ob južnem delu objekta – ob objektu se predvidi gradnja novega vodomernega jaška.

### **9.1.3.7 Električna**

Za napajanje ŠRC Portoval je predvidena tipska kabelska trafo postaja moči 1000kVA, 20/0,4 kV. Priključek za kegljišče in teniški klub je predviden na severni strani objekta v J5, dim. Jaška so 1,0x1,0x1,0m, predvidena je samostoječa razdelilna omarica na objektu R3. Kabli za napajanje servisnega objekta se izvedejo severno od objekta iz nove trafo postaje.

### **9.1.3.8 Javna razsvetljava**

V območju UN je predvidena klasična zunanja razsvetljava . Svetilke so predvidene ob cestah in poteh, razporeditev svetilk je razvidna iz zbirne situacije.

### **9.1.3.9 Zaščita in ozemljitev**

Električna inštalacija bo položena v sistemu TN-S, dodatni zaščitni ukrep po zahtevah elektroenergetskega soglasja.

### **9.1.3.10 Strelovod**

Vsi objekti se opremijo s strelovodno napravo, ki je sestavljena iz temeljnega ozemljila in lovilne mreže.

### **9.1.3.11 Plinovodno omrežje**

Predviden je razvod plinovodnega omrežja do servisnega objekta za tenis, priključek je predviden na severni strani objekta PE63 S5-35m3/h. Predvideno je upoštevanje predpisov DVGW za ogrevanje na plin.

### **9.1.3.12 Odpadki**

Komunalne odpadke se zbira v posebnih zabojnikih in se jih odvaža na komunalno deponijo v Leskovec .

Oblikovalski in ostali pogoji iz URN Portoval so bili pri izdelavi projektne dokumentacije v celoti upoštevani.



## 10 ANALIZA VARIANT Z OCENO STROŠKOV IN FINANČNIH KORISTI (varianta 1 in varianta 2)

### 10.1 Projekcija prihodkov – finančne koristi (varianta 1 in varianta 2)

#### 10.1.1 Projekcija prihodkov variante 1 – »brez« investicije

Varianta 1 ne predvideva investicije, zato tudi ni predvidenih prihodkov.

#### 10.1.2 Projekcija prihodkov variante 2 – »z« investicijo

Pri varianti 2, lahko prihodke razdelimo v tri skupine in sicer:

- prihodke javnega partnerja zaradi Športnega rekreacijskega parka Portoval – del A
- prihodke zasebnega partnerja zaradi Športnega rekreacijskega parka Portoval – del B
- skupne prihodke Športnega rekreacijskega parka Portoval – del C

##### 10.1.2.1 Projekcija prihodkov – javni partner - del A

Projekcije predvidevajo, da javni partner v času pogodbene razmerja z zasebnim partnerjem, ne bo imel nobenih finančnih prihodkov iz naslova Športno rekreacijskega parka Portoval.

##### 10.1.2.2 Projekcija prihodkov – zasebni partner – del B

Tabela: Projekcija prodanih količin zasebnega partnerja za leta 2012-2025

Opis - količine	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	430	430	430	430	430	430	430
Najemnina za Lokal + stroški	94	94	94	94	94	94	94
Najemnina za kegljišče + stroški	321	321	321	321	321	321	321

Tabela: Projekcija prodajnih cen v EUR za leta 2012-2025

Opis - cene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	24	24	24	24	24	24	24
Najemnina za Lokal + stroški	300	300	300	300	300	300	300
Najemnina za kegljišče + stroški	200	200	200	200	200	200	200

Tabela: Prihodki zasebnega partnerja – del B - v obdobju 2012-2025 stalne cene

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320
Najemnina za Lokal + stroški	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200
Najemnina za kegljišče + stroški	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200
<b>Prihodki skupaj</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>

Projekcija prihodkov zasebnega partnerja predvideva, da bo zasebni partner oddajal teniške garderobne prostore, lokal in kegljišče. Cena najem teniških garderobnih prostorov v izmeri 430m<sup>2</sup> je 24€ na kvadratni meter na leto. Lokal je v izmeri 94 m<sup>2</sup>, cena kvadratnega metra na leto pa stane 300 € skupaj s stroški, medtem ko je kegljišče je v izmeri 321 m<sup>2</sup>, cena m<sup>2</sup> na leto skupaj s stroški pa znaša 200 €.

Po projekcijah poslovanja bodo tako skupni prihodki zasebnega investitorja v obdobju 2012-2025 znašali 102.720 € glede na izmero površine ter cene na kvadratni meter na leto skupaj s stroški. Prihodki bodo od najemnine za teniške garderobne prostore, ki bodo znašali skupaj s stroški na letni ravni 10.320 €, najemnine za lokal, ki bodo znašali 28.200 € skupaj s stroški na letni ravni in najemnine za kegljišče v vrednosti 64.200 € skupaj s stroški na letni ravni.

### **10.1.2.3 Projekcija prihodkov – skupaj – del C**

Projekcija prihodkov – skupaj – del C nam prikazuje celotne prihodke Športno rekreacijskega parka Portoval v primeru investicije v servisni objekt za tenis s kegljiščem.

**Tabela: Prihodki skupaj (del C) v obdobju 2012-2025**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320
Najemnina za Lokal + stroški	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200
Najemnina za kegljišče + stroški	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200
<b>Prihodki skupaj:</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>

Po projekcijah poslovanja se bodo celotni prihodki v obdobju 2012-2025 gibali na ravni 102.720 €. Projekcija prihodkov skupaj je enako projekciji prihodkov zasebnega investitorja.

## 10.2 Projekcija odhodkov (varianta 1 in varianta 2)

### 10.2.1 Projekcija odhodkov varianta 1 – »brez« investicije

Variante 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianta 1 nima nobenih odhodkov.

### 10.2.2 Projekcija prihodkov variante 2 – »z« investicijo

V spodnjih tabelah prikazujemo projekcijo poslovnih odhodkov v letih 2012 – 2025, ločeno na del A- javni partner (Mestno občina Novo mesto), del B-zasebni investitor in del C-skupaj

#### 10.2.2.1 Projekcija odhodkov – javni partner – del A

Odhodke javnega partnerja predstavljajo odhodki iz naslova amortizacije že izvedenih vlaganj v servisni objekt. Amortizacija tako na letni ravni znaša 27.115 € in se v obdobju 2012-2025 ne spreminja.

Tabela: Projekcija odhodkov javnega partnerja – del A za leta 2012 – 2025

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
amortizacija	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115
<b>Odhodki skupaj</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>

Tabela: Stroški amortizacije javnega partnerja – del A v obdobju 2012-2025

Amortizacija	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Priprava zasnove operacije	500	500	500	500	500	500	500
Dosedanja gradnja - vrednost	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615
<b>skupaj amortizacija</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>

Amortizacija bo vsako leto znašala 27.115 € in sicer na račun priprave zasnove operacije in vrednosti dosedanje gradnje.

#### 10.2.2.2 Projekcija odhodkov – zasebni partner – del B

Tabela: Projekcija odhodkov zasebnega investitorja - del B za leta 2012-2025

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
stroški materiala	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški energije	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667
stroški nadomestnih delov	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški vzdrževalnih storitev	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833
amortizacija	22.491	22.491	22.491	22.491	22.491	22.491	22.491
stroški dela	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
<b>Odhodki skupaj</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>

Odhodki zasebnega investitorja bodo v letu 2012 znašali 64.491 € in na tej ravni ostali do konca obravnavanega obdobja. Najvišji delež v odhodkih predstavljajo stroški amortizacije, dela in energije. V okviru postavke stroški dela so predvideni samo stroški zaposlenih za redno vzdrževanje objekta.

**Tabela: Stroški amortizacije zasebni investitor– del B v obdobju 2012-2025**

<b>Stroški amortizacije</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018-2025</b>
Priprava zasnove operacije	100	100	100	100	100	100	100
Gradbena in obrtniška dela	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Električne inštalacije in elektrooprema	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544
Strojne inštalacije in strojna oprema	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265
Nadzor nad gradnjo	400	400	400	400	400	400	400
Oprema	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682
<b>skupaj amortizacija</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>

Stroški amortizacije zasebnega partnerja bodo znašali na letni ravni 22.491 € skozi celotno obravnavano obdobje. Stroški amortizacije bodo iz naslova priprave zasnove operacije, gradbenih in obrtniških del, električne inštalacije in elektro opreme, strojne inštalacije in strojne opreme, nadzora nad gradnjo in opreme.

### **10.2.2.3 Projekcija odhodkov – skupaj investicija – del C**

**Tabela: Projekcija odhodkov skupaj – del C za obdobje 2012-2025**

<b>Postavka</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018-2025</b>
stroški materiala	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški energije	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667
stroški nadomestnih delov	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški vzdrževalnih storitev	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833
amortizacija	49.607	49.607	49.607	49.607	49.607	49.607	49.607
stroški dela	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
<b>Odhodki skupaj</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>

Skupni odhodki znašajo v letu 2012 znašajo 91.607 € in na tej ravni ostanejo do konca obravnavanega obdobja. Odhodki so na račun stroškov materiala, energije, nadomestnih delov, vzdrževalnih storitev, amortizacije in stroškov dela. Stroški zasebnega investitorja so večji od stroškov občine, saj ima občina stroške le na račun amortizacije.

**Tabela: Stroški amortizacije skupaj – del C v obdobju 2012-2025**

<b>Amortizacija</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018-2025</b>
Priprava zasnove operacije	600	600	600	600	600	600	600
Gradbena in obrtniška dela	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Električne inštalacije in elektrooprema	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544
Strojne inštalacije in strojna oprema	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265
Nadzor nad gradnjo	400	400	400	400	400	400	400
Oprema	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682
Dosedanja gradnja - vrednost	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615
<b>skupaj amortizacija</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>

Skupni znesek amortizacije v obdobju 2012-2025 znaša 49.607 €. Večina amortizacije odpade na javnega partnerja - občino, in sicer 27.115 € (54,7%), na zasebnega partnerja pa 22.491 € (45,3%). Največji delež v celotnem znesku predstavlja amortizacija dosedanje gradnje v vrednosti 26.615 €, sledi pa amortizacija opreme v znesku 12.682 €.

Na podlagi Delovnega dokumenta 4 – Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi smo za **referenčno obdobje vzeli obdobje 15 let, upoštevali smo tudi 7% diskontno stopnjo.**

### **10.3 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov – finančni (varianata 1 in varianata 2)**

#### **10.3.1 Projekcija izkaza uspeha varianata 1 – »brez« investicije**

Variante 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianata 1 nima poslovnih rezultatov.

#### **10.3.2 Projekcija izkaza uspeha varianata 2 – »z« investicijo**

V spodnjih tabelah smo projicirali izkaz uspeha v letih 2012-2025, ločeno prikazano za javnega partnerja – občino (del A), zasebnega partnerja (del B) in skupaj (del C).

##### **10.3.2.1 Projekcija izkaza uspeha – javni partner – del A**

**Tabela: Izkaz uspeha javnega partnerja – del A v obdobju 2012-2025**

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Prihodki skupaj	0	0	0	0	0	0	0
Odhodki skupaj	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115
<b>POSLOVNI IZID</b>	<b>-27.115</b>	<b>-27.115</b>	<b>-27.115</b>	<b>-27.115</b>	<b>-27.115</b>	<b>-27.115</b>	<b>-27.115</b>

Skozi celotno obdobje predvidevamo negativen poslovni izid javnega partnerja - občine, saj ni finančnih prihodkov. Poslovni izid javnega partnerja bo negativen in sicer bo na letni ravni znašal -27.115 € v obravnavanem obdobju.

##### **10.3.2.2 Projekcija izkaza uspeha – zasebni partner – del B**

**Tabela: Izkaz uspeha zasebnega partnerja – del B v obdobju 2012-2025**

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Prihodki skupaj	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Odhodki skupaj	64.491	64.491	64.491	64.491	64.491	64.491	64.491
<b>POSLOVNI IZID</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>

Poslovni izid zasebnega partnerja bo na letni znašal 38.229 € skozi celotno obravnavano obdobje, saj bodo prihodki znašali 102.720 €, odhodki pa manj in sicer 64.491 € na letni ravni.

### 10.3.2.3 Projekcija izkaza uspeha – skupaj investicija – del C

Tabela: Izkaz uspeha skupaj investicija – del C v obdobju 2012-2025

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prihodki skupaj	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Odhodki skupaj	91.607	91.607	91.607	91.607	91.607	91.607	91.607
<b>POSLOVNI IZID</b>	<b>11.113</b>	<b>11.113</b>	<b>11.113</b>	<b>11.113</b>	<b>11.113</b>	<b>11.113</b>	<b>11.113</b>

Poslovni izid zasebnega investitorja je skozi celotno obdobje pozitiven in znaša 38.229 € na letni ravni. Poslovni izid javnega partnerja – občine je skozi celotno obdobje negativen (ni finančnih prihodkov) in znaša -27.115 €. Skupni poslovni izid je tako v obravnavanem obdobju pozitiven in znaša na letni ravni 11.113 €.

## 10.4 Ocena izkaza finančnega toka (varianta 1 in varianta 2)

### 10.4.1 Ocena izkaza finančnega toka varianta 1 – »brez« investicije

Variante 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianta 1 nima izkaza finančnega toka.

### 10.4.2 Ocena izkaza finančnega toka varianta 2 – »z« investicijo

Finančni tok je prikazan do leta 2025, saj takrat poteče obdobje v katerem zasebni partner upravlja servisni objekt za tenis s kegljiščem. Diskontni faktor za izgradnjo servisnega objekta za tenis s kegljiščem mora biti vsaj 7% (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ). **Leto 2010 oziroma prvo leto se ne diskontira.**

#### 10.4.2.1 Ocena izkaza finančnega toka – javni partner – del A

Tabela: Finančni tok javnega partnerja – del A v obdobju 2010-2017

Finančni tok	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ostanek vrednosti								
investicije	-834.328	0	0	0				
<b>Skupaj finančni tok</b>	<b>-834.328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Diskontni faktor	1	0,935	0,873	0,816	0,763	0,713	0,666	0,623
Neto sedanja vrednost finančnega toka	-834.328	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost finančnega toka</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>

Tabela: Finančni tok javnega partnerja – del A v obdobju 2018-2025

Finančni tok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ostanek vrednosti						0	0	772.907
<b>Skupaj finančni tok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>772.907</b>
Diskontni faktor	0,582	0,544	0,508	0,475	0,444	0,415	0,388	0,362
Neto sedanja vrednost finančnega toka	0	0	0	0	0	0	0	280.137
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost finančnega toka</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-834.328</b>	<b>-554.191</b>

Finančni tok je v letu 2010 negativen zaradi investicije (vrednost investicije predstavljajo že vložena sredstva v servisni objekt) in znaša -834.328 €. Ker ni finančnih prihodkov je finančni tok od leta 2011-2025 0 €, v letu 2025 pa zaradi ostanka vrednosti znaša 772.907 €. Neto sedanja vrednost v letu 2010 znaša -834.328 €, v obdobju 2011-2024 znaša 0 €, v letu 2025 pa 280.137 €. Kumulativna neto sedanja vrednost v zadnjem letu znaša -554.191 €.

### 10.4.2.2 Ocena izkaza finančnega toka – zasebni partner – del B

Tabela: Finančni tok zasebnega partnerja – del B v obdobju 2010-2017

Finančni tok	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prihodki	0	0	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Tekoči operativni stroški	0	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostane vrednosti investicije	0	-484.509	0	0				
<b>Skupaj finančni tok</b>	<b>0</b>	<b>-484.509</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>
Diskontni faktor	1	0,935	0,873	0,816	0,763	0,713	0,666	0,623
Neto sedanja vrednost finančnega toka	0	-452.812	53.035	49.566	46.323	43.293	40.460	37.813
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost finančnega toka</b>	<b>0</b>	<b>-452.812</b>	<b>-399.777</b>	<b>-350.212</b>	<b>-303.889</b>	<b>-260.596</b>	<b>-220.136</b>	<b>-182.322</b>

Tabela: Finančni tok zasebnega partnerja – del B v obdobju 2018-2025

Finančni tok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prihodki	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Tekoči operativni stroški	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostane vrednosti investicije						0	0	0
						-63.411		
<b>Skupaj finančni tok</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>-2.691</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>
Diskontni faktor	0,582	0,544	0,508	0,475	0,444	0,415	0,388	0,362
Neto sedanja vrednost finančnega toka	35.340	33.028	30.867	28.848	26.960	-1.117	23.548	22.008
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost finančnega toka</b>	<b>-146.983</b>	<b>-113.955</b>	<b>-83.088</b>	<b>-54.240</b>	<b>-27.280</b>	<b>-28.397</b>	<b>-4.849</b>	<b>17.159</b>

Finančni tok je v letu 2011 negativen zaradi investicije in znaša -484.509 €. V letu 2012 znaša 60.720 € in na tej ravni ostane do leta 2020. V letu 2023 je finančni tok zopet negativen in znaša -2.691 € in sicer zaradi investicije v obnovo opreme, da javnemu partnerju ni potrebno obnavljanje. V letih 2024 in 2025 finančni tok znaša zopet 60.720 €. Ostanka vrednosti ni, ker je servisni objekt za tenis s kegljiščem v posesti javnega partnerja mestne občine Novo mesto. Neto sedanja vrednost finančnega toka je negativna v letu 2011 in znaša -452.812 €. V letih 2012-2022 se giblje med 26.960 € in 53.035 €. V letu 2023 je zopet negativna zaradi investiranja v obnovo opreme in znaša -1.117 € ter od leta 2024 do 2025 pade iz 23.548 € na 22.008 €. Kumulativna neto sedanja vrednost je v zadnjem letu 17.159 €.



### 10.4.2.3 Ocena izkaza finančnega toka – skupaj investicija – del C

Tabela: Finančni tok skupaj v obdobju 2010-2017

Finančni tok	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prihodki	0	0	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Tekoči operativni stroški	0	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostane vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0
investicije	-834.328	-484.509	0	0	0	0	0	0
<b>Skupaj finančni tok</b>	<b>-834.328</b>	<b>-484.509</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>
Diskontni faktor	1	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,67	0,62
Neto sedanja vrednost finančnega toka	-834.328	-452.812	53.035	49.566	46.323	43.293	40.460	37.813
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost finančnega toka</b>	<b>-834.328</b>	<b>-1.287.141</b>	<b>-1.234.105</b>	<b>-1.184.540</b>	<b>-1.138.217</b>	<b>-1.094.924</b>	<b>-1.054.464</b>	<b>-1.016.651</b>

Tabela: Finančni tok skupaj v obdobju 2018-2025

Finančni tok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prihodki	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Tekoči operativni stroški	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostane vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	772.907
investicije	0	0	0	0	0	-63.411	0	0
<b>Skupaj finančni tok</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>-2.691</b>	<b>60.720</b>	<b>833.627</b>
Diskontni faktor	0,58	0,54	0,51	0,47	0,44	0,41	0,39	0,36
Neto sedanja vrednost finančnega toka	35.340	33.028	30.867	28.848	26.960	-1.117	23.548	302.145
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost finančnega toka</b>	<b>-981.311</b>	<b>-948.283</b>	<b>-917.416</b>	<b>-888.569</b>	<b>-861.608</b>	<b>-862.725</b>	<b>-839.177</b>	<b>-537.032</b>

Finančni tok so prihodki znižani za operativne (tekoče stroške) oz. poslovni izid povečan za stroške amortizacije.

Skupni finančni tok se giblje med giblje med -834.328 € in 60.720 €. V zadnjem letu skupaj z odpisano vrednostjo znaša 833.627 €.

Neto sedanja vrednost NFT se v obdobju 2010-2025 giblje med -834.328 € in 53.035 €. V zadnjem letu zaradi odpisa vrednosti znaša 302.145 €. V prvih dveh letih je neto sedanja vrednost NFT negativna zaradi investicije, negativno vrednosti pa doseže še v letu 2023 zaradi investiranja v obnovo opreme v vrednosti -1.117 €.

Kumulativna vrednost NFT konec obdobja 2010-2025 znaša -537.032 €. Ostanek vrednosti smo ocenili na 772.907 €.

## 11 ANALIZA VARIANT Z OCENO STROŠKOV IN EKONOMSKIH (družbenih) KORISTI (varianta 1 in varianta 2)

### 11.1 Projekcija ekonomskih prihodkov – družbenih koristi (varianta 1 in varianta 2)

#### 11.1.1 Projekcija ekonomskih prihodkov – družbenih koristi variante 1 – »brez« investicije

Variante 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianta 1 nima družbenih prihodkov

#### 11.1.2 Projekcija ekonomskih prihodkov – družbenih koristi varianta 2 – »z« investicijo

Poleg realnih prihodkov je v tem delu treba oceniti tudi ekonomske koristi družbe. To so težje oprijemljive in težje ocenljive koristi. Vendar je tudi te koristi potrebno oceniti v denarni obliki, da se lahko oceni družbena – ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov je naložba z družbenega vidika neupravičena.

V nadaljevanju prikazujemo projekcijo ekonomskih prihodkov in družbenih koristi za javnega partnerja, zasebnega partnerja in celotno investicijo.

##### 11.1.2.1 Projekcija družbenih prihodkov - javni partner – del A

Pri izračunu projekcije ekonomskih prihodkov smo upoštevali koristi, ki jih ima družba od izgradnji servisnega objekta za tenis s kegljiščem. Tako smo predvideli naslednje koristi:

- Prihodki z naslova novih zaposlitev
- Prihodki z naslova DDV-ja
- Manjši stroški zaradi manj bolezni - šport (aktivno ukvarjanje s športom)

**Tabela: Projekcija družbenih koristi – prihodkov javnega partnerja – del A za leta 2008-2025**

Opis	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
DDV - prihodek države	135.986	0	20.544	20.544	20.544	20.544	20.544	20.544	20.544
Dodana vrednost novozaposlenih	0	0	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Manj stroškov - bolezni, - šport itd....	0	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
		0							
<b>Prihodki skupaj</b>	<b>135.986</b>	<b>0</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>

V letu 2010 bodo prihodki iz naslova DDV-ja v vrednosti 135.986 €. Po projekcijah poslovanja bodo celotni prihodki v obdobju 2012-2025 znašali 103.544 EUR na letni ravni. Prihodki bodo iz naslova DDV-ja se bodo znašli 20.544 €, prihodki iz naslova dodane vrednosti novozaposlenih 75.000 €, družbeno korist pa predstavljajo tudi manjši stroški zaradi zmanjšanja bolezni (šport) v vrednosti 8.000 € na letni ravni.

### 11.1.2.2 Projekcija družbenih prihodkov - zasebni partner – del B

Zasebni partner iz naslova servisnega objekta za tenis s kegljiščem ne bo imel dodatnih družbenih prihodkov. Tako so vsi družbeni prihodki enaki finančnim prihodkom zasebnega partnerja.

**Tabela: Projekcija prodanih količin zasebnega partnerja za leta 2012-2025**

Opis - količine	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	430	430	430	430	430	430	430
Najemnina za Lokal + stroški	94	94	94	94	94	94	94
Najemnina za kegljišče + stroški	321	321	321	321	321	321	321

**Tabela: Projekcija prodajnih cen v EUR za leta 2012-2025**

Opis - cene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	24	24	24	24	24	24	24
Najemnina za Lokal + stroški	300	300	300	300	300	300	300
Najemnina za kegljišče + stroški	200	200	200	200	200	200	200

**Tabela: Prihodki zasebnega partnerja – del B - v obdobju 2012-2025 stalne cene**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320
Najemnina za Lokal + stroški	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200
Najemnina za kegljišče + stroški	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200
<b>Prihodki skupaj</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>	<b>102.720</b>

Po projekcijah poslovanja bodo družbeni prihodki zasebnega investitorja v obdobju 2012-2025 znašali 102.720 €. Prihodki bodo od najemnine za teniške garderobne prostore, ki bodo znašali skupaj s stroški na letni ravni 10.320 €, najemnine za lokal, ki bodo znašali 28.200 € skupaj s stroški na letni ravni in najemnine za kegljišče v vrednosti 64.200 € skupaj s stroški na letni ravni. Družbeni prihodki zasebnega partnerja so enaki finančnim prihodkom zasebnega partnerja.

### 11.1.2.3 Projekcija družbenih prihodkov –skupaj investicija – del C

**Tabela: Projekcija družbenih prihodkov -skupaj investicija – del C skupaj v letih 2010-2025**

Opis	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-2025
Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški	0	0	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320	10.320
Najemnina za Lokal + stroški	0	0	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200	28.200
Najemnina za kegljišče + stroški	0	0	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200	64.200
DDV - prihodek države	135.986	0	20544	20544	20544	20544	20544	20544
Dodana vrednost novozaposlenih	0	0	75000	75000	75000	75000	75000	75000
Manj stroškov - boleznih, - šport itd....	0	0	8000	8000	8000	8000	8000	8000
<b>Prihodki skupaj</b>	<b>135.986</b>	<b>0</b>	<b>206.264</b>	<b>206.264</b>	<b>206.264</b>	<b>206.264</b>	<b>206.264</b>	<b>206.264</b>

Po projekcijah poslovanja bodo celotni družbeni prihodki v letu 2010 znašali 135.986 €. V obdobju 2012-2025 bodo skupni družbeni prihodki znašali 206.264 € na letni ravni.

## 11.2 Projekcija odhodkov (varianta 1 in varianta 2)

### 11.2.1 Projekcija ekonomskih odhodkov variante 1 – »brez« investicije

Varianta 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianta 1 nima družbenih odhodkov.

### 11.2.2 Projekcija ekonomskih odhodkov varianta 2 – »z« investicijo

V nadaljevanju prikazujemo projekcijo ekonomskih odhodkov javnega in zasebnega partnerja ter za celotno investicijo.

#### 11.2.2.1 Projekcija ekonomskih odhodkov – javni partner – del A

Ekonomske odhodke javnega partnerja predstavljajo odhodki iz naslova amortizacije že izvedenih vlaganj v servisni objekt. Amortizacija tako na letni ravni znaša 27.115 € in se v obdobju 2012-2025 ne spreminja.

Tabela: Projekcija odhodkov javnega partnerja – del A za leta 2012 – 2025

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
amortizacija	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115
<b>Odhodki skupaj</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>

Tabela: Stroški amortizacije javnega partnerja – del A v obdobju 2012-2025

Amortizacija	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Priprava zasnove operacije	500	500	500	500	500	500	500
Dosedanja gradnja - vrednost	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615
<b>skupaj amortizacija</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>	<b>27.115</b>

Amortizacija bo vsako leto znašala 27.115 € in sicer na račun priprave zasnove operacije in vrednosti dosedanje gradnje.

#### 11.2.2.2 Projekcija ekonomskih odhodkov – zasebni partner – del B

Tabela: Projekcija odhodkov zasebnega investitorja - del B za leta 2012-2025

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
stroški materiala	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški energije	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667
stroški nadomestnih delov	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški vzdrževalnih storitev	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833
amortizacija	22.491	22.491	22.491	22.491	22.491	22.491	22.491
stroški dela	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
<b>Odhodki skupaj</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>	<b>64.491</b>

Odhodki zasebnega investitorja bodo v letu 2012 znašali 64.491 € in na tej ravni ostali do konca obravnavanega obdobja. Najvišji delež v odhodkih predstavljajo stroški amortizacije, dela in energije. V okviru postavke stroški dela so predvideni samo stroški zaposlenih za redno vzdrževanje objekta.

**Tabela: Stroški amortizacije zasebni investitor– del B v obdobju 2012-2025**

<b>Stroški amortizacije</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018-2025</b>
Priprava zasnove operacije	100	100	100	100	100	100	100
Gradbena in obrtniška dela	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Električne inštalacije in elektrooprema	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544
Strojne inštalacije in strojna oprema	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265
Nadzor nad gradnjo	400	400	400	400	400	400	400
Oprema	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682
<b>skupaj amortizacija</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>	<b>22.491</b>

Stroški amortizacije zasebnega partnerja bodo znašali na letni ravni 22.491 € skozi celotno obravnavano obdobje. Stroški amortizacije bodo iz naslova priprave zasnove operacije, gradbenih in obrtniških del, električne inštalacije in elektro opreme, strojne inštalacije in strojne opreme, nadzora nad gradnjo in opreme.

### **11.2.2.3 Projekcija ekonomskih odhodkov – skupaj investicija – del C**

**Tabela: Projekcija odhodkov skupaj – del C za obdobje 2012-2025**

<b>Postavka</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018-2025</b>
stroški materiala	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški energije	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667
stroški nadomestnih delov	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
stroški vzdrževalnih storitev	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833	5.833
amortizacija	49.607	49.607	49.607	49.607	49.607	49.607	49.607
stroški dela	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
<b>Odhodki skupaj</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>	<b>91.607</b>

Skupni ekonomski odhodki znašajo v letu 2012 znašajo 91.607 € in na tej ravni ostanejo do konca obravnavanega obdobja. Odhodki so na račun stroškov materiala, energije, nadomestnih delov, vzdrževalnih storitev, amortizacije in stroškov dela. Stroški zasebnega investitorja so večji od stroškov občine, saj ima občina stroške le na račun amortizacije.

**Tabela: Stroški amortizacije skupaj – del C v obdobju 2012-2025**

<b>Amortizacija</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018-2025</b>
Priprava zasnove operacije	600	600	600	600	600	600	600
Gradbena in obrtniška dela	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Električne inštalacije in elektrooprema	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544
Strojne inštalacije in strojna oprema	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265	3.265
Nadzor nad gradnjo	400	400	400	400	400	400	400
Oprema	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682	12.682
Dosedanja gradnja - vrednost	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615	26.615
<b>skupaj amortizacija</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>	<b>49.607</b>

Skupni znesek amortizacije v obdobju 2012-2025 znaša 49.607 €. Večina amortizacije odpade na javnega partnerja - občino, in sicer 27.115 € (54,7%), na zasebnega partnerja pa 22.491 € (45,3%). Največji delež v celotnem znesku predstavlja amortizacija dosedanje gradnje v vrednosti 26.615 €, sledi pa amortizacija opreme v znesku 12.682 €.

Na podlagi Delovnega dokumenta 4 – Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi smo za referenčno obdobje vzeli obdobje 15 let, upoštevali smo tudi 7% diskontno stopnjo.

### **11.3 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov ekonomski izračun (varianta 1 in varianta 2)**

#### **11.3.1 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov ekonomskega izračuna za varianto 1 – »brez« investicije**

Varianta 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianta 1 nima poslovnih rezultatov.

#### **11.3.2 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov ekonomskega izračuna za varianto 2 – »z« investicijo**

V nadaljevanju prikazujemo projekcijo izkaza uspeha javnega in zasebnega partnerja ter za celotno investicijo.

##### **11.3.2.1 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov – javni partner – del A**

V spodnjih tabelah smo projicirali izkaz uspeha v letih 2010-2025.

**Tabela: Izkaz uspeha javnega partnerja v obdobju 2010-2025**

Postavka	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Prihodki skupaj	135.986	0	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544
Odhodki skupaj	0	0	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115	27.115
<b>POSLOVNI IZID</b>	<b>135.986</b>	<b>0</b>	<b>76.429</b>	<b>76.429</b>	<b>76.429</b>	<b>76.429</b>	<b>76.429</b>	<b>76.429</b>	<b>76.429</b>

Poslovni izid javnega partnerja bo v letu 2010 znašal 135.986 €, v obdobju 2012-2025 pa bo poslovni izid vsako leto enak in bo znašal 76.429 €. Pozitiven poslovni izid lahko pripišemo družbenim koristim, ki jih ima investicija v servisni objekt za tenis s kegljiščem.

##### **11.3.2.2 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov – zasebni partner – del B**

**Tabela: Izkaz uspeha zasebnega partnerja v obdobju 2012-2025**

Postavka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Prihodki skupaj	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Odhodki skupaj	64.491	64.491	64.491	64.491	64.491	64.491	64.491
<b>POSLOVNI IZID</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>	<b>38.229</b>

Zasebni partner bo v obdobju 2012 do 2025 na letni ravni beležil pozitiven poslovni izid v višini 38.229 €.

### 11.3.2.3 Projekcija izkaza uspeha in dobičkov – skupaj investicija – del C

Tabela: Izkaz uspeha skupaj v obdobju 2012-2025

Postavka	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2025
Prihodki skupaj	135.986	0	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264
Odhodki skupaj	0	0	91.607	91.607	91.607	91.607	91.607	91.607	91.607
<b>EPOSLOVNI IZID</b>	<b>135.986</b>	<b>0</b>	<b>114.657</b>	<b>114.657</b>	<b>114.657</b>	<b>114.657</b>	<b>114.657</b>	<b>114.657</b>	<b>114.657</b>

Poslovni izid je v vseh proučevanih letih pozitiven in sicer v letu 2010 znaša 135.986 €, v obdobju 2012-2025 pa je na letni ravni enak in znaša 114.657 €. K pozitivnemu poslovnemu izidu največ prispeva javni partner predvsem zaradi različnih družbenih prihodkov, ki jih investicija prinaša.

Glede na naravo investicije se izkaže, da investicija izkazuje izgubo, vendar družbeni prihodki večkratno pokrivajo stroške, tako da je z družbenega vidika investicija upravičena.

## 11.4 Ocena izkaza ekonomskega toka (varianta 1 in varianta 2)

### 11.4.1 Ocena izkaza ekonomskega toka za varianto 1 – »brez« investicije

Varianta 1 ne predvideva investicije, posledično tako varianta 1 nima izkaza ekonomskega toka. .

### 11.4.2 Ocena izkaza ekonomskega toka za varianto 2 – »z« investicijo

Ekonomski tok se prikaže za referenčno obdobje, katero znaša 15 let. Diskontni faktor mora biti vsaj 7% (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ). **Leto 2010 oziroma prvo leto se ne diskontira.**

#### 11.4.2.1 Ocena izkaza ekonomskega toka – javni partner – del A

Tabela: Ekonomski tok javnega partnerja – del A v obdobju 2010-2018

Ekonomski tok	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prihodki	135.986	0	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544
Tekoči operativni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostane vrednosti investicije	-834.328	0	0	0					
<b>Skupaj ekonomski tok</b>	<b>-698.342</b>	<b>0</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>
Diskontni faktor	1	0,935	0,873	0,816	0,763	0,713	0,666	0,623	0,582
Neto sedanja vrednost ekonomskega toka	-698.342	0	90.439	84.523	78.993	73.825	68.996	64.482	60.264
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost ekonomskega toka</b>	<b>-698.342</b>	<b>-698.342</b>	<b>-607.903</b>	<b>-523.380</b>	<b>-444.387</b>	<b>-370.561</b>	<b>-301.566</b>	<b>-237.084</b>	<b>-176.820</b>

Tabela: Ekonomski tok javnega partnerja – del A v obdobju 2019-2025

Ekonomski tok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prihodki	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544	103.544
Tekoči operativni stroški	0	0	0	0	0	0	0
Ostane vrednosti investicije					0	0	772.907
<b>Skupaj ekonomski tok</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>103.544</b>	<b>876.451</b>
Diskontni faktor	0,544	0,508	0,475	0,444	0,415	0,388	0,362
Neto sedanja vrednost ekonomskega toka	56.321	52.637	49.193	45.975	42.967	40.156	317.666
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost ekonomskega toka</b>	<b>-120.499</b>	<b>-67.862</b>	<b>-18.669</b>	<b>27.305</b>	<b>70.272</b>	<b>110.429</b>	<b>428.095</b>

Ekonomski tok je v prvem letu negativen zaradi investiranja in znaša -698.342 €. Ekonomski tok javnega partnerja je v obdobju 2012-2025 na letni ravni 103.544 € in se ne spreminja. Neto sedanja vrednost se v obdobju 2012-2024 giblje med 90.439 € in 40.156 €, v zadnjem letu 2025 pa 317.666 €. V zadnjem letu smo predvideli ostanek vrednosti v višini 772.907 €. Kumulativna neto sedanja vrednost je v zadnjem letu 428.095 €.

#### 11.4.2.2 Ocena izkaza ekonomskega toka – zasebni partner – del B

Tabela: Ekonomski tok zasebnega partnerja – del B v obdobju 2010-2018

Ekonomski tok	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prihodki	0	0	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Tekoči operativni stroški	0	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostanek vrednosti investicije	0	-484.509	0	0	0	0	0	0	0
<b>Skupaj ekonomski tok</b>	<b>0</b>	<b>-484.509</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>
Diskontni faktor	1,000	0,935	0,873	0,816	0,763	0,713	0,666	0,623	0,582
Neto sedanja vrednost ekonomskega toka	0	-452.812	53.035	49.566	46.323	43.293	40.460	37.813	35.340
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost ekonomskega toka</b>	<b>0</b>	<b>-452.812</b>	<b>-399.777</b>	<b>-350.212</b>	<b>-303.889</b>	<b>-260.596</b>	<b>-220.136</b>	<b>-182.322</b>	<b>-146.983</b>

Tabela: Ekonomski tok zasebnega partnerja – del B v obdobju 2019-2025

Ekonomski tok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prihodki	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720	102.720
Tekoči operativni stroški	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostanek vrednosti investicije	0	0	0	0	-63.411	0	0
<b>Skupaj ekonomski tok</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>	<b>-2.691</b>	<b>60.720</b>	<b>60.720</b>
Diskontni faktor	0,544	0,508	0,475	0,444	0,415	0,388	0,362
Neto sedanja vrednost ekonomskega toka	33.028	30.867	28.848	26.960	-1.117	23.548	22.008
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost ekonomskega toka</b>	<b>-113.955</b>	<b>-83.088</b>	<b>-54.240</b>	<b>-27.280</b>	<b>-28.397</b>	<b>-4.849</b>	<b>17.159</b>

Finančni tok je v letu 2011 negativen zaradi investicije in znaša -484.509 €. V letu 2012 znaša 60.720 € in na tej ravni ostane do leta 2020. V letu 2023 je finančni tok zopet negativen in znaša -2.691 € in sicer zaradi investicije v obnove opreme, da javnemu partnerju ni potrebno obnavljanje. V letih 2024 in 2025 finančni tok znaša zopet 60.720 €. Ostanka vrednosti ni, ker je servisni objekt za tenis s kegljiščem v posesti javnega partnerja mestne občine Novo mesto. Neto sedanja vrednost finančnega toka je negativna v letu 2011 in znaša -452.812 €. V letih 2012-2022 se giblje med 26.960 € in 53.035 €. V letu 2023 je zopet negativna zaradi investiranja v obnovo opreme in znaša -1.117 € ter od leta 2024 do 2025 pade iz 23.548 € na 22.008 €. Kumulativna neto sedanja vrednost je v zadnjem letu 17.159 €.



### 11.4.2.3 Ocena izkaza ekonomskega toka – skupaj investicija – del C

**Tabela: Ekonomski tok – skupaj investicija – del C v obdobju 2010-2018**

Ekonomski tok	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prihodki	135.986	0	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264
Tekoči operativni stroški	0	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostane vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
investicije	-834.328	-484.509	0	0	0	0	0	0	0
<b>Skupaj ekonomski tok</b>	<b>-698.342</b>	<b>-484.509</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>
<b>Diskontni faktor</b>	<b>1,000</b>	<b>0,935</b>	<b>0,873</b>	<b>0,816</b>	<b>0,763</b>	<b>0,713</b>	<b>0,666</b>	<b>0,623</b>	<b>0,582</b>
Neto sedanja vrednost ekonomskega toka	-698.342	-452.812	143.475	134.088	125.316	117.118	109.456	102.295	95.603
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost ekonomskega toka</b>	<b>-698.342</b>	<b>-1.151.154</b>	<b>-1.007.680</b>	<b>-873.592</b>	<b>-748.275</b>	<b>-631.157</b>	<b>-521.701</b>	<b>-419.406</b>	<b>-323.803</b>

**Tabela: Ekonomski tok – skupaj investicija – del C v obdobju 2019-2025**

Ekonomski tok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prihodki	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264	206.264
Tekoči operativni stroški	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Ostane vrednosti	0	0	0	0	0	0	772.907
investicije	0	0	0	0	-63.411	0	0
<b>Skupaj ekonomski tok</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>164.264</b>	<b>100.853</b>	<b>164.264</b>	<b>937.171</b>
<b>Diskontni faktor</b>	<b>0,544</b>	<b>0,508</b>	<b>0,475</b>	<b>0,444</b>	<b>0,415</b>	<b>0,388</b>	<b>0,362</b>
Neto sedanja vrednost ekonomskega toka	89.349	83.503	78.041	72.935	41.850	63.704	339.674
<b>Kumulativna neto sedanja vrednost ekonomskega toka</b>	<b>-234.454</b>	<b>-150.951</b>	<b>-72.910</b>	<b>25</b>	<b>41.876</b>	<b>105.580</b>	<b>445.254</b>

Ekonomski tok so prihodki znižani za operativne (tekoče stroške) oz. poslovni izid povečan za stroške amortizacije.

Skupni ekonomski tok je v prvih dveh letih negativen zaradi investicije. V letih 2012-2024 je vsako leto enak in znaša 164.264 €. V zadnjem letu skupaj z odpisano vrednostjo znaša 937.171 €.

Neto sedanja vrednost NET je v prvih dveh letih negativna zaradi investicije, v obdobju 2012-2024 pa se giba med 143.475 € in 41.850 €. V zadnjem letu zaradi odpisa vrednosti znaša 339.674 €. Kumulativna vrednost NET konec obdobja 2010-2025 znaša 445.254 €. Ostanek vrednosti smo ocenili na 772.907 €.

## 12 ANALIZA VPLIVA NA OKOLJE (varianta 1 in varianta 2)

### 12.1 Vpliv na okolje varianta 1 – »brez« investicije

Brez investicije ni projekta in tudi ni negativnih vplivov na okolje.

### 12.2 Vpliv na okolje varianta 2 – »z« investicijo

V projektu so upoštevani pogoji za preprečitev negativnih in škodljivih vplivov na okolje skladno z določbo 55. Člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostoru (Ur.l. SRS, št. 18/1984 Spremembe: Ur.l. SRS, št. 37/1985, 29/1986, 43/1989 Odl.US: UI 30/89-7, RS, št. 26/1990, 3/1991 Odl.US: U-I-30/89-18, 3/1991 Odl.US: U-I-30/89-18, 18/1993, 47/1993, 71/1993, 29/1995-ZPDF, 44/1997, 54/1999 Odl.US: U-I-258/94, 9/2001-ZPPreb, 62/2001 Skl.US: U-I-227/00-30, 23/2002 Odl.US: U-I-227/00-56, 110/2002-ZUreP-18/2003 popr.).

Vsi ti negativni vplivi bodo minimalni in se bodo pojavili samo v času gradnje ter ne bodo vplivali na okoliško prebivalstvo, velik obseg gradnje pa po izven naselja.

#### 12.2.1 Predvideni trajni vplivi na okolje

##### 12.2.1.1 Zrak

Pri obratovanju servisnega objekta za tenis se ne bo povečalo onesnaženje zraka z emisijami.

##### 12.2.1.2 Voda

Servisni objekt za tenis je tako izveden, da njegovo obratovanje ne bo obremenjevalo podtalne vode.

##### 12.2.1.3 Odpadki

Komunalnih odpadki zaradi obratovanja servisnega objekta za tenis ne bodo nastajali. Komunalni odpadki uporabnikov in gostinskega lokala morajo biti odstranjeni v nastavljene posode, oziroma shranjevani po posebnih predpisih.

##### 12.2.1.4 Hrup

Obratovanje servisnega objekta za tenis producira hrup, ki je običajen za takšne vrste objektov.

Tabela: Upoštevana izhodišča za varstvo naravnega okolja

Izhodišče/ Upoštevčnost	DA	NE	SE NE DA OCENITI	OPOMBE
Okoljska učinkovitost	x			Minimalno oddajanje emisij, ločeno zbiranje odpadkov, najmanjše možne količine odpadkov. Za gradnjo se bodo uporabljali okolju prijazni materiali.
Trajnostna dostopnost	x			Objekt se bo nahajal v bližini glavnih prometnih povezavah.
Zmanjšanje vplivov na okolje	x			Izdelava poročil in ocen vplivov na okolje, ko se bo pokazala potreba.

## **13 ANALIZA ZAPOSLENIH (varianta 1 in varianta 2)**

### **13.1 Analiza zaposlenih varianta 1 – »brez« investicije**

Brez investicije ne bo sprememb v zaposlenosti.

### **13.2 Analiza zaposlenih varianta 2 – »z« investicijo**

Javni partner bo zasebnemu partnerju predal objekt v uporabo za dogovorjeno obdobje (maksimalno 15 let), zato povečanje zaposlenih pri javnem partnerju niso predvidena. Zasebni partner bo pridobival prihodke iz naslova najemnim, tako da bo dodatno zaposlil samo ljudi, ki bodo potrebni za redno vzdrževanje objekta (do 2 osebi). Poleg oseb zaposlenih pri zasebnem partnerju pa se predvideva tudi povečanje števila zaposlenih pri ostalih subjektih, ki bodo delovali v objektu. Skupaj naj bi se tako zaradi investicije dodatno zaposlilo od 5 do 7 oseb.

## 14 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT (varianta 1 in varianta 2)

### 14.1 Terminski načrt varianta 1 – »brez« investicije

Brez investicije ni se projekt ne izvede.

### 14.2 Terminski načrt varianta 2 – »z« investicijo

Terminski plan je narejen pod predpostavko, da se sredstva zagotavljajo v predvideni višini in planiranih rokih, saj pomanjkanje sredstev lahko upočasni in posledično tudi podraži investicijo.

Tabela : Okviren terminski plan izvedbe investicije

Faza investicije	Datum začetka	Datum konca	Vrsta aktivnosti	Opis aktivnosti
Priprava zasnove operacije	Marec 2010	Oktober 2010	0	priprava projektne dokumentacije
Gradbena in obrtniška dela	Feb 2011	Avgust 2011	1	gradbena in obrtniška dela
Električne inštalacije in elektrooprema	Feb 2011	Avgust 2011	1	Električne inštalacije in elektrooprema
Strojne inštalacije in strojna oprema	Feb 2011	Avgust 2011	1	Strojne inštalacije in strojna oprema
Nadzor nad gradnjo	Feb 2011	Avgust 2011	2	izvedba gradbenega nazora
Oprema	Feb 2011	Avgust 2011	1	Oprema

- 0- pripravljanje dokumentacije
- 1- izvedbena, pripravljalna dela
- 2- zaključna dela
- 3- uporabno dovoljenje

Terminski plan bosta dokončno definirala zasebni in javni partner tekom izvedbe konkurenčnega dialoga.

## 15 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTERSTVA (varianta 1 in varianta 2)

### 15.1 Okvirna finančna konstrukcija (varianta 1 in varianta 2)

#### 15.1.1 Okvirna finančna konstrukcija varianta 1 – »brez« investicije

Varianta 1 ne predvideva investicije.

#### 15.1.2 Okvirna finančna konstrukcija varianta 2 – »z« investicijo

V tem delu smo pripravili finančno konstrukcijo, ločeno na del A – javni partner (samo v stalnih cenah), del B – zasebni partner in del C-skupaj.

##### 15.1.2.1 Finančna konstrukcija – javni partner – del A

Tabela: Predvidena finančna konstrukcija javnega partnerja – del A (v € STALNE CENE)

Finančna konstrukcija	Do 2010	Skupaj	delež
Zasebni partner	0	0	0,0
Javni partner	698.342	698.342	100,0
<b>skupaj upravičeno</b>	<b>698.342</b>	<b>698.342</b>	<b>100,0</b>
DDV – javni partner	135.986	135.986	
<b>Vse skupaj javni partner</b>	<b>834.328</b>	<b>834.328</b>	

Iz naslova javnega partnerja (Mestne občine Novo mesto) smo predvideli 698.342 € sredstev v stalnih cenah. Javni partner prispeva še neupravičene stroške - DDV v višini 135.986 € kar skupaj znaša 834.328 €.

##### 15.1.2.2 Finančna konstrukcija – zasebni partner – del B

Tabela: Predvidena finančna konstrukcija zasebnega partnerja – del B (v € STALNE CENE)

Finančna konstrukcija	2011	Skupaj	delež
Zasebni partner	484.509	484.509	100,0
Javni partner	0	0	0,0
<b>skupaj upravičeno</b>	<b>484.509</b>	<b>484.509</b>	<b>100,0</b>
Javni partner	0	0	
<b>Vse skupaj zasebni partner</b>	<b>484.509</b>	<b>484.509</b>	

Tabela: Predvidena finančna konstrukcija zasebnega partnerja – del B (v € TEKOČE CENE)

Finančna konstrukcija	2011	Skupaj	delež
Zasebni partner	492.261	492.261	100,0
Javni partner	0	0	0,0
<b>skupaj upravičeno</b>	<b>492.261</b>	<b>492.261</b>	<b>100,0</b>
Javni partner	0	0	
<b>Vse skupaj zasebni partner</b>	<b>492.261</b>	<b>492.261</b>	

Iz naslova zasebnega partnerja smo predvideli 492.261 € sredstev v letu 2011 v stalnih cenah ter 492.261 v tekočih cenah. V finančni konstrukciji nismo predvideli DDV-ja, saj je zasebni partner davčni zavezanec torej bo dobil znesek DDV-ja povrnjen. Upoštevali pa smo tudi oceno letne stopnje inflacije s strani UMAR-ja, ki predvideva stopnjo inflacije v letu 2011 v višini 1,6%.

### **15.1.2.3 Finančna konstrukcija – skupaj investicija – del C**

**Tabela: Predvidena finančna konstrukcija - celotna investicija – del C skupaj (v € STALNE CENE)**

<b>Finančna konstrukcija</b>	<b>Do 2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>	<b>delež</b>
Zasebni partner	0	484.509	484.509	<b>41,0</b>
Javni partner	698.342	0	698.342	<b>59,0</b>
<b>skupaj upravičeno</b>	<b>698.342</b>	<b>484.509</b>	<b>1.182.851</b>	<b>100,0</b>
Javni partner-DDV	135.986	0	135.986	
<b>Vse skupaj</b>	<b>834.328</b>	<b>484.509</b>	<b>1.318.837</b>	
<b>Skupaj javni partner</b>	<b>834.328</b>	<b>0</b>	<b>834.328</b>	

**Tabela: Predvidena finančna konstrukcija celotna investicija skupaj (v € TEKOČE CENE)**

<b>Finančna konstrukcija</b>	<b>Do 2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>	<b>delež</b>
Zasebni partner	0	492.261	492.261	<b>41,3</b>
Javni partner	698.342	0	698.342	<b>58,7</b>
<b>skupaj upravičeno</b>	<b>698.342</b>	<b>492.261</b>	<b>1.190.603</b>	<b>100,0</b>
Javni partner- DDV	135.986	0	135.986	
<b>Vse skupaj</b>	<b>834.328</b>	<b>492.261</b>	<b>1.326.590</b>	
<b>Skupaj javni partner</b>	<b>834.328</b>	<b>0</b>	<b>834.328</b>	

Če pogledamo finančno konstrukcijo v stalnih cenah, vidimo, da bo zasebni partner skupaj zagotovil 484.509 € (41% investicije), javni partner pa skupaj upravičeno 698.342 € (59 % investicije). Javni partner pokrije še vrednost DDV v višini 135.986 €. Celotna investicija znaša v stalnih cenah brez DDV 1.182.851 €, v tekočih cenah pa 1.190.603 €.

V finančni konstrukciji nismo predvideli DDV-ja, saj predvidevamo, da bo bodoči zasebni investitor davčni zavezanec torej bo dobil znesek DDV-ja povrnjen. Upoštevali pa smo tudi oceno letne stopnje inflacije s strani UMAR-ja, ki predvideva stopnjo inflacije v letu 2011 v višini 1,6%.

## **15.2 Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva (varianta 1 in varianta 2)**

### **15.2.1 Analiza smiselnosti JZP varianta 1 – »brez« investicije**

Ni stroškov investicije in ni projekta – ni potrebe po zasebnem partnerju

### **15.2.2 Analiza smiselnosti JZP varianta 2 – »z« investicijo**

Mestna občina Novo mesto želi investicijo izvesti oz. nadaljevati v okviru javno-zasebnega partnerstva, saj zaradi likvidnostnih težav sama investicije ne more nadaljevati. V pripravi je namreč razpis za izbor zasebnega partnerja, ki bi izgrajeno športno infrastrukturo prevzel v upravljanje in vzdrževanje (redno in investicijsko) ter delno sofinanciral projekt v letu 2011.

Če samo naštejemo glavne razloge za zasebnega partnerja so:

- dejavnost izgradnje infrastrukture na tem področju je v veliki večini v zasebnem interesu (komercialen interes)
- občina nima dovolj proračunskih sredstev
- občina se ne spozna na dejavnost in je v vsakem primeru potrebno pridobiti upravljavca in vzdrževalca sistema
- zasebni partner bo zainteresiran za prodajo oz. dajanje v najem čim več uporabnikom (programi) – občina nima kadrovskega potenciala za prodajo
- brez zasebnega partnerja se investicija ne bo izvedla ali se pa bo izvedba časovno zamaknila
- zasebni investitorji so že pokazali interes
- zasebni partner bo imel interes po čim bolj racionalni rešitvi (ne le investicija ampak tudi v zvezi s stroški upravljanja, vzdrževanja itd.)

Glede na to, da občina nima razpoložljivih prostih investicijskih sredstev, je dilema zasebni partner ja ali ne bolj teoretična. Občina sama ni v stanju izvesti projekta v doglednem času. Če pa sedaj ne gre v projekt, se bo lahko odmaknil za celo desetletje.

## 16 FINANČNI IN EKONOMSKI KAZALNIKI (varianta 1 in varianta 2)

### 16.1 Kazalci finančne upravičenosti naložbe – finančni (varianta 1 in varianta 2)

#### 16.1.1 Kazalci finančne upravičenosti naložbe – finančni varianta 1 – »brez« investicije

Glede na to, da v varianti 1 nimamo investicijskih stroškov se za varianto 1 ne izračunavajo kazalci.

#### 16.1.2 Kazalci finančne upravičenosti naložbe – finančni varianta 2 – »z« investicijo

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno izračunati predvsem naslednje kazalce:

- Finančna interna stopnja donosnosti
- Finančna neto sedanja vrednost
- doba vračanja naložbe
- Finančna relativna neto sedanja vrednost
- Finančni količnik relativne koristnosti

##### 16.1.2.1 Kazalci upravičenosti naložbe – javni partner – del A

###### Kazalniki upravičenosti naložbe –javni partner– del A

Postavka	indikator
Finančna interna stopnja donosnosti	-0,51%
Finančna neto sedanja vrednost	-517.936
Doba vračanja naložbe	Se ne vrne direktno
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,621
Finančni količnik relativne koristnosti	0,34

Finančna interna stopnja donosnosti investicije v delu A (javni partner) je negativna in znaša -0,51%. Negativni sta tudi finančna neto sedanja vrednost ki znaša -517.936 € in relativna neto sedanja vrednost, ki znaša -0,621.

##### 16.1.2.2 Kazalci upravičenosti naložbe – zasebni partner – del B

###### Kazalniki upravičenosti naložbe – zasebni partner – del B

Postavka	indikator
Finančna interna stopnja donosnosti	7,66%
Finančna neto sedanja vrednost	16.037
doba vračanja naložbe	14,30
Finančna relativna neto sedanja vrednost	0,033
Finančni količnik relativne koristnosti	1,021

V finančna interna stopnja donosnosti investicije je v delu B (zasebni partner) pozitivna in znaša 7,66%, ravno tako je pozitivna finančna neto sedanja vrednost, ki znaša 16.037 €. Doba vračanja naložbe je v delu B 14, 3 let, medtem ko se v delu A (javni partner) ne vrne



direktno. Finančna relativna neto sedanja vrednost je v delu B ravno tako pozitivna in znaša 0,033.

### **16.1.2.3 Kazalci upravičenosti naložbe – skupaj investicija – del C**

#### **Kazalniki upravičenosti naložbe – skupaj- del C**

<b>Postavka</b>	<b>indikator</b>
Finančna interna stopnja donosnosti	<b>1,53%</b>
Finančna neto sedanja vrednost	<b>-501.899</b>
doba vračanja naložbe	<b>Se ne vrne direktno</b>
Finančna relativna neto sedanja vrednost	<b>-0,382</b>
Finančni količnik relativne koristnosti	<b>0,68</b>

Skupna finančna neto sedanja vrednost- del C znaša -501.899 €, skupna finančna relativna neto sedanja vrednost pa -0,382. Ker sta oba omenjena rezultata negativna, projekt finančno ni smotrno. Kazalniki upravičenosti naložbe kažejo, da pri projektu ni toliko finančnih koristi, zato moramo še posebej poudariti, da je projekt smotrno predvsem zaradi širših družbenih ekonomskih koristi.

Skupni finančni količnik relativne koristnosti dela A in dela B, ki predstavlja količnik med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša 0,68. To pomeni, da so stroški investicije višji od prihodkov oz. jih ti ne morejo v celoti pokrivati – investicija je finančno neupravičena.

## **16.2 Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe (varianta 1 in varianta 2)**

### **16.2.1 Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – finančni varianta 1 – »brez« investicije**

Glede na to, da v varianti 1 nimamo investicijskih stroškov se za varianto 1 ne izračunavajo kazalci.

### **16.2.2 Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – finančni varianta 2 – »z« investicijo**

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno izračunati predvsem naslednje kazalce:

- Ekonomska interna stopnja donosnosti
- Ekonomska neto sedanja vrednost
- Ekonomska doba vračanja naložbe
- Ekonomska relativna neto sedanja vrednost
- Ekonomski količnik relativne koristnosti

#### **16.2.2.1 Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – javni partner – del A**

**Kazalniki upravičenosti naložbe – javni partner– del A**

<b>Postavka</b>	<b>indikator</b>
Ekonomska interna stopnja donosnosti	<b>13,05%</b>
Ekonomska neto sedanja vrednost	<b>400.089</b>
Ekonomska doba vračanja naložbe	<b>10,4</b>
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<b>0,480</b>
Ekonomski količnik relativne koristnosti	<b>1,94</b>

#### **16.2.2.2 Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – zasebni partner – del B**

**Kazalniki upravičenosti naložbe –zasebni partner– del B**

<b>Postavka</b>	<b>indikator</b>
Ekonomska interna stopnja donosnosti	<b>7,66%</b>
Ekonomska neto sedanja vrednost	<b>16.037</b>
Ekonomska doba vračanja naložbe	<b>14,3</b>
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<b>0,033</b>
Ekonomski količnik relativne koristnosti	<b>1,25</b>

V delu A (javni partner) in delu B (zasebni partner) je interna stopnja donosnosti pozitivna in višja od 7%, kar zadostuje minimalnim kriterijem upravičenosti naložbe. V obeh primerih je neto sedanja vrednost pozitivna in znaša v delu A (javni partner) 400.089 €, v delu B (zasebni partner) pa 16.037 €. Ekonomska relativna količnika na obeh delih investicije sta višja od 1, kar pomeni da so sedanje koristi investicije višje od sedanje vrednosti stroškov investicije, kar prav tako potrjuje upravičenost naložbe.

### **16.2.2.3 Kazalci ekonomske upravičenosti naložbe – javni partner – del C**

#### **Kazalniki upravičenosti naložbe – skupaj- del C**

<b>Postavka</b>	<b>indikator</b>
Ekonomska interna stopnja donosnosti	<b>11,56%</b>
Ekonomska neto sedanja vrednost	<b>416.125</b>
Ekonomska doba vračanja naložbe	<b>11</b>
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<b>0,317</b>
Ekonomski količnik relativne koristnosti	<b>1,27</b>

Iz zgornje tabele je razvidno, da je skupna ekonomska interna stopnja donosnosti pozitivna in znaša 11,56% in je nad minimumom 7% interne stopnje donosnosti. Ekonomska neto sedanja vrednost znaša 416.125 €, ekonomska relativna neto sedanja vrednost pa 0,317.

Ekonomski količnik relativne koristnosti, ki predstavlja količnik med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša 1,27. To pomeni, da so prihodki investicije višji od stroškov oz. jih v celoti pokrivajo – investicija je zato ekonomsko upravičena.

## **17 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI (FINANČNI KAZALCI)**

### ***17.1 Analiza tveganja in analiza občutljivosti varianta 1 – »brez« investicije***

Glede na to, da v varianti 1 nimamo stroškov in prihodkov se za varianto 1 ne ocenjuje tveganje in občutljivost.

### ***17.2 Analiza tveganja varianta 2 – »z« investicijo***

Zavedamo se, da bo projekt med njegovo izvedbo izpostavljen različnim tveganjem. Zato smo jih predvideli vnaprej, da bomo lažje preprečili njihovo grožnjo izvajanju projekta. Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

#### **17.2.1 Poslovna tveganja**

Na področju poslovnih tveganj je javno-zasebno partnerstvo izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjimi tveganji. Ocenjujemo, da je izpostavljenost obratovalnemu tveganju, predvsem prodajnemu, zaradi zunanjega upravljavca srednje visoka, saj bo velikost prodaje odvisna predvsem od izkušenj in agilnosti upravljavca. Poslovno tveganje predstavlja tudi javno-zasebno partnerstvo, saj v primeru nesoglasij ne bo možno izvesti projekta. Potrebno se je verodostojno in formalno dogovoriti in skleniti akt o javno-zasebnem partnerstvu, ki opredeljuje obveznosti in pravice obeh partnerjev.

#### **17.2.2 Finančna tveganja**

Mestna občina Novo mesto ne more sama vstopati v investicijo, saj nima zagotovljenih finančnih sredstev. Za delitev finančnega tveganja se je oblikovalo javno zasebno partnerstvo.

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za javno-zasebno partnerstvo, saj javni partner brez zasebnega partnerja ne bo mogel zapirati finančne konstrukcije. Kreditno tveganje je prav tako pristojno, saj bo zasebni partner najel dolžniški vir financiranja. Tveganje predstavlja izpostavljenost naraščanja obrestne mere in v primeru najema kredita v tuji valuti, razmerje med domačo in tujo valuto. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

#### **17.2.3 Tveganje javnega interesa**

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal kvaliteto življenja v okolju, po drugi strani pa bo izboljšal blaginjo prebivalcev. Tveganje bi bilo če javni interes ne bi uporabljal tovrstne športne infrastrukture in ne bi dosegali JAVNO DOBRO, kot smo ga načrtovali. Vendar glede na zanimanje in povpraševanje ter trende aktivnega oddiha ne vidimo bojazni da bi se to tveganje uresničilo.

## 17.2.4 Vodstvena in organizacijska tveganja

V projektu je vedno prisotno tveganje neustreznega vodenja in pomanjkljive organizacije pri izvajanju načrtovanih aktivnosti. Medsebojne relacije med prijaviteljem in njegovimi pogodbenimi izvajalci bodo določene v pogodbah, prav tako njihove odgovornosti, zato ne pričakujemo, da bi na tem področju nastali problemi. Morebitne spore bodo reševali sporazumno.

## 17.2.5 Tehnična tveganja, poveza z gradbenimi deli (izvedbeno tveganje)

Tveganje ne dovolj kakovostne in natančne izvedbe del, bodo preprečili s projektantskim in gradbenim nadzorom celotnega poteka gradbenih del.

Glavno vprašanje tukaj je, ali je lahko projekt zaključen v predvidenih rokih in znotraj predvidenega proračuna.

## 17.2.6 Tveganja preostanka vrednosti: prihodnja tržna cena

Tovrstno tveganje je opredeljeno s tem, kakšna vrednost bo imel objekt po preteku ekonomske dobe projekta. Lahko uporabimo amortizacijsko vrednost oziroma tržno vrednost objekta. V naših izračunih smo uporabili tržno vrednost objekta po preteku 15 let.

## 17.2.7 Nadzor tveganj pri izvedbi projekta in ukrepi za zmanjšanje tveganj

Tabela: Tveganja, ki so lahko prisotna v vsakem projektu

Tveganje	Ukrepi, ki morda ublažijo tveganje	Vplivi na plan in možne rešitve
Ocene so napačne	Vložiti več truda na začetku za izdelavo natančnejših ocen. Dodati rezervo.	V planu dovoliti daljši čas za ocenjevanje. V plan dodati posebno časovno rezervo
Človeški viri niso na voljo zaradi bolniške, praznikov, dopusta, usposabljanja, ...	Zgodaj dobiti podrobnosti o načrtovani odsotnosti iz dela Dodati rezervo za nenačrtovane dopuste.	Vgraditi v plan projekta Dodati rezervo
Ključni človeški viri niso na voljo kadar je to potrebno.	Zagotoviti zavezo zadosti zgodaj in pogosto preveriti. Vključiti v rezervo. Raje razdeliti delo med različne vire kot na majhno število ključnih oseb.	Dodati čas projektnega vodenja namenjenega nadzoru. Dodati rezervo časa za projektno planiranje. Za zgoraj navedeno predelati plan projekta.
Človeški in drugi viri za izvedbo nalog na kritični poti niso pod nadzorom projektnega vodje.	Pogosto preverjanje virov. Prestaviti te vire izven kritične poti.	Podaljšati čas projektnega vodenja za ta namen. Dopolniti plan projekta.
Projekt je v konfliktu z drugimi projekti.	Ugotoviti možne konflikte in razviti rezervne variante plana.	Dodati čas projektnega vodenja za izdelavo rezervnih variant.

**Tabela: Tveganja, ki so lahko prisotna v vsakem projektu**

<b>Tveganje</b>	<b>Ukrepi, ki morda ublažijo tveganje</b>	<b>Vplivi na plan in možne rešitve</b>
Ključni človeški odstopajo iz projekta ali so premeščeni drugam.	Povečati obseg potrebne dokumentacije in usposabljanja tako, da lahko drugi prevzamejo njihove naloge.	Dodati čas za dokumentiranje in usposabljanje.
Uporabnik se premisli glede uporabniških zahtev	Strogo uporabiti postopek nadzorovane izvedbe sprememb. Projektni odbor (skupina) naj spremlja spremembe in zahteve.	Tekoče vzdrževati delovodnik nadzorovanih sprememb. Po potrebi izvesti ponovitev planiranja.
Nekateri člani skupine izvajajo delo, ki je nepovezljivo z drugim izdelki v projektu.	Definirati, dokumentirati in dogovoriti jasne opise dela in izdelkov ter zahteve zanje.	V planu dodati čas za to.
Uporabniške zahteve so notranje neskladne, nedosledne ali nestanovitne.	Usmeriti vse zahtevke za spremembe preko enega samega predstavnika uporabnika.	
Tehnične težave so prezahtevne za rešitev.	Načrtovati, razvijati, graditi in preizkušati po stopnjah na spiralen način. Zgodaj v projektu začeti z najzahtevnejšimi tehničnimi zahtevami.	Vgraditi v plan projekta. Spremeniti vrstni red v planu in predvideti rezervo za izjemno zahtevnost.
Strokovni termini imajo v različnih okoljih različni pomen.	Definirati razlagalni slovarček. Pregledovanje procesov z vključitvijo vseh zainteresiranih.	Dodati v načrt projekta.
Naročnik vztraja pri nedosegljivih dobavnih rokih.	Dogovoriti se za postopne, fazne dobave tako, da lahko naročnik oziroma končni uporabnik začne z delom.	Izvesti ponovno planiranje in predvideti dodatni čas za odstranjevanje napak in reševanje vprašanj po vsaki dobavi.
Delo v projektu se zanaša na dobave drugih oddelkov na katere vodja projekta nima nadzora.	Tesno spremljati dobavne roke. Zgodnje izpolnjevanje pričakovanj naročnika.	Dodati čas za projektno vodenje

Vsak posamezni projekt ima svoja tveganja.

Nekaterim tveganjem se ni mogoče izogniti. V tem primeru je pomembno, da projektna skupina ta tveganja razpozna in jih z odobritvijo investitorja (vodje projekta) tudi sprejme.

### 17.3 Analiza občutljivosti varianta 2 – »z« investicijo

Investicija je občutljiva na **neizvedbo**, kajti pri obstoječem stanju ni rešeno vprašanje garderob, sanitarij, prostora za shrambo športnih rekvizitov, itd.

Vse te funkcije se sedaj opravljajo improvizirano v naravi, nadkriti lopi, začasnih objektih. Servisni objekt za tenis je tudi nujni infrastrukturni objekt bodoče teniške dvorane in lahko zaključimo, da je na kritični poti izgradnje te dvorane.

Tako kot vse podobne investicije je investicija občutljiva na investicijsko vrednost in na čas izgradnje vseh ostalih objektov v okviru športnega parka Portoval. Kot servisni objekt za vse ostale športne objekte je glavni namen tega objekta nuditi servisno podporo za te objekte ko bodo zgrajeni. Svoje izvirne prihodke bo objekt ustvarjal samo s prihodki iz kegljišča, ter z oddajo gostinskega lokala v najem. Ti prihodki gledano izolirano pomenijo zneske s katerimi se samo pokrijejo stroški delovanja.

Ker objekt vsebinsko predstavlja servisno podporo za ostale športne objekte, ki brez delovanja servisnega objekta ne morejo funkcionirati, se bodo ekonomski rezultati servisnega objekta za tenis v celoti manifestirali preko delovanja objektov za katere bo servisni objekt za tenis podpora delovanja.

V analizi občutljivosti (tveganja) prikazujemo spremembo finančnih kazalcev ob variiranju različnih spremenljivk (vrednost investicije, višina stroškov, višina prihodkov).

#### 17.3.1.1 Analiza občutljivosti – skupaj investicija – del C

Tabela: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini investicije

Občutljivost, rizičnost	Vrednost investicije		
	0,90	1,00	1,10
<b>Sprememba vrednosti investicije</b>			
Finančna interna stopnja donosnosti	2,12	1,53	1,05
Finančna neto sedanja vrednost	-405.327	<b>-501.899</b>	-1.067.539
Finančna doba vračanja naložbe		<b>se ne vrne direktno</b>	
Finančna relativna neto sedanja vrednost	0,343	<b>-0,382</b>	-0,414
Finančni količnik relativne koristnosti	0,72	<b>0,68</b>	0,64

Če se **vrednost investicije** spreminja (+- 10%), ostaja finančna neto sedanja vrednost v vseh primerih negativna. Finančni količnik relativne koristnosti se ob 10% znižanju vrednosti zviša za 0.04odst. točko. Če se vrednost investicija poviša za 10%, se finančni količnik relativne koristnosti zniža za 0,04 odst. točko.

Tabela: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini prihodka

Občutljivost, rizičnost	Višina prihodkov		
	0,90	1,00	1,10
<b>Sprememba višine prihodka</b>			
Finančna interna stopnja donosnosti	0,62	1,53	2,43
Finančna neto sedanja vrednost	-580.363	<b>-501.899</b>	-423.435
Finančna doba vračanja naložbe		<b>se ne vrne direktno</b>	27,0
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,442	<b>-0,382</b>	-0,322
Finančni količnik relativne koristnosti	0,63	<b>0,68</b>	0,73

Če se **višina prihodkov** spreminja (+- 10%), ostaja finančna neto sedanja vrednost v vseh primerih negativna. Finančni količnik relativne koristnosti se ob 10% znižanju prihodkov zniža

za 0,06 odst. točko oz. če se prihodki zvišajo za 10%, se finančni količnik relativne koristnosti zviša za 0,06 odst. točko.

**Tabela: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini stroškov**

<b>Občutljivost, rizičnost</b>	<b>Višina stroškov</b>		
<b>Sprememba višine stroškov</b>	0,90	<b>1,00</b>	1,10
Finančna interna stopnja donosnosti	1,90	<b>1,53</b>	1,16
Finančna neto sedanja vrednost	-469.817	<b>-501.899</b>	-533.981
Finančna doba vračanja naložbe		<b>se ne vrne direktno</b>	
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,358	<b>-0,382</b>	-0,407
Finančni količnik relativne koristnosti	0,69	<b>0,68</b>	0,66

Če se **višina stroškov** spreminja (+- 10%), ostaja finančna neto sedanja vrednost v vseh primerih negativna. Finančni količnik relativne koristnosti se ob 10% znižanju stroškov poveča za 0,02 odst. točko. Če se stroški povišajo za 10%, se finančni količnik zniža za 0,03 odst. točko.

Projekta ne moremo opredeliti kot tveganega, saj se kazalci spreminjajo minimalno ob spremembi prihodkov, stroškov ali investiciji.



## 18 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

V predhodnih poglavjih smo obdelali dve varianti z in brez investicije. Glede na investicijo ocenjujemo, da se mora pri izboru variant upoštevati višina investicije, ekonomske, družbene in okoljske kriterije.

Pri izboru optimalne variante smo upoštevali naslednje kriterije:

1. Višina investicije
2. Ekonomske koristi
  - 2.1 Ekonomska interna stopnja donosnosti
  - 2.2 Ekonomska neto sedanja vrednost
  - 2.3 Ekonomski količnik relativne koristnosti
3. Splošna družbena korist
4. Vpliv na okolje

Tabela: Uteži – točke po kriterijih

Z. št.	Postavka	Utež
1	<b>Višina investicije</b>	20
2.	<b>Ekonomska korist</b>	
2.1	Ekonomska interna stopnja donosnosti	15
2.2	Ekonomska neto sedanja vrednost	15
2.3	Ekonomski količnik relativne koristnosti	15
3.	<b>Splošna družbena korist</b> (Najemnina za teniške garderobne prostore + stroški, najemnina za Lokal + stroški, najemnina za kegljišče + stroški, DDV - prihodek države, dodana vrednost novozaposlenih, manj stroškov - bolezni, - šport itd)....	15
4.	<b>Vpliv na okolje</b>	20
	<b>Skupaj</b>	100

Vsem kriterijem smo dali med 15 in 20 točk, pri tem ekonomski kazalci skupaj lahko dajo 45 točk, višina investicije 20 točk, vpliv na okolje 20 točk, splošne družbene koristi pa 15 točk.

## 19 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

V predhodnem poglavju smo opisali merila in kriterije z utežmi za izbor optimalne variante.

Tabela: Ocena variant z izborom optimalne variante

Z. št.	Postavka	Utež	Brez investicije (Varianta 1)	Varianta 1 Točke	z investicijo Varianta 2	Varianta 2 točke
1	Višina investicije	20	0	20	1.182.851	0
2.	<b>Ekonomska korist</b>					
2.1	Ekonomska interna stopnja donosnosti	15	0	0	11,56%	15
2.2	Ekonomska neto sedanja vrednost	15	0	0	416.125	15
2.3	Ekonomski količnik relativne koristnosti	15	0	0	1,27	15
3.	Splošna družbena korist (gospodarstvo, delovna mesta, podeželja, itd...), turizem, ohranjanje	15	NE	0	DA	15
4.	Vpliv na okolje	20	0-	10	+++	15
	<b>Skupaj</b>	<b>100</b>		<b>30</b>		<b>75</b>

Opis in utemeljitev izbora

### 1. Višina investicije

Po kriteriju višina investicije je optimalna 1. varianta - brez investicije, saj ne potrebujemo nobenih sredstev.

### 2. Ekonomske koristi

Po tem kriteriju smo upoštevali tri kazalce in sicer:

- Ekonomska interna stopnja donosnosti

Ekonomska interna stopnja donosnosti pri varianti 1 - brez investicije znaša 0, pri varianti 2 pa 11,56 %. Ugodnejša je varianta 2.

- Ekonomska neto sedanja vrednost

Ekonomska neto sedanja vrednost pri varianti 1 - brez investicije znaša 0, pri varianti 2 pa 416.125 €. Ugodnejša je varianta 2.

- Ekonomski količnik relativne koristnosti

Ekonomski količnik relativne koristnosti pri varianti 1 - brez investicije znaša 0, pri varianti 2 pa 1,27. Ugodnejša je varianta 2.

Vsi kazalci ekonomske koristi so ugodnejši pri varianti 2 – z investicijo.

### **3. Splošna družbena korist**

Pri splošni družbeni koristi (nemerljive in merljive komponente) je ugodnejša varianta 2 z investicijo, saj omogoča trajnejši razvoj podeželja, ohranjanje poseljenosti in kulturne krajine, itd.

### **4. Vpliv na okolje**

Obe varianti imata minimalen vpliv na okolje.

Varianta 1 – brez investicije ni vplivov na okolje oz. so posredni negativni vplivi, zaradi opuščanja objekta.

Varianta 2 – Vsi negativni vplivi bodo minimalni in se bodo pojavili samo v času gradnje ter ne bodo vplivali na okoliško prebivalstvo.

Ne glede na nekatere negativne učinke ocenjujemo, da je tudi pri vplivu na okolje ugodnejša varianta 2.

**Glede na kriterije in uteži je varianta 1 zbrala 30 točk, varianta 2 pa 75 točk. Izbrana je varianta 2.**

## 20 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

### 20.1 Povzetek

Mestna občina Novo mesto, skupaj z zasebnim partnerjem, bo s pomočjo investicije izgradila oz. nadaljevala z izgradnjo servisnega objekta za tenis s kegljiščem v športnem parku Portoval. Mestna občina Novo mesto bo imela upravljavca in vzdrževalca javnih prostorov (zasebnega partnerja), medtem, ko bo zasebni partner te prostore dajal v najem.

Investicija v servisni objekt za tenis s kegljiščem v športnem parku Portoval je smiselna po vseh ekonomskih in družbenih kriterijih.

Stroški investicije bodo v letih od 2007 - 2011 znašali 1.182.851 € brez DDV po stalnih cenah ter 1.318.837 € z DDV.

#### Finančni kazalniki

Finančna neto sedanja vrednost znaša -501.899 €, finančna relativna neto sedanja vrednost -0,382. Finančni količnik relativne koristnosti znaša 0,68. Kazalniki finančne upravičenosti naložbe kažejo, da pri projektu ni toliko finančnih koristi, zato moramo še posebej poudariti, da je projekt smotrno predvsem zaradi specifičnosti projekta in specifičnosti okolja, v katerem bo projekt realiziran.

#### Ekonomski kazalniki

Ekonomska neto sedanja vrednost znaša 416.125 €. Ekonomska interna stopnja donosnosti znaša 11,56%, ekonomska relativna neto sedanja vrednost pa 0,317. Ekonomski količnik relativne koristnosti znaša 1,27. Kazalniki ekonomske upravičenosti naložbe kažejo, da je projekt družbeno zanimiv in donosen, tako da ga je smiselno podpreti.

#### Izbor optimalne variante

V študiji smo obdelovali samo varianto brez investicije in varianto z investicijo. Optimalnejša iz družbenega vidika je varianta z investicijo. Tako da je izbrana varianta z investicijo.

#### Smiselnost Javno-zasebnega partnerstva

V študiji smo ocenjevali tudi potencialen zasebni interes za soinvestiranje v ta projekt. Ocenili smo, da je iskanje zasebnega partnerja smiselno in zaželeno. V študiji je obdelana varianta, brez pokritja teniških igrišč (balon), kar pa je ena od možnosti. Zasebni partner bo imel prednost, če bo ponudil čim krajšo dobo JZP, nudil prostore za športnike po čim nižjih cenah. Zasebni partner lahko pripravi ponudbo tudi variantno – s pokritjem teniških igrišč z šotorom. Javni partner se bo v okviru konkurenčnega dialoga odločil za optimalnega zasebnega partnerja z optimalno varianto.

Nekateri razlogi za vključitev zasebnega partnerja so:

- dejavnost izgradnje infrastrukture na tem področju je v veliki večini v zasebnem interesu (komercialen interes)
- občina nima dovolj proračunskih sredstev
- občina se ne spozna na dejavnost in je v vsakem primeru potrebno pridobiti upravljavca in vzdrževalca sistema

- aktivna oprema zastara v nekaj letih – stalna obnova in razvoj
- zasebni partner bo zainteresiran za prodajo čim več uporabnikom – občina nima kadrovskih potencialov za prodajo
- brez zasebnega partnerja se investicija ne bo izvedla ali se pa bo izvedba časovno zamaknila
- zasebni investitorji so že pokazali interes
- zasebni partner bo imel interes po čim bolj racionalni rešitvi (ne le investicija ampak tudi v zvezi s stroški upravljanja, vzdrževanja, reinvestiranja...)

## **20.2 Nadaljnji koraki**

Glede na izbor in odločitev o varianti 2 – z investicijo, pomeni, da je potrebno nadaljevati s pripravo investicije. V študiji se je izkazalo, da bi bilo smiselno v projekt pritegniti zasebnega partnerja.

Prvi koraki so sedaj:

1. Odločitev o JZ partnerstvu,
2. Razpis za izbor izvajalca, upravljavca in vzdrževalca,
3. Konkurenčen dialog
4. Izbor izvajalca
5. Podpis pogodb in
6. Izvedba

Ocenjujemo, da je potrebno minimalno izdelati še Investicijski program (po izboru izvajalca). Investicijski načrt bo temeljil na izbrani optimalni varianti (ki vključujejo vse najprimernejše tehnične rešitve), iz tega izhaja, da bo izvajalec v ponudbi pripravil in opisal optimalno tehnično rešitev, jo finančno ovrednotil (ocena investicijskih stroškov) in podal ocene stroškov (stroški vzdrževanja in upravljanja) in koristi (prihodki upravljanja in vzdrževanja). Pri tem lahko zasebni partner pripravi ponudbo variantno tudi s pokritjem teniških igrišč s šotorom.