

INVESTITOR: **OBČINA BREŽICE**

Obnova objekta na CPB 36

Investicijski program – novelacija 2

Julij 2010

INVESTITOR: **OBČINA BREŽICE**

ODGOVORNA OSEBA: **Ivan MOLAN - župan**

INVESTICIJSKI PROJEKT: **Obnova objekta na CPB 36**

NAMEN IN CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:

Z obnovo objekta v centru mesta Brežic se nadaljuje urejanje mestnega jedra, ki predstavlja središče turistično zanimive občine v regiji Posavje in je velikokrat prvi stik s turisti.

Z obnovo zapuščenega objekta v mestnem jedru in umestitvijo kulturnih, izobraževalnih in turističnih vsebin želimo prispevati k oživljanju mestnega jedra, ki se je s pojavom trgovskih centrov soočilo z odhodom dnevnih obiskovalcev, posledično pa tudi z odhodom najemnikov lokalov na obrobje mesta, kar je kmalu povzročilo samevanje objektov in izredno nizko število uporabnikov ožjega mestnega jedra. S tem bi lahko ta predel mesta v neki meri danes označili kot opuščeno območje, ki je po eni strani ključnega pomena pri razvoju turizma kot pomembne dejavnosti občine, po drugi pa zaradi nizkega pretoka dnevnih obiskovalcev nezanimivo za izvajanje dejavnosti.

Glede na predložene programe, ki bodo prispevali k oživljanju mestnega jedra, ustvarjali dodatno turistično, kulturno ali izobraževalno ponudbo, bo Občina prostore namenjala tudi za izvajanje aktivnosti nevladnih organizacij (pisarne, sejna soba ..).

Kot stalno ponudbo, ki bo dopolnila ponudbo Posavskega muzeja, bo Občina v objektu širši javnosti predstavila stalne zbirke, posvečene kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti v Brežicah. S to ponudbo bo objekt odprla širši javnosti, poudarila zgodovinske trenutke, ki so pomembni za razvoj mesta, obogatila turistično ponudbo ter vzpostavila didaktičen pripomoček za šole.

Ocena vrednosti investicijskega projekta v stalnih cenah (z DDV):

800.000 €

Ocena vrednosti investicijskega projekta v tekočih cenah (z DDV):

800.000 €

IZDELOVALEC INVESTICIJSKEGA PROGRAMA: **Občina Brežice**

ODGOVORNA OSEBA : **Anica Hribar, vodja oddelka**

IZDELOVALEC DOKUMENTA: **Anica Hribar, Vilma Zupančič,
Region d.o.o. Brežice**

Investicijski dokument izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06).

Investicijska dokumentacija vsebuje izračun finančne vrzeli izdelano v skladu z Delovnim dokumentom št. 4 - Navodilom za uporabo metodologije pri izdelavi stroškov in koristi.

K A Z A L O

1	UVODNA POJASNILA.....	6
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	7
2.1	Analiza sedanjega stanja	7
2.2	Cilji investicije.....	7
2.3	Spisek strokovnih podlag.....	8
2.3.1	Tehnična in projektna dokumentacija	8
2.3.2	Prostorska dokumentacija	8
2.3.3	Dovoljenja.....	9
2.4	Variante investicije.....	9
2.4.1	Varianta »brez« investicije.....	9
2.4.2	Varianta »z« investicijo.....	9
2.4.3	Izbor optimalne variante.....	9
2.5	Odgovorne osebe	9
2.5.1	Investicijska dokumentacija	9
2.5.2	Tehnična in projektna dokumentacija	10
2.5.3	Izvedba investicije.....	10
2.6	Organizacija in izvedba investicije	10
2.6.1	Kadrovsko – organizacijska shema	11
2.7	Investicija - fizični kazalniki, vrednost in finančna konstrukcija	12
2.7.1	Fizični kazalniki	12
2.7.2	Vrednost investicije.....	12
3	INVESTITOR, UPRAVLJALEC, IZDELOVALEC	14
3.1	Investitor in izdelovalec investicijske dokumentacije	14
3.2	Upravljaec.....	15
4	ANALIZA SEDANJEGA STANJA	16
4.1	Utemeljitev investicije	16
4.1.1	Utemeljitev projekta z vidika javne kulturne infrastrukture.....	16
4.1.2	Utemeljitev obnove objekta na CPB 36	16
4.2	Vsebinska utemeljitev	17
4.2.1	Razstava	18
4.2.2	Prostori za nevladne organizacije.....	19
4.2.3	Prostori za izobraževanje	20
4.3	Umeščenost projekta v dokumentih	20
4.4	Usklajenost projekta z nacionalnimi in drugimi strateškimi programi	21

4.5	Posledica ne izvedbe projekta	22
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN ANALIZA DEJAVNOSTI.....	23
5.1	Geografske značilnosti in možnosti ter priložnosti za razvoj turizma.....	23
5.1.1	Naravne značilnosti in danosti ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma	23
5.1.2	Kulturno, zgodovinske in etnološke danosti in značilnosti ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma	24
5.2	Obseg in struktura turistične ponudbe	25
5.2.1	Naravne turistične znamenitosti / atrakcije	25
5.2.2	Kulturno-zgodovinske znamenitosti / atrakcije in etnološke posebnosti.....	26
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	27
6.1	Tehnično poročilo.....	27
6.2	Pregled površin.....	30
6.3	Pregled kazalnikov	31
7	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	32
8	VREDNOST INVESTICIJE.....	33
8.1	Vsi stroški investicije.....	33
8.2	Upravičeni stroški investicije	33
9	ANALIZA LOKACIJE.....	34
9.1	Lokacija naložbe -ožje	34
9.2	Lokacija naložbe - širše	35
10	VPLIVI NA OKOLJE	36
10.1	Učinkovitost izrabe naravnih virov	36
10.2	Okoljska učinkovitost	36
10.3	Trajnostna dostopnost	37
10.4	Zmanjševanje vplivov na okolje.....	37
11	DOKUMENTACIJA IN DOVOLJENJA	38
11.1	Določitev potrebne investicijske dokumentacije.....	38
11.2	Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor	38
12	TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE.....	39

13	FINANČNA KONSTRUKCIJA	40
14	FINANČNA OCENA INVESTICIJE	41
14.1	Ocena prihodkov	41
14.2	Ocena odhodkov	41
14.3	Finančna ocena upravičenosti	42
14.4	CBA analiza (Delovni dokument št. 4 EK).....	45
15	EKONOMSKA OCENA INVESTICIJE	48
15.1	Ekonomska ocena upravičenosti.....	48
15.1.1	Koristi in učinki investicije	51
16	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA.....	52
16.1	Analiza občutljivosti.....	52
16.1.1	Analiza vplivov spremembe na investicijske stroške	52
16.1.2	Analiza vplivov na prihodke	52
16.1.3	Analiza vplivov na operativne stroške	53
16.2	Analiza tveganja.....	53
17	VIRI.....	56
18	PRILOGE	57

1 UVODNA POJASNILA

Občina Brežice se bo s projektom "Obnova objekta na CPB 36" prijavlja na javni razpis znotraj Evropskega sklada za regionalni razvoj, razvojne prioritete "Razvoj regij", prednostne usmeritve "Regionalni razvojni programi" v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013.

V naslednjih alinejah so povzete posamezne vsebine dokumenta, s katerimi se dokazuje, da je projekt in dokument usklajen s pogoji navedenega razpisa:

- Investicijski dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, 60/06);
- Sestavni del investicijske dokumentacije je analiza stroškov in koristi, znesek nepovratne pomoči EU pa je izdelan v skladu z Delovnim dokumentom št. 4 Evropske komisije - Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi;
- Projekt je v celoti skladen s prioriteto 1 Regionalnega razvojnega programa regije Posavje 2007-2013 – Razvoj konkurenčnega gospodarstva za dvig stopnje zaposlenosti in večjo blaginjo v regiji . Projekt se neposredno umešča v Program 1: Gospodarstvo in sicer Ukrep 4 – Razvoj turističnih potencialov;
- Z Odlokom o razglasitvi starega mestnega jedra Brežice za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur.l. RS št. 42/98) je objektu s tipično pozidavo prepoznan prispevek k oblikovanju mestnega središča. Kot sestavni del ožjega varstvenega režima Občina z Odlokom pri objektu varuje spomeniške lastnosti v neokrnjenosti in izvirnosti pod nadzorom pristojne strokovne službe za varstvo kulturne dediščine;
- Projekt je del Izvedbenega načrta Regionalnega razvojnega program regije Posavja za 2007-2013 (8. seja Sveta regije Posavje, 19/03/2007)/ Dodatek k Regionalnem razvojnem programu regije Posavje 2007-2013 (Svet regije, 10. seja, 18/06/07) za obdobje 2010-2012 (Regionalni razvojni svet, 5. seja, 4/2/2010);
- Za upravičene stroške projekta so upoštevani stroški priprave projektne dokumentacije, nadzora in stroški priprave za gradnjo in izvedbe gradbeno-obrtniških inštalacijskih. Upravičen strošek je tudi davek na dodano vrednost;
- Finančna konstrukcija načrtuje 85% sofinanciranje upravičenih stroškov iz namenskih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj. Predmetni projekt ne ustvarja diskontirane neto prihodke v ekonomski dobi investicije. Sofinanciranje operacije, ki je predmet prijave, ne predstavlja državno pomoč;
- Vsi predvideni stroški bodo nastali v obdobju od september 2009 in do septembra 2010, ko se bo projekt obnove tudi končal;
- V investicijskem programu je navedeno in je iz njega razvidno, da so upoštevana izhodišča varstva okolja (učinkovitost izrabe naravnih virov, okoljska učinkovitost, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje);
- Pričujoč investicijski program je potrjen s strani strokovne komisije (sklep o imenovanju, z dne 19. 8. 2009);
- Projekt je uvrščen v Proračun Občine Brežice za leto 2010 in Načrt razvojnih programov za leto 2010 (Odlok o proračunu Občine Brežice za leto 2010 - Uradni list RS, št.: 5/2010).

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

Objekt na Cesti prvih borcev 36 je bil zgrajen v letu 1926. Po vojni je v objektu vrsto let svoje dejavnosti izvajal takratni SDK, sedaj je že 10 let zapuščen.

Objekt se nahaja v samem centru strnjenege starega mestnega jedra, ki je v celoti zaščiten kot kulturna dediščina. Z Odlokom o razglasitvi starega mestnega jedra Brežice za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur.l. RS št. 42/98) je objektu s tipično pozidavo prepoznan prispevek k oblikovanju mestnega središča. Kot sestavni del ožjega varstvenega režima Občina z odlokom pri objektu varuje spomeniške lastnosti, neokrnjenost in izvirnost pod nadzorom pristojne strokovne službe za varstvo kulturne dediščine. Z odlokom so objektu dovoljene dejavnosti, ki služijo izključno varstvu in po potrebi konservaciji in restavraciji spomeniških sestavin.

Občina je objekt, zaradi njegovega pomena, leta 2009 prevzela v svojo last. Stavba počasi propada, zato je njena obnova nujna. Že izvedena statična presoja objekta je pokazala, da je obnova obstoječega objekta smotrna in ekonomsko upravičena (ruši se le statično kritičen prizidek na dvorišču). Z ureditvijo objekta bo pridobljeno cca 435 m² prostorov, ki bodo namenjeni izvajanju mirnih storitvenih, intelektualnih dejavnostim na področju kulture, turizma in izobraževanja.

2.2 CILJI INVESTICIJE

Z obnovo objekta v centru mesta Brežic se nadaljuje urejanje mestnega jedra, ki predstavlja središče turistično zanimive občine v regiji Posavje in je velikokrat prvi stik s turisti.

Z obnovo zapuščenega objekta v mestnem jedru in umestitvijo kulturnih, izobraževalnih in turističnih vsebin želimo prispevati k oživljanju mestnega jedra, ki se je s pojavom trgovskih centrov soočilo z odhodom dnevnih obiskovalcev, posledično pa tudi z odhodom najemnikov lokalov na obrobje mesta, kar je kmalu povzročilo samevanje objektov in izredno nizko število uporabnikov ožjega mestnega jedra. S tem bi lahko ta predel mesta v neki meri danes označili kot opuščeno območje, ki je po eni strani ključnega pomena pri razvoju turizma kot pomembne dejavnosti občine, po drugi pa zaradi nizkega pretoka dnevnih obiskovalcev nezanimivo za izvajanje dejavnosti.

Glede na predložene programe, ki bodo prispevali k oživljanju mestnega jedra, ustvarjali dodatno turistično, kulturno ali izobraževalno ponudbo, bo Občina prostore namenjala tudi za izvajanje aktivnosti nevladnih organizacij (pisarne, sejna soba ..).

Kot stalno ponudbo, ki bo dopolnila ponudbo Posavskega muzeja, bo Občina v objektu širši javnosti predstavila stalne zbirke, posvečene kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti v Brežicah. S to ponudbo bo objekt odprla širši javnosti, poudarila zgodovinske trenutke, ki so pomembni za razvoj mesta, obogatila turistično ponudbo ter vzpostavila didaktičen pripomoček za šole.

Posredno bo izvedba investicije dosegla tudi sledeče kratkoročne cilje:

- Obnova in preprečitev nadaljnega propadanja objekta v mestnem jedru.

- Zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za ustvarjanje dodatne turistične, kulturne in izobraževalne ponudbe.
- Nova ponudba kulturnih-turističnih programov (postavitev razstave o obrtnikih, trgovcih in kolarjih);
- Zagotovitev prostorov za izvajanje aktivnosti nevladnih organizacij;

Med dolgoročne cilje pa lahko zapišemo:

- Oživitev mestnega jedra;
- Večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju;
- Razvoj dodatnih programov;
- Prispevek kulture k večanju zaposlitvenega potenciala;
- Večja in bolj kakovostna vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko turistično rabo;
- Povečanja števila zaposlitev;
- Dvig ravni kulturne in turistične ponudbe v regiji;
- Izboljšanje razvitosti kulture in turizma;
- Krepitev nevladnega sektorja;
- Povečanje prepoznavnosti regije Posavja kot turistične destinacije.

2.3 SPISEK STROKOVNIH PODLAG

Investicijski program temelji na izdelanih naslednjih dokumentacijah:

2.3.1 Tehnična in projektna dokumentacija

PGD in PZI DOKUMENTACIJA

Ureditev prostorov Cesta prvih borcev 36, 8250 Brežice - Inženiring IBT d.d., Proletarska ul. 4, 1000 Ljubljana - št.: 9353/074, februar 2010 (v arhivu investitorja)

KULTURNOVARSTVENI POGOJI

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v objekt in okolico objekta na CPB 36 - Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije - območna enota Novo mesto, januar 2010 (v arhivu investitorja)

TEHNIČNO POROČILO

Elaborat o stanju nosilne konstrukcije objekta na CPB 36 - Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Dimičeva 12, 1000 Ljubljana - št.: DN 2003404, avgust 2009 (v arhivu investitorja)

2.3.2 Prostorska dokumentacija

1. Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Brežice za obdobje 1986-2000
2. Odlok o usklajenosti prostorsko izvedbenih in drugih prostorskih aktov s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice z dopolnitvami

Projekt je usklajen z veljavno prostorsko in urbanistično dokumentacijo.

2.3.3 Dovoljenja

Pridobljeno gradbeno dovoljenje za odstranitev objektov, rekonstrukcijo objekta in spremembo namembnosti poslovno-stanovanjskega objekta v stavbo za izobraževanje, kulturo in turizem za objekt in zemljišči na parcelah št. 602 in 603, obe k.o. Brežice, št. 351-3117/2010-11 (B14013), z dne 18. 3. 2010 (dopolnitev marec 2010).

2.4 VARIANTE INVESTICIJE

2.4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije postavlja pod vprašaj ohranitev dobrih 80 let starega objekta, ki je zapuščen zadnjih 10 let. Ker bo na objekt, ki se nahaja v ožjem mestnem jedru, ki je zaščiten kot kulturni in zgodovinski spomenik, vezani tudi sosednji stavbi (strnjeno mestno jedro), se pod vprašaj postavlja tudi vzdrževanje sosednjih objektov.

Objekt je brez investicije - to je temeljite rekonstrukcije - ogrožen zaradi lege na enem od potresno aktivnejšem območju v Sloveniji. Potrebna pa je tudi rušitev prizidka, ki je statično zelo nestabilen ter ostalih pomožnih objektov na dvorišču, ki že več desetletij niso bili vzdrževani oz. v uporabi in danes na eni strani ogrožajo varnost mimoidočih, na drugi strani pa predstavljajo leglo glodavcev.

Tako elektroinstalacije kot tudi strojne instalacije so stare nekaj desetletij, zato napeljave ne omogočajo uporabo objekta za predvidene dejavnosti kulture, turizma in izobraževanja.

Varianta brez investicije bi imela tudi širše posledice, saj bi bilo brez umeščanja in razvoja novih vsebin v mestnem jedru težko doseči revitalizacijo starega mestnega jedra.

2.4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta »z« investicijo zagotavlja doseganje ciljev, opisanih v poglavju 2.2

2.4.3 Izbor optimalne variante

Samo s pristopom k investiciji, ki predvideva revitalizacijo objekta z izvedbo investicijsko vzdrževalnih del in celovito rekonstrukcijo, se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, navedeni v poglavju 2.2, hkrati pa bodo učinki na celotno občino, regijo in državo pozitivni.

2.5 ODGOVORNE OSEBE

2.5.1 Investicijska dokumentacija

Naziv:	Občina Brežice
Odgovorna oseba - župan:	Ivan Molan
Odgovorna oseba – za izdelavo dokumentacije:	Anica Hribar

2.5.2 Tehnična in projektna dokumentacija

Glej točko 2.3.1 tega investicijskega programa.

2.5.3 Izvedba investicije

Naziv:	Občina Brežice
Odgovorna oseba – župan:	Ivan Molan
Odgovorna oseba – vodenje investicije:	Anica Hribar, vodja Oddelka za družbene dejavnosti

2.6 ORGANIZACIJA IN IZVEDBA INVESTICIJE

Odgovornost za vodenje investicije prevzema investitor - Občina Brežice.

Kot glavno odgovorno osebo predstavlja župan.

Projektno skupino, ki operativno pripravlja vso potrebno dokumentacijo in organizira vse postopke pa sestavljajo:

- Anica Hribar, vodja oddelka za družbene dejavnosti – odgovorna za izvedbo investicije, komunikacija s sofinancerjem ter koordinacijo projektne skupine;
- Alenka Černelič Krošelj, Društvo za oživitev mesta Brežic - koordinacija pri izvedbi postavitve razstave;
- Samo Zorko, svetovalec za pravne zadeve Oddelka za družbene dejavnosti - pravna vprašanja in javna naročila
- Vilma Zupančič – referentka za področje kulture, mladine in športa oddelka za družbene dejavnosti Občine Brežice, odgovorna za podporo vodji projekta in finančno vodenje projekta;
- Lavra Kreačič - svetovalka za stike z javnostmi - obveščanje in informiranje javnosti.

Organizacijska skupina je sposobna izpeljave navedenega projekta, saj je v takšni ali podobni sestavi uresničila veliko investicijskih projektov v občini. Med referenčnimi investicijskimi naj naštejemo:

- Dograditev prostorov Knjižnice Brežice (2006);
- Izgradnja novih prostorov Osnovne šole Pišce (2004), Bizeljsko (2007), Kapele (2005);
- Obnova gradu Brežice (2005);
- Obnova ter rekonstrukcija objekta Osnovne šole Brežice (2008);
- Dozidava Zdravstvenega doma Brežice (2008);
- Celovita obnova gradu Brežice 1. faza (2006 - 2008);SVRL
- Mladinski kulturni center Brežice (2009).

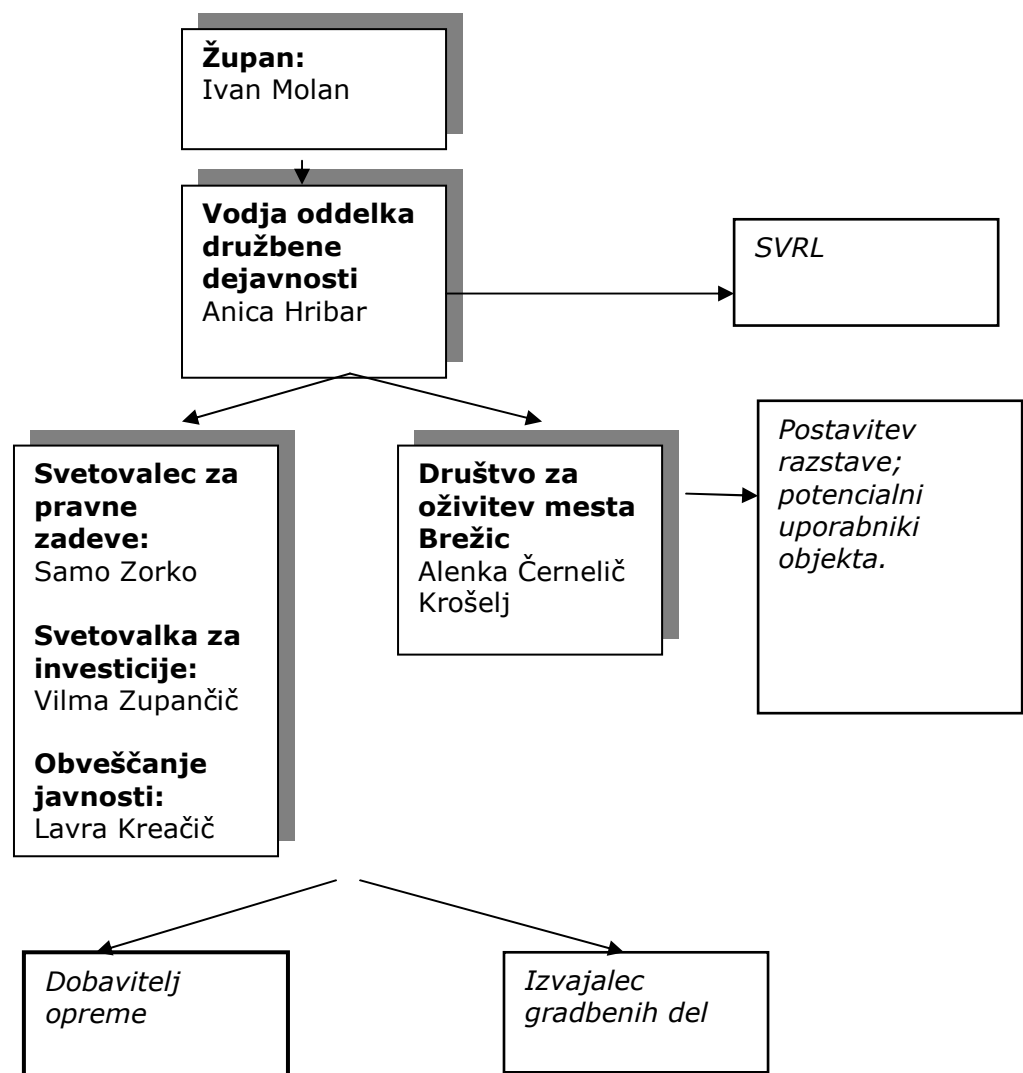
Investitor, Občina Brežice, bo s projektno skupino vodila postopke v vseh fazah projekta. Projektna skupina bo začela svoje delo z izbiro izvajalca gradbenih in ostalih del. Njena naloga bo tudi ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov, razreševanje problemov ipd. Usklajevanja in vsa dela bodo potekala na rednih sestankih, na

katerih bodo sodelovali vsi člani projektne skupine ter izvajalci posameznih del, ki bodo v tisti fazi predstavljali zunanjega sogovornika.

Investicija bo zaključena septembra 2010, ko bo podan tudi zadnji zahtevek za izplačilo. Otvoritev prostorov in razstave je predvidena ob občinskem prazniku, oktobra 2010.

Projektna skupina bo o vseh zadevah v povezavi s predmetnim projektom vodila pisna poročila in dokumentirala ves postopek izpeljave.

2.6.1 Kadrovsko – organizacijska shema



2.7 INVESTICIJA - FIZIČNI KAZALNIKI, VREDNOST IN FINANČNA KONSTRUKCIJA

2.7.1 Fizični kazalniki

Tabela: Merljivi fizični kazalniki

Št.	Vrsta kazalnika	Kazalnik
1.	Kvadratura bruto skupnih obnovljenih površin	435,82 m ²
2.	Kvadratura bruto obnovljenih obstoječih površin	435,82 m ²
3.	Število novo ustvarjenih bruto delovnih mest	1
4.	Število novih turistično-kulturnih produktov	1
5.	Število obiskovalcev (razstava)	1000 (letno)

2.7.2 Vrednost investicije

Dokumentacija, ki je osnova za izdelavo ocene investicije:

Ocena investicije (september 2009) je bila opravljena na podlagi izkušenj investitorja s podobnimi projekti v preteklosti (npr. obnova objekta na Gubčevi 10a - Mladinski kulturni center in Mladinski hotel Brežice).

PGD in PZI dokumentacija za ureditev prostorov Cesta prvih borcev 36, 8250 Brežice - Inženiring IBT d.d., Proletarska ul. 4, 1000 Ljubljana - št.: 9353/074, februar 2010 (dopolnitev marec 2010).

V finančnem načrtu niso zajeti stroški sinopsisa razstave, didaktičnega pripomočka (filma) ter drugi stroški tehnične izvedbe postavitve razstave, ki so ocenjeni v višini 7.000,00 EUR.

Izvedba celotnega prijavljenega projekta je zastavljena v eni fazi:

Faze	Opis	Vrednost v stalnih cenah v EUR	Vrednost v tekočih cenah v EUR
I	Izvedba del	666.666,67	666.666,67
	Skupaj	666.666,67	666.666,67
	20 % DDV	133.333,33	133.333,33
	Skupaj z DDV	800.000,00	800.000,00

Vrednost investicije po vrsti del (v EUR)

Stalne cene = tekoče cene

Vrsta del	Tekoče cene
<i>I. Upravičeni stroški</i>	598.333,33
Projektna in tehnična dokumentacija, revizija dokumentacije, projektantski nadzor	26.726,00
Izvedba del:	546.607,33
- rušitvena dela	81.600,00
- gradbeno-obrtniška dela	160.027,33
- elektroinstalacijska dela	206.040,00
- strojne instalacije	98.940,00
Strokovni nadzor in vodenje investicije	16.666,67
Pridobivanje uporabnega dovoljenja (izvedeniška mnenja, priklopi na omrežja)	8.333,33
<i>II. Neupravičeni stroški</i>	201.666,67
Nakup, dobava in montaža opreme	66.666,67
Obveščanje in informiranje javnosti	1.666,67
Davek na dodano vrednost (20 %)	133.333,33
SKUPAJ	800.000,00

Finančna konstrukcija

Vir	Upravičeni stroški		Neupravičeni stroški		Skupaj	
	<i>Znesek</i>	<i>Delež</i>	<i>Znesek</i>	<i>Delež</i>	<i>Znesek</i>	<i>Delež</i>
Občina Brežice	198.333,33	33%	201.666,67	100%	400.000,00	50%
SVRL - 23. člen ZFO	400.000,00	67%	0,00	0%	400.000,00	50%
Skupaj	598.333,33	100%	201.666,67	100%	800.000,00	100%

Opomba: V nadaljevanju je razvidno, da investicija ne prinaša neto prihodkov. Občina Brežice ni upravičena do odbitka DDV.

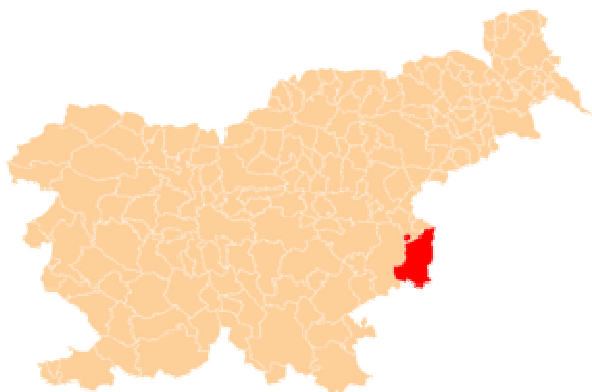
3 INVESTITOR, UPRAVLJALEC, IZDELOVALEC

3.1 INVESTITOR IN IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Naziv:	Občina Brežice
Naslov:	Cesta prvih borcev 18, Brežice 8250
Telefon:	07 499 15 00
Fax:	07 499 00 52
Elektronski naslov:	obcina.brezice@brezice.si
Podračun pri UJP	01209-0100008385
Davčna številka:	349444745
Odgovorna oseba – župan:	Ivan Molan
Odgovorna oseba – za izvedbo projekta:	Anica Hribar, vodja oddelka za družbene dejavnosti

Novelacija:
Brežice, dne 22. julij 2010

Podpis _____ (Ivan Molan, župan)



Občina Brežice se razprostira na 268 km² in leži ob reki Krki in Savi. Po zadnjem popisu ima 23.253 prebivalcev, ki živijo v 109 naseljih oziroma v 20 krajevnih skupnostih. Ima zelo pomembno geostrateško lego. Tu poteka pomembna cestna in železniška povezava. Tudi meja je pomemben dejavnik, ki predstavlja desetino vse meje s sosednjo državo Hrvaško.

Glavna gospodarska panoga je trgovina in obrt. Zelo pomembno pa je tudi kmetijstvo saj je število prebivalcev v Posavju, ki se ukvarja s kmetijstvom drugo v Sloveniji. Prav tako je razvit turizem, saj se letno beleži preko 480.000 nočitev. Gonilna sila razvoja turizma so Terme Čatež, ki so največje naravno zdravilišče in drugo največje slovensko turistično središče ter spadajo v sam vrh kongresnega turizma.

Občina je s štirimi gradovi bogata na kulturnem in zgodovinskem področju. Razvoj se kaže tudi na izobraževalnem področju, saj je poleg dveh srednjih šol nastala tudi višja šola kot nadgradnja srednje ekonomske šole.

3.2 UPRAVLJAVEC

Upravljaljske naloge bo obdržala Občina Brežice.

Naziv:	Občina Brežice
Naslov:	Cesta prvih borcev 18, Brežice 8250
Odgovorna oseba :	Ivan Molan, župan

Novelacija:
Brežice, dne 22. julij 2010

Podpis _____ (Ivan Molan, župan)

4 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

4.1 UTEMELJITEV INVESTICIJE

4.1.1 Utemeljitev projekta z vidika javne kulturne infrastrukture

Mestno jedro, ki ima z vsemi svojimi elementi status kulturnega in zgodovinskega spomenika je prvi stik turista, obiskovalca z občino. Žal je tudi brežiško jedro podleglo posledicam izgradnje večjih trgovskih centrov in je dnevne obiskovalce odpeljalo na rob mesta. Posledica je izguba interesa investorjev v obnovo objektov in razvoj dejavnosti v mestnem jedru. Tako si Občina že več let prizadeva za povečanje privlačnosti mestnega jedra na vseh področjih. Projekt gradi na enem od objektov, ki je v lasti Občine in bo s svojo vsebino prispeval k dodatni ponudbi za turiste in naključne obiskovalce. Občina bo po zaključeni obnovi, s ciljem oživljanja mestnega jedra, izbirala tudi nadaljnje uporabnike, ki bodo s svojimi programi prispevali k ponudbi na področju kulture, izobraževanja in turizma.

Objekt na Cesti prvih borcev 36 je bil zgrajen v letu 1926. Po vojni je v objektu vrsto let svoje dejavnosti izvajal takratni SDK, sedaj je že 10 let zapuščen.

Objekt se nahaja v samem centru strnjenejega starega mestnega jedra, ki je v celoti zaščiten kot kulturna dediščina. Z Odlokom o razglasitvi starega mestnega jedra Brežice za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur.l. RS št. 42/98) je objektu s tipično pozidavo prepoznan prispevek k oblikovanju mestnega središča. Kot sestavni del ožjega varstvenega režima Občina z odlokom pri objektu varuje spomeniške lastnosti, neokrnjenost in izvirnost pod nadzorom pristojne strokovne službe za varstvo kulturne dediščine. Z odlokom so objektu dovoljene dejavnosti, ki služijo izključno varstvu in po potrebi konservaciji in restavraciji spomeniških sestavin.

Glede na predložene programe, ki bodo prispevali k oživljanju mestnega jedra, ustvarjali dodatno turistično, kulturno ali izobraževalno ponudbo, bo Občina prostore namenjala tudi za izvajanje aktivnosti nevladnih organizacij (pisarne, sejna soba ..).

Kot stalno ponudbo, ki bo dopolnila ponudbo Posavskega muzeja Brežice, bo Občina v objektu širši javnosti predstavila stalne zbirke posvečene kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti v Brežicah. S to bo objekt odprla za širšo javnost, poudarila zgodovinske trenutke, ki so pomembni za razvoj mesta, obogatila turistično ponudbo ter vzpostavila didaktičen pripomoček za šole.

Cilj projekta je obnova javne infrastrukture za razvoj dejavnosti na področju turizma. Glede na pomen občine na področju turizma na regijskem nivoju, predstavlja pomemben prispevek tudi k izboljšanju javne turistične infrastrukture lokalno-regionalnega pomena.

4.1.2 Utemeljitev obnove objekta na CPB 36

Občina je objekt, zaradi njegovega pomena, leta 2009 prevzela v svojo last. Stavba počasi propada, zato je njena obnova nujna. Že izvedena statična presoja objekta je pokazala, da je obnova obstoječega objekta smotrna in ekonomsko upravičena (ruši se le statično kritičen prizidek na dvorišču).

Poseg predvideva:

- rušitev prizidka, ki je v zelo slabem konstrukcijskem stanju in vizualno neprimeren,
- rušitev pomožnih objektov na dvorišču (stare drvarnice, garaža),
- izvede se utrditev temeljev, hidroizolacija in drenaža glavnega objekta,
- izvedejo se horizontalne in vertikalne protipotresne vezi,
- zamenjajo se tlaki in stavbno pohištvo,
- utrdi se strešna konstrukcija (leseno ostrešje se zaščiti in ohrani),
- obnovijo se notranji ometi in zunanja fasada,
- uredijo in preuredijo se notranji prostori,
- uredi se dvorišče (prostor za odpadke, pretežno urejena zelenica z ohranitvijo vodnjaka),
- zamenjava in nadgradnja elektroinštalacij (glede na zahteve objekta in uporabnikov),
- zamenjava strojnih instalacij (centralno ogrevanje in hlajenje, notranje vodovodne inštalacije in vertikalna kanalizacija, prezračevanje ter notranja plinska inštalacija),
- namestitev opreme za razstavni prostor, pisarne, skupne in servisne prostore ter sanitarije.

Z ureditvijo objekta bo pridobljeno 435,82 m² (neto) prostorov, ki bodo namenjeni izvajanju mirnih storitvenih, intelektualnih dejavnosti na področju kulture, turizma in izobraževanja, vključno z vzpostavitvijo stalne zbirke, posvečene kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti v Brežicah. Društvo za oživitev mesta Brežic pripravlja ostalo potrebno gradivo (sinopsisi, brošure .. vključno s predstavitvenim filmom), ki bo služilo kot dodatna turistična ponudba in didaktični pripomoček.

Predvideni prostori:

- razstavni prostor cca 120 m²,
- informacijska pisarna cca 25 m²,
- 2 večji pisarni cca 30 m²,
- 1 srednja pisarna cca 16 m²,
- 4 manjše pisarne cca 7,5 m²,
- sejna soba cca 45 m²,
- čajna kuhinja cca 6 m²
- ustrezno število sanitarij z dostopi za invalide,
- drugi servisni prostori (kotlovnica, shramba, prostor za hišnika...).

4.2 VSEBINSKA UTEMELJITEV

Z obnovo objekta v centru mesta Brežic:

- a) Se nadaljuje urejanje mestnega jedra, ki predstavlja središče turistično zanimive občine in je velikokrat prvi stik s turisti.
- b) Preprečiti še nadaljnje propadanja objekta, ki je sestavni del zgodovinskega in kulturnega spomenika.
- c) Zagotovijo se ustrezni prostorski pogoji za ustvarjanje dodatne turistične, kulturne in izobraževalne ponudbe.
- d) Omogoči se uvedba novega turistično-kulturnega produkta - stalna razstava o obrtnikih, trgovcih in kolnarjih.
- e) Zagotovijo se prostori za izvajanje aktivnosti nevladnih organizacij.

f) Omogoči se oživitev starega mestnega jedra.

4.2.1 Razstava

Mesto Brežice imajo dolgo in bogato zgodovino, ki sega še v čase pradavnine, preko Keltov in Rimljanov do prve omembe v listinah leta 1249 in podelitve mestnih pravic leta 1353. Zaradi ugodne lege ob sotočju Save in Krke, na meji med ogrsko in nemško državo, se je razvila naselbina obrtnikov in trgovcev, kasneje, v 2. polovici 19. stoletja pa se pojavi poseben poklic - kolnarji.

V življenja naših prednikov se že vrsto let pogloblja dr. Ivanka Počkar, ki je v sklopu Brežiških študij izdala dve monografiji, iz katerih izhaja tudi ideja o postavitvi razstave.

Leta 2005 je kot druga številka zbirke izšla monografija *Dve gasi, dva policaja, sto obrtnikov: Življenje mestnih obrtnikov od sredine 19. stoletja do druge svetovne vojne na primeru Brežic*. Knjiga je bila izdana v sozaložništvu Društva za oživitev mesta Brežice, Valvasorjevega raziskovalnega centra Krško in Založbe Znanstvenoraziskovalnega centra SAZU Ljubljana.

Projekt razstave je sestavljen iz treh delov:

1. Priprava sinopsisa razstave
2. Priprava in snemanje etnološkega dokumentarnega filma Kólnarji

Etnološki film je posebna podvrsta dokumentarnega filma. Posnetki te vrste filma so dragoceni pričevalci o slovenski družbi in njeni kulturi, kot taki pa so tudi dobrodošlo gradivo za strokovne in znanstvene raziskave.

Načrtovano pripravo etnološkega filma Kólnarji sestavlja več delovnih postopkov, katerih skupni cilj je po predhodnem načrtu premišljeno izpeljana vizualna naracija. Film bo vseboval napise, komentar in zvočno oz. glasbeno opremo (strokovno vodstvo in besedilo dr. Ivanka Počkar). Temeljal bo na etnološki raziskavi¹ o posebni moški poklicni skupini naših skupnih prednikov (1880 – 1958) ob spodnjem toku reke Save. Osnovni cilji izdelave filma so ohranjanje izročila o naši kulturni dediščini, komunikacija med preteklostjo in sedanostjo, posredovanje znanja o naših prednikih ter s tem zburjanje identitete posavskega človeka.

Film bo posnet na zgodovinsko izpričanih lokacijah, kjer se je dejavnost odvijala, v obsavskih krajih in na savskem obrežju.

Kólnarji so bili moška poklicna skupina lovilcev premoga iz reke, pobiralcev in kopačev premogovih delcev iz naplavin ter trgovcev z njimi. Premog, ki ga je Sava prinašala zlasti iz premogovnikov Trbovlje, Zagorje in Hrastnik, so lovili v rečnem toku iz podvodnih jam in iz naravnih kotanj, kopali in pobirali pa so premog tudi iz rečnih naplavin na obrežju, starih rečnih strugah in v rečnih plitvinah. Posebnost so bili savski premogarji na Čatežu ob Savi, kjer so premog lovili v jame, ki so jih posebej izkopali na tri- do petmetrski globini v rečnem dnu. Iz čolnov so na rečnem toku jame kopali s posebej izdelanim orodjem na dolgih držalnih, premog pa jemali iz jam z mrežami, napletenimi na železno vilasto ogrodje. Iz pravilno skopane jame so lahko hkrati pobrali po 500 do 700 kilogramov kakovostnega visoko kaloričnega premoga.

Na desetine lovilcev in kopačev premoga je v obdobju od začetka 20. stoletja do okoli leta 1958 iz Save in njenih obrežij nabralo na deset tisoče ton savskega premoga različnih

¹ Prispevek I. Počkar: Kólnarji – Lovilci in nabiralci naplavljenega premoga v Savi pri Brežicah, po toku navzgor in navzdol (str. 319–387), je bil objavljen v zborniku Gospa, če ni dobro, ni treba nič plačat : Brežice, trgovsko mesto : zbornik znanstvenih razprav (Brežiške študije ; 3) (ur. Jože Škofljanec), Krško : Neviodunum, 2009.

oblik, od drobno zrnatega do večjega, diskasto zaobljenega. Z njim so desetletja oskrbovali slovenske in hrvaške opekarne, pekarnice, hotele, restavracije, bolnišnice, šole, tovarne in druge. Kólnarjem in njihovim družinam je zaslužek pomenil pomemben vir preživetja.

Močnim, pogumnim, spretnim in prizadevnim savskim možem, ki so se znali spoštljivo vesti do mogočne reke, je Sava pustila brezčasen spominski pečat, ki v njihovem čustvovanju odtiskuje nekakšno posebno strast do reke in življenja z njo. Vizualno prepoznavnost tesne povezanosti in odvisnosti od nje bi mogel okronati na savski brežini postavljen spomenik Kólnar, v spomin na domisel, izjemen, a garaški način preživljanja naših obsavskih prednikov, etnološki film o življenju in delu kólnarjev pa bo njihovo delo še drugače vizualno približal naši generaciji in potomcem.

3. Tehnična izvedba razstave

Postavitve ustreznih panojev, razsvetljave, LCD monitorja ... Stroški postavitve opreme za prezentacijo zbirke so zajeti pri stroških opreme (2.7.2)

Prvi dve točki projekta razstave niso predmet stroškov investicije.

4.2.2 Prostori za nevladne organizacije

V občini Brežice je registriranih več kot 230 nevladnih organizacij na različnih področjih: kultura, šport, turizem, gasilstvo, delo z mladimi, humanitarne, socialne in zdravstvene, okolje varstvene organizacije... Največ NVO je registriranih na podlagi Zakona o društvih. Njihov obseg delovanja je v večji meri ozko usmerjen, le redki se lotevajo večjih projektov, s katerimi lahko pridobivajo sredstva iz evropskih virov. Vzroki za to so predvsem:

- ✓ Zakonodaja se je v preteklih letih zaostri, postala bolj dodelana in izvajanje dejavnosti v skladu z novimi prepisi je bolj zahtevno – zahteva več specifičnih znanj, prinaša večjo odgovornost.
- ✓ NVO nimajo redno zaposlenega kadra (približno 95 % NVO).
- ✓ NVO praviloma izvajajo ozko usmerjene dejavnosti, kar jim otežuje pridobivanje sredstev.
- ✓ Nimajo ustreznih prostorov in opreme za izvajanje osnovne dejavnosti in njene nadgradnje.
- ✓ NVO se med sabo ne poznajo dovolj, premalo je izmenjave izkušenj in znanja.
- ✓ NVO niso usposobljeni za izvajanje večjih projektov – idej je dovolj, ni pa zadostnega predvsem specifičnega znanja.
- ✓ Navzven prostovoljno delo ni dovolj cenjeno.
- ✓ Nasploh je v našem okolju malo strokovnjakov, ki bi se usmerjali na področje delovanja društev – veliko je teoretičnega znanja in malo konkretnih izkušenj.
- ✓ NVO imajo precej težav s financiranjem delovanja
- ✓ NVO imajo težave pri ustreznih predstaviti svojih zamisli potencialnim sponzorjem, donatorjem oz. podeljevalcem sredstev na raznih razpisih
- ✓ Obstajajo viri, za katera NVO ne vedo, oz. niso sposobni kandidirati zanje.
- ✓ Premalo je povezovanja organizacij izven samo meja občine.

Z ureditvijo prostorov v objektu CPB 36, ki bodo nevladnim organizacijam na voljo po posebnih pravilih, vendar **brez najemnin** - le za pokrivanje dejanskih obratovalnih stroškov (brez amortizacije), bi dosegli krepitev nevladnega sektorja, s čimer bi bilo omogočeno večje in boljše črpanje sredstev iz evropskih virov, kar bi izboljšalo kvaliteto življenja naših občanov:

- Srečevanje NVO na enem mestu - izmenjava izkušenj, znanj, mnenj ..

- Združevanje NVO pri izvajanju večjih projektov - združevanje človeškega kapitala, sredstev, idej ...
- Zagotavljanje prostora in opreme za izvajanje dejavnosti.
- Pridobivanje informacij na enem mestu.
- Posredovanje produktov njihovega dela v samem centru mesta ..

4.2.3 Prostori za izobraževanje

Prostori na CPB 36 bodo namenjeni tudi izvajanju izobraževalnih programov s področja turizma in kulture. Izvajanje izobraževalnih programov bo posredno pripomoglo k dvigu kakovosti turistične ponudbe v regiji in državi.

4.3 UMEŠČENOST PROJEKTA V DOKUMENTIH

Projekt celovite obnove gradu Brežice je umeščen v vse strateške občinske in regijske dokumente.

Projekt je umeščen v **Načrt razvojnih programov Občine Brežice** za področje družbenih dejavnosti.

Projekt je umeščen v **Regionalni razvojni program 2007 - 2013** in dosega cilje ukrepa 3: Dvig kvalitete preživljanja prostega časa, ki predvideva aktivnost "vzpostavitve in obnove ostale infrastrukture", programa 6: Dvig kvalitete življenja prebivalcev. Program z ukrepom je umeščen za doseganje ciljev prioritete 2 - Trajnostni razvoj prostora za kvaliteto bivanja. V povezavi z ostalimi projekti dosega cilje znotraj ukrepa 4: Razvoj turističnih potencialov, ki zajema aktivnost Turistična in druga infrastruktura, programa 1: Gospodarstvo, ki je umeščen z ukrepom za doseganje prioritete 1 - Razvoj konkurenčnega gospodarstva za dvig stopnje zaposlenosti in večjo blaginjo v regiji.

Projekt je umeščen tudi znotraj **Strategije razvoja in trženja turistične destinacije Brežice za obdobje 2007 - 2013** in sicer za podporo naravnega in kulturnega turizma. Razvojni cilji turizma, povezanega s kulturo v obdobju 2007 - 2013, ki se vežejo na projekt so:

- povezovanje zgodovinskih vrednot v turistično zanimive proizvode in storitve,
- razvoj dodatnih oblik turizma, povezanega s kulturo,
- oblikovanje podobe mesta Brežice kot umetnikom prijaznega mesta,
- zagotovitev razstavnih površin,
- približevanje zgodovine obiskovalcem in prebivalcem,
- povezovanje z ostalimi oblikami turizma.,
- izvajanje izobraževalnih programov za dvig kakovosti turistične ponudbe v regiji in državi.

Projekt je usklajen tudi z nacionalnimi in drugimi strateškimi programi. Investicija je podprta s ciji, aktivnostmi in vsebinami naslednjih strateško pomembnih programov:

- Resolucija o Nacionalnem programu za kulturo 2008 - 2011;
- Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 - 2013;
- Regionalnim razvojnim programom regije Posavje 2007 - 2013;
- Strategijo razvoja in trženja turizma turistične destinacije Brežice;

- Načrtom razvojnih programov.

Operativni program med štirimi razvojnimi prioritetami definira kot tretjo **Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov**. Ta združuje tri prednostne usmeritve, katerih skupna sinergija bo imela izrazito pozitivne učinke na nadaljnji razvoj slovenskega turizma ter ostalih storitev, kakor tudi na oživljanje ter ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje in trženje biotske raznovrstnosti. Prednostna usmeritev Mreženje kulturnih potencialov predvideva izkoriščanje razvojnih prednosti in priložnosti, da se tako kulturna dediščina kot tudi javna kulturna infrastruktura več in bolj kakovostno vključita v gospodarsko - turistično rabo in v podporo razvoju ter prispevata k večanju zaposlitvenega potenciala zlasti v storitvenem sektorju in k boljši prepoznavnosti Slovenije.

Regionalni razvojni program regije Posavje 2007 - 2013 določa dve glavni prioriteti. Kot prva je Razvoj konkurenčnega gospodarstva za dvig stopnje zaposlenosti in večjo blaginjo v regiji. Projekt za doseganje te prioritete posredno v povezavi z ostalimi projekti, dosega cilje znotraj Ukrepa 4: Razvoj turističnih potencialov, ki zajema aktivnost Turistična in druga infrastruktura, programa 1: Gospodarstvo. Kot druga prioriteta nastopa trajnostni razvoj prostora za kvaliteto bivanja. Za podporo te projekt dosega cilje znotraj Ukrepa 3: Dvig kvalitete preživljanja prostega časa, ki predvideva aktivnost "Vzpostavitev in obnove ostale infrastrukture, programa 6: Dvig kvalitete življenja prebivalcev.

4.4 USKLAJENOST PROJEKTA Z NACIONALNIMI IN DRUGIMI STRATEŠKIMI PROGRAMI

Investicijo podpira cilje, aktivnosti in vsebine naslednjih strateško pomembnih programov:

- Resolucije o Nacionalnem programu za kulturo 2008-2011 (Ur.l. RS št. 35/2008);
- Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013;
- Regionalni razvojni programom regije Posavje 2007-2013;
- Strategije razvoja in trženja turizma turistične destinacije Brežice, januar 2008;
- Načrt razvojnih programov za obdobje 2008 do 2011 v občini Brežice.

Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 - 2013 temelji na **Strategiji razvoja Slovenije** in je v skladu z **Državnim razvojnim programom 2007 - 2013**. Dokumenti so osnova z izvajanje kohezijske politike EU v Sloveniji. Hkrati je dokument skladen s cilji **Strategije prostorskega razvoja Slovenije**.

Operativni program med štirimi razvojnimi prioritetami definira kot tretjo Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov. Ta združuje tri prednostne usmeritve, katerih skupna sinergija bo imela izrazito pozitivne učinke na nadaljnji razvoj slovenskega turizma ter ostalih storitev kakor tudi na oživljanje ter ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje in trženje biotske raznovrstnosti. Prednostna usmeritev Mreženje kulturnih potencialov predvideva izkoriščanje razvojnih prednosti in priložnosti, da se tako kulturna dediščina kot tudi javna kulturna infrastruktura več in bolj kakovostno vključita v gospodarsko-turistično rabo in podporo razvoju in prispevata k večanju zaposlitvenega potenciala zlasti v storitvenem sektorju in k boljši prepoznavnosti Slovenije.

Naslednji pomemben dokument, ki opredeljuje predmetno investicijo je Regionalni razvojni program regije Posavje 2007 - 2013. Ta določa dve glavni prioriteti. Kot prva je to Razvoj konkurenčnega gospodarstva za dvig stopnje zaposlenosti in večjo blaginjo v regiji. Projekt za doseganje te posredno v povezavi z ostalimi projekti dosega cilje znotraj Ukrepa 4: Razvoj turističnih potencialov, ki zajema aktivnost Turistična in druga infrastruktura, programa 1: Gospodarstvo.

Kot druga prioriteta Regionalnega razvojnega programa regije Posavje pa nastopa Trajnostni razvoj prostora za kvaliteto bivanja. Za podporo te projekt dosega cilje znotraj Ukrepa 3: Dvig kvalitete preživljanja prostega časa, ki predvideva aktivnost »Vzpostavitve in obnove ostale infrastrukture«, programa 6: Dvig kvalitete življenja prebivalcev.

Tudi **Načrt razvojnih programov občine Brežice** načrtuje izvedbo predmetne investicije kot del krovne investicije v obsegu in s cilji, ki so predstavljeni v predmetnem dokumentu.

4.5 POSLEDICA NE IZVEDBE PROJEKTA

Z ne izvedbo projekta se postavlja pod vprašanje:

- ohranitev objekta na CPB 36;
- revitalizacija starega mestnega jedra;
- možnost postavitve stalne razstave posvečene kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti ;
- možnost nadgradnje delovanja in krepitev nevladnih organizacij;
- uvajanje novih trendov v kulturni ustvarjalnosti kot turistični ponudbi;
- uvajanje novih izobraževalnih programov, ki bodo pripomogli k dvigu kakovosti turistične ponudbe v regiji in državi;
- bogatenje turistične ponudbe Brežic in Posavja, in s tem večje prepoznavnosti turistične destinacije.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN ANALIZA DEJAVNOSTI

Tržne možnosti projekta določa Strategija razvoja in trženja turizma turistične destinacije Brežice za obdobje 2007-2013 znotraj ponudbe Naravni in kulturni turizem.. Ta znotraj Analize stanja v ponudbi in povpraševanju ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma določa:

- Naravne značilnosti in danosti ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma;
- Kulturno, zgodovinske in etnološke danosti in značilnosti ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma.

Znotraj SWOT analize turistične ponudbe in povpraševanja v občini Brežice Strategija izpostavlja kot posebno danost bogato kulturno-zgodovinsko in etnološko dediščino ter ugodne naravne danosti. Znotraj zaznanih slabosti pa te prepozna kot slabo izkoriščene za turistične namene. V priložnostih definira turistično ponudbo kulturnega turizma. Nadalje pa prepozna ne-vlaganje oz. preskromno vlaganje v potrebno infrastrukturo kot nevarnost za razvoj turistične ponudbe.

Glede na to prepozna kot aktualne izzive za razvoj turizma v občini Brežice znotraj turistične ponudbe in storitev izzive za vključevanje naravnih, kulturno-zgodovinskih in etnoloških turističnih znamenitosti v ponudbo. Za doseganje tega je jasno opredeljena potreba vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki jo določa tudi kot cilj naravnega in kulturnega okolja.

Razvojni cilji turizma, povezanega s kulturo v obdobju 2007-2013, ki se vežejo na projekt:

- povezovanje naravnih vrednot v turistično zanimive proizvod in storitve,
- razvoj dodatnih oblik turizma, povezanega s kulturo,
- oblikovanje podobe mesta Brežice kot umetnikom prijaznega mesta (zagotovitev razstavnih površin in prostorov za ateljeje, približevanje umetnosti obiskovalcem in prebivalcem – razstave v starem mestnem jedru,
- povezovanje z ostalimi oblikami turizma.

5.1 GEOGRAFSKE ZNAČILNOSTI IN MOŽNOSTI TER PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ TURIZMA

5.1.1 Naravne značilnosti in danosti ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma

Občina Brežice ima zelo pomembno geostrateško lego. Brežiška kotlina z rekama Savo in Krko s pritoki je najpomembnejše hidrografske območje v Sloveniji. Na levem bregu Save je Brežiška raven s 150 do 160 nadmorske višine, visoke gorice s središčem na Bizeljskem ter pas Posavskega hribovja z 689 m visoko Orlico. Na desnem bregu Save pa se razprostirajo Brežiško-krško polje in obronki Gorjancev.

Zaradi lege, odprte proti vzhodu, se tu uveljavljajo značilnosti omiljenega subpanonskega podnebja. Ozračje je suho, padavin je razmeroma malo. Razlike letnih temperatur so znatne. Na nižinskem delu se je razvila vegetacija, ki je značilna za rečna obrežja (vrba, jelša), v porasti pa veliko različnih vrst. Značilen primer take pokrajine so Jovsi.

Jovsi si zaradi svoje neokrnjenosti zaslužijo posebno mesto, kamor po svojih značilnostih sodi tudi Kozjanski regionalni park. Gozdovi pokrivajo tretjino občinskega površja. Prevladujejo listavci. Na hribovitem območju so sklenjene površine mešanega gozda. Na položnih legah so nastale košenice, pašniki in njive. Lega prijaznega gričevja je izvrstna za vinogradništvo in sadjarstvo, primerna pa je tudi za živinorejo. Na Bizeljskem svam bodo gostoljubni domačini z veseljem razkazali repnice in vas povabili na kozarček »rujnega«, pokukali boste lahko v gnezdišče čebelarja. V ravnini so glavne kulture žito, predvsem kuzuza, krompir in krmne rastline.

Od naravnih bogastev je potrebno omeniti kremenčev pesek (Globoko, Bizeljsko), kakor tudi tople zdravilne vrelece (Čatež ob Savi, Bušeča vas). Čateške toplice so srce termalnega turizma, na obrobju mesta pa se lahko ohladite tudi v bližnjih rekah ali Klunovih toplicah. V termofilno območje, v delu, kjer so naplavine kremenčevega peska, je preko 150 vkopanih jam v pesku – repnic.

Pri Brežicah je sotočje dveh največjih slovenskih rek Save in Krke. Na obravnavanem območju so še številni ribniki, štiri reke in porečja, 17 potokov in že zgoraj omenjenih termalnih in drugih izvirov.

Od preko 80 naravnih znamenitosti na območju občine Brežice, še posebej izstopata zavarovani območji: Jovsi, kjer gnezdi preko 55 različnih ptičjih vrst, in Kozjanski park.

5.1.2 Kulturno, zgodovinske in etnološke danosti in značilnosti ter možnosti in priložnosti za razvoj turizma

Brežice z okolico se lahko odkrito ponaša z bogato kulturno dediščino, ki se nam razkriva na vsakem koraku. Arheološka najdišča so le začetek bogatega opusa, ki razkrivajo tukajšnje življenje pred našim štetjem. Ohranjeni gradovi so vidno zaznamovali mesto in okolico: brežiški grad, v katerem ima svoje prostore Posavski muzej, mokriški grad, v katerem je vrhunska restavracija ter pišeški in bizeljski grad, ki bdiva nad okoliškimi vinogradi. V Pišecah vam bodo ponosni domačini razkazali domačijo in spominsko zbirko Maksa Pleteršnika. Z etnografsko zbirko na Bizeljskem in kovaškimi muzejem v Pišecah, se časovna kolesja zavrtijo za nekaj sto let nazaj. V centru mesta Brežic se ponosno dviguje vodovodni stolp, za posebnost pa velja tudi stari most čez Savo in Krko.

Na tem področju je opaziti preko 70 raztresenih naselij in zaselkov ter preko 300 samotnih kmetij, okoli 15 kašč s kamnitim kletnim delom in lesenim nadstropjem. Hrame je težko prešteti, samo na Bizeljskem območju jih je preko 140 in ob njih so tudi klopotci, vsaj pri vsakem petem. Mlini so bolj redki, ki imajo celo streho, razpadajočih je več. Vodnjaki so čar skoraj vsakega dvorišča na območju Kapel, Globokega in Artič. Poseben videz kulturni krajini dodajo številni kozolci, koruznjaki in čebelnjaki.

Poseben videz pokrajini pa daje preko 45 cerkva in cerkvic, številne kapelice in razpela. Kar priča, da je religija imela v našem prostoru vedno posebno vlogo in jo ima še danes. Zgodovinska dogajanja so v tem prostoru pustila okoli 4 znamenja ter preko 45 spomenikov. Največ je posvečenih dogodkom med NOB. Ob številnih kulturnih ustanovah in galerijah (okoli 25) je še okoli 45 drugih kulturnozgodovinskih znamenitosti kot so: vaška jedra, znamenite hiše in poslopja ter druge znamenitosti ter preko 60 različnih kulturnozgodovinskih osebnosti.

Prav tako je zanimiva etnologija naših krajev, žal je veliko starih predmetov, stavb in orodij uničenih, zavrženih ali pa slabo vzdrževanih, veliko ljudskih šeg in navad pa pozabljenih. Šege in navade so posebna oblika dediščine. So neme, a vendar nam mnogo povedo.

5.2 OBSEG IN STRUKTURA TURISTIČNE PONUDBE

5.2.1 Naravne turistične znamenitosti / atrakcije

Za obravnavano območje je značilen svet posejan z griči, tudi vinorodnimi, večinoma poraščen z gozdovi. Značilen je ostanek nekdanjega nižinskega pragozda, imenovan Dobrava. Značilna so tudi območja močvirnih in vlažnih travnišč, območja, kjer so našla zatočišče številne rastlinske in živalske vrste. Plasti kremenčevega peska in bogati izviri termalne vode so naslednja znamenitost občine. Na obravnavanem območju je kar nekaj naravnih znamenitosti, ki bi lahko predstavljale oziroma že predstavljajo turistične znamenitosti, atrakcije, privlačnosti, zaradi katere bi se oziroma se obiskovalci odločajo za obisk.

Med te sodijo predvsem :

- JOVSI : naravni spomenik, zavarovano območje z občinskim odlokom, ki leži v občini Brežice. Ornitološki park, ki se razprostira ob reki Sotli nad vasjo Dobova, kjer gnezdi preko 55 različnih ptičjih vrst je v celoti zajeto v Natura 2000.
- KOZJANSKI PARK : severozahodni del občine Brežice spada v zavarovani park »Kozjanski park«. Svojevrsten pečat Kozjanskemu parku dajejo naravne lepote in znamenitosti, številne arheološke najdbe, srednjeveški trgi, cerkve, gradovi, kapelice, kamnita znamenja in kmetije. Vse to, ter še živi ljudski običaji, so združeni na enkratni način v območju z lastno identiteto.
- REPNIČE : jame, skopane v kremenčevem pesku, ki ga je na območju Bizeljskega pred milijoni let naplavilo Panonsko morje. Peščene luknje spadajo med avtohtono naravno, zgodovinsko, etnološko in kulturno dediščino tega območja. Najgloblja repnica meri v globino 12,5 m, v kateri je konstantna temperatura in vlaga. Zelo pomemben faktor je vlaga, ki veže silikatne delce skupaj. To omogoča, da se repnice ne sesujejo, saj pri nobeni ni uporabljen gradbeni material. Na Bizeljskem so se repnice pojavile pred približno dvesto leti, njihov osnovni namen pa je bil shranjevanje poljskih pridelkov in sadja. Med njimi je bila tudi repa in po njej so dobile ime. Zaradi visoke vlage (80-95%) in stalnih temperatur (8-12°C) je bilo to idealno skladišče živil pozimi in poleti, služile so celo bivalnim prostorom. Repnice predstavljajo tako rekoč peščeni svet izpod vinogradov, kjer imajo danes bizeljski vinogradniki arhivirano marsikatero dobro buteljko, za te kraje značilnega vina. Na Bizeljskem je približno 150 takšnih jam, od tega jih je v redni uporabi manj kot 30. Repnice odprejo za turiste, da jim jih pokažejo, jim povedo nekaj o nastanku in zgodovini ter izvajajo degustacije.
- GNEZDIŠČE PTIČEV ČEBELARJEV : peskokop kremenčevega peska v Župjeku na Bizeljskem gosti edino večjo kolonijo čebelarjev (*Meros apiaster*) v Sloveniji, zato je ohranitvi gnezditvene stene v peskokopu posvečena vsa pozornost. Čebelarji so zakonsko zavarovani in so uvrščeni na rdeči seznam. Omenjene in vse ostale naravne danosti pa se v ponudbo lahko/se že vključujejo kot del celovitega turističnega proizvoda (npr. razgledni vrhovi, doline, vinorodni griči, sotočje rek, ribniki, termalni izviri,...), katere je potrebno obiskovalcem na primeren način predstaviti, skozi športno-rekreativne in tematske poti, vodne in druge športe ter druge proizvode povezane z naravo .

5.2.2 Kulturno-zgodovinske znamenitosti / atrakcije in etnološke posebnosti

Na območju občine Brežice predstavljajo kulturno-zgodovinsko dediščino in etnološke posebnosti gradovi (4), muzeji, zbirke in spominske sobe (5), arhitekturni spomeniki – vodovodni stolp, mostovi, sakralni objekti (12), enogastronomija, znane osebnosti in številni stari običaji in navade (izdelki slanega peciva, ličkanja, buče ...) ter spomeniki iz obravnavanega območja.

Med temi je potrebno posebej omeniti :

- **VODOVODNI STOLP** : zgrajen v letu 1914 in simbol mest. Prav zaradi svoje impozantnosti je postal posebnost mesta. Visok je 46 metrov, svojemu namenu – pogajanju vode po ceveh - pa ni služil dolgo , ker so kmalu potem zgradili vodno zajetje pod Šentvidom. Danes se v njem nahaja gostinski lokal.
- **BREŽIŠKI GRAD** : v gradu domuje Posavski muzej, ki predstavlja bogato arheološko, etnološko, zgodovinsko in umetnostno zgodovinsko dediščino Posavja. Biser gradu je slavnostna Viteška dvorana, ki kot največja in najbogatejša, predstavlja biser baročnega posvetnega slikarstva na Slovenskem.
- **GRAD MOKRICE**: grad, kot hotel z igriščem za golf, je vsekakor kraj, kjer se bogata zgodovinska in kulturna dediščina srečujeta z vrhunsko sodobno turistično ponudbo.
- **SPOMINKI** : izdelki slanega peciva, leseni izdelki, okrasne buče, izdelki iz ličkanja, lesene skulpture čebelarja, spominki iz kamna peščenjaka,...

Tako kot večina naravnih znamenitosti, tudi kulturno-zgodovinske znamenitosti in etnološke posebnosti ne predstavljajo turistične atrakcije, privlačnosti, zaradi katere bi se obiskovalci odločali za obisk. Privlačnost in obiskanost pa lahko povečamo skozi pripravo integralnih turističnih proizvodov, ki vključujejo tako naravne danosti kot kulturno-zgodovinske in etnološke posebnosti obravnavanega območja.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Projekt načrtuje izvedbo obnove javne infrastrukture za razvoj dejavnosti na področju turizma, kulture in izobraževanja. Glede na pomen občine na področju turizma na regijskem nivoju, predstavlja pomemben prispevek tudi k izboljšanju javno turistične infrastrukture lokalno-regijskega pomena.

6.1 TEHNIČNO POROČILO

KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Stavba je zidana zgradba na temeljih iz kamna in opeke brez hidroizolacijskih barier. Nosilni zidovi so iz polne opeke starega formata z apneno cementno malto slabše kakovosti. V pritličju imajo zidovi tudi kamnite plombe. Debelina zidov je v pritličju 30 do 80 cm in v nadstropju 30 do 60 cm. Tlorisna razporeditev nosilnih zidov je ugodna za prevzem potresnih obtežb, vendar je količina zidov v osrednjem delu objekta glavnega trakta majhna. Zidovi so brez horizontalnih in vertikalnih protipotresnih vezi. Medetažna konstrukcija nad pritličjem je v delu obokana stropna konstrukcija iz opeke starega formata deb. 15 cm na jeklenih nosilcih, drugje in nad nadstropjem je medetažna konstrukcija lesena, s stropniki v nadstropju višine 18 cm, v podstrešju višine 16 cm. Stopnice so jeklena konstrukcija ram in podestov. Ostrešje dvokapne strehe je leseno, les je zdrav, večinoma brez sledi zamakanja.

V glavnem traktu ni vidnih poškodb in razpok, ki bi nakazovale posedanje tal in preobremenjenost posameznih nosilnih elementov in ni izrazito konstrukcijsko neustreznih materialov. Glavni trakt stavbe je v konstrukcijskem smislu primeren za obnovo in ga je možno rekonstruirati.

Prizidan stranski trakt stavbe je neustrezno tlorisno in višinsko zasnovan in v izrazito slabem konstrukcijskem stanju. Nosilni elementi so uničeni zaradi velike količine vlage in zmrzali, na objektu so konstrukcijske razpoke. Stranski trakt ni smotno obnoviti.

MATERIALI IN OBDELAVE

Streha je dvokapna, z nakloni strešin 45°. Kritina glavnega in stranskega trakta je opečni bobrovec, kritina prizidanega dela stranskega trakta je opečni zareznik. Fasada je ometana, stebri, ki nosijo prizidan del stranskega trakta so vidna opeka. Stavbno pohištvo: lesena okna, kasetirana, z enojno zasteklitvijo in okna s termopan zasteklitvijo, zunanja lesena, zasteklena in kovinska vrata, ter notranja lesena, polna in kasetirana vrata. Med okni in zasteklenimi vrati so vstavljene kovinske zaščitne rešetke. Gank glavnega, zasteklenega trakta in odprt gank stranskega trakta je lesena konstrukcija, Ograja ganka stranskega trakta je kovinska, barvana. Tlak v pritličju je parket, teraco, tapison ter beton v pritličju stranskega trakta, v nadstropju je parket, teraco, lesen tlak iz desk, tapison in keramika. Tlak podstrešja je opečni tlakovec.

PREDVIDENI POSEGI

Stranski, dvoetažni trakt stavbe, objekt 1/1 se poruši. Na glavnem, dvoetažnem traktu stavbe, objekt 1 se odstrani dimnike, strešno kritino, pločevinaste obrobe in leseno podkonstrukcijo kritine. Lesena konstrukcija ostrešja se ohrani, les se očisti, poškodovane dele se zamenja in vse zaščiti s premazom proti glodalcem. Izzidek jugovzhodnega dela glavnega trakta, ki povezuje glavni in stranski trakt, zaprt gank se poruši.

Poruši se predelne stene v pritličju in nadstropju, del etažne konstrukcije za novo stopnišče in za odprtino za dostop na podstrešje, parapete oken v pritličju na vzhodni, dvoriščni strani in del vzhodnega fasadnega zidu v pritličju in nadstropju.

V objektu se odstrani stavbno pohištvo, tlake, zunanje in notranje omete zidov in stropov in vso obstoječo instalacijo.

Ohrani se osnovna nosilna konstrukcija z obstoječimi odprtinami.

REKONSTRUIRANA STAVBA / objekt 1/

FUNKCIONALNA ZASNOVA

Stavbo definirajo danosti lokacije z orientacijo, oblikovanost in velikost zemljišča ter dostopi. Razporeditev prostorov sovpada z zasnovo zunanjih površin: cesta, pločnik in na dvoriščni strani dovoz na zemljišče in dostop do objekta. Stavba, oziroma glavni trakt stavbe ohrani etažnost P + 1.N in je tlorisnih dimenzij 24.46 m x /11. 50 + 0.15 m - 11.60 + 0.15 m/ = 5.73 m x 11.50 m + 13.08 m x 11.75 m + 5.65 m x 11.60 m. V stavbi se uredijo prostori namenjeni izobraževanju, kulturi in turizmu. Pritličje je javno, namenjeno javni rabi z neoviranim dostopom in vstopom v objekt preko dvorišča. V pritličju so na zahod, proti cesti orientirani skupni prostori / informacijski prostor, skupni prostor, hall / in proti vzhodni dvoriščni strani servisni prostori / kotlarna, gospodarski prostor in sanitarije. / V nadstropju so interni prostori, pisarne, sejna soba, shramba materiala in sanitarije. Etaži sta funkcionalno povezani preko notranjih stopnic.

Prostori v nadstropju so dostopni funkcionalno oviranim osebam s stopnišnim vzpenjalcem. Podstrešje je neizkoriščena obstoječa površina, kjer je postavljen klimat. Dostop je skozi stropno odprtino preko poteznih stopnic. Loputa ima požarno odpornost EI 30.

KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Zasnova temeljenja in nosilnost temeljnih tal je ugodna. Mešane temelje se zaradi slabše povezanosti in vpliva vlage odkoplje, izvede drenažo, očisti, injektira, izravna s cementno malto, izvede hidroizolacija in tampon v debelini in komprimaciji po zahtevah geomehanika. Ob povečanju obtežbe, ob zidovih, ojačanih z armiranimi ometi se temeljne konstrukcije utrdi z razširitvami in poveže obstoječe in nove dobetonirane dele. Potresna odpornost stavbe je manjša od predpisanih zahtev, zato je potrebno utrditi njen vertikalni sistem. S preboji, rušitvami v obstoječe nosilne stene se izvede nove nosilne elemente, ab okvirje in jih sidra v obodne konstrukcije. Izvede se armirane omete, enostranske in obojestranske na zidovih pritličja in nadstropja. V višini stropnih konstrukcij se nosilne zidove ojača z enostranskimi in obojestranskimi podometnimi, jeklenimi protipotresnimi vezmi. Obodne zidove, prečna zidova na podstrešju se zaključijo z ab vezmi. Na zidovih pritličja se izvede hidrofobno bariero z injektiranjem zidov in sanacijske sušilne omete. Po odstranitvi tlakov se odstrani tudi obstoječe nasutje na stropnikih in obokih medetažne konstrukcije nad pritličjem in se ga nadomesti z novim. Nad obokanim delom pritličja se zabetonira razbremenilna ab plošča, sidrana v obodne zidove. Lesene stropne konstrukcije se utrdi, poveča togost z ab sovprežnimi estrihi sidranimi v obodne zidove. Medetažna konstrukcija nad nadstropjem in obstoječi tlak podstrešja se ohrani. Zamenja se le poškodovane dele finalnega tlaka / opečni tlakovec/. Leseno ostrešje se ohrani, zamenja se poškodovane dele, izvede se dve manjši frčadi za zajem in izpust zraka za klimat. Lege se sidra v konstrukcijo. Les se zaščiti s premazom proti glodalcem in izvede novo letvanje za kritino. Pozida se nove predelne stene in zazida nekaj okenskih in vratnih odprtin.

MATERIALI IN OBDELAVE

Streha: poševna, naklon 45°, dvokapna, krita z opečno kritino, klasičnim, naravno rdečim bobrovcem. Obrobe in žlebovi iz bakrene pločevine. Nova dimnika iz skupne kotlarne sta rekonstruirana po obstoječem vzoru (obdelava kot obstoječi dimniki, ki se rušijo).

Fasade: ulična fasada ima obstoječo vertikalno in horizontalno delitev. Simsi so opečni, obstoječi in rekonstruirani. Zidovi v pritličju so zaključeni s sanitirnimi sušilnimi ometi in v nadstropju z apnenimi ometi. Opleskani so z apneno barvo. Barva fasade se določi z odvzemom sond.

Okna, fasadne zasteklitve: dvojna / kasetirana /, dvokrilna, deljena po vertikali, leseni okvirji in prečke, barvani, zasteklitev, zunanja - enojna zasteklitev, notranja zasteklitev - izolacijsko steklo, oblika in delitev po vzoru obstoječih. Med dvojnimi okni in fasadnimi zasteklitvami so Alu žaluzije in varovalne prečke do višine 100 cm.

Prezračevalne rešetke: kovinske, barvane, obnovljene in nove po vzoru obstoječih, lamelne barvane rešetke: lesene v fasadi in kovinske v fasadi in v frčadah.

Zunanja vrata: glavna vhodna vrata so dvokrilna, lesena, masivna, kasetirana, barvana, posnetek prvotnih. Ostala zunanja vrata so dvokrilna, lesena, masivna, polna, barvana in steklena, $U_s = 1.10 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. Barva stavbnega pohištva se določi skladno z barvo fasade.

Notranja vrata so lesena, polna, furnirana, laminat v lesenih furniranih in barvanih podbojih, steklena brez okvirjev in požarna steklena EI 30-C v kovinskih barvanih okvirjih.

Strop: novi ometi na obstoječih ločnih medetažnih konstrukcijah in nove deske na lesenih medetažnih konstrukcijah ter montažni stropovi: akustični z voalom iz perforiranih plošč in stropovi iz polnih in gladkih plošč (kot npr. Rigips, AMF, Knauf).

Stene: stene so zidane, ometane in montažne kot npr. Rigips, Knauf in iz kompaktnih plošč v sanitarijah. Novi ometi; v pritličju sanitirni, sušilni ometi, v etaži apneni ometi in vsi opleski z apneno barvo. Pri izvedbi armaturnih ometov na nosilnih zidovih pritličja in nadstropja je potrebna tlačna trdnost M20. V sanitarijah in ob umivalnikih so stene obložene z mozaično keramiko.

Tlaki: kamen v vhodnem, skupnem delu, podestu in hodniku ter v mokrih prostorih. V pisarnah in delno v informacijskem prostoru je klasični parket.

Ograja: kovinski profili, mat inox za vertikalno pritrditev in horizontalne prečke iz napenjalk, ročaj lesen.

INSTALACIJE

V objektu so strojne inštalacije vodovoda, kanalizacije, ogrevanja, hlajenja in prezračevanja. V objektu so električne inštalacije moči, razsvetljave, požarnega javljanja, protivlomnega varovanja, telefonije in računalniška inštalacija. Preboji in prehodi za elektro in strojne inštalacije so na mejah požarnih sektorjev zatesnjeni z materialom EI60.

ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev obsega ureditev funkcionalnih površin na vzhodni – dvoriščni strani zemljišča dostop do objekta in tlakovanje ob objektu. Vz dolž objekta se izvede tlak iz betonskih plošč, dostop do objekta in površino na vzhodnem robu zemljišča ob Ulici stare pravde se izravna z asfaltbetonom. Utrjene površine se zaključijo z robniki. Ostale površine dvorišča se splanira, humuzira in zatravi. Na zemljišču se v bližini dovoza predvidi prostor za odpadke na betonskem platoju.

Zemljišče obdaja ograjni zid na severni ter južni strani zemljišča in ob Ulici stare pravde na vzhodni strani, kjer je tudi uvoz in vhod z vrati. V prvi fazi se obstoječe ograjne zidove obnovi in ohrani. Ob poružitvi objektov, se mejna stena poruši do višine ograjnih zidov. Mirujoči promet – parkiranje je urejeno ob Cesti prvih borcev.

KOMUNALNI IN ENERGETSKI PRIKLJUČKI

Rekonstruirani objekt je na gospodarsko infrastrukturo priklučen z obstoječim kanalizacijskim in elektro priključkom na Cesti prvih borcev. Plinski in vodovodni priključek z vodomernim jaškom se izvedeta na novo na vzhodni strani objekta, preko dvorišča na Ulico stare pravde.

6.2 PREGLED POVRŠIN

Že izvedena statična presoja objekta je pokazala, da je obnova obstoječega objekta smotrna in ekonomsko upravičena (ruši se le statično kritičen prizidek na dvorišču).

Poseg predvideva:

- rušitev prizidka, ki je v zelo slabem konstrukcijskem stanju in vizualno neprimeren,
- rušitev pomožnih objektov na dvorišču (stare drvarnice, garaža),
- izvede se utrditev temeljev, hidroizolacija in drenaža glavnega objekta,
- izvedejo se horizontalne in vertikalne protipotresne vezi,
- zamenjajo se tlaki in stavbno pohištvo,
- utrdi se strešna konstrukcija (leseno ostrešje se zaščiti in ohrani),
- obnovijo se notranji ometi in zunanja fasada,
- uredijo in preuredijo se notranji prostori,
- uredi se dvorišče (prostor za odpadke, pretežno urejena zelenica z ohranitvijo vodnjaka),
- zamenjava in nadgradnja elektroinštalacij (glede na zahteve objekta in uporabnikov),
- zamenjava strojnih instalacij (centralno ogrevanje in hlajenje, notranje vodovodne inštalacije in vertikalna kanalizacija, prezračevanje ter notranja plinska inštalacija),
- namestitev opreme za razstavni prostor, pisarne, skupne in servisne prostore ter sanitarije.

BRUTO TLORISNA POVRŠINA OBJEKTA:	566,34 m²
NETO TLORISNA POVRŠINA OBJEKTA:	435,82 m²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA IN ZUNANJIH POVRŠIN:	1.534,00 m²

Z ureditvijo objekta bo pridobljeno 435,82 m² (neto) prostorov, ki bodo namenjeni izvajanju mirnih storitvenih, intelektualnih dejavnosti na področju kulture, turizma in izobraževanja, vključno z vzpostavitvijo stalne zbirke, posvečene kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti v Brežicah. Društvo za oživitev mesta Brežic pripravlja ostalo potrebno gradivo (sinopsisi, brošure .. vključno s predstavitvenim filmom), ki bo služilo kot dodatna turistična ponudba in didaktični pripomoček.

Predvideni prostori:

- razstavni prostor cca 120 m²,
- informacijska pisarna cca 25 m²,
- 2 večji pisarni cca 30 m²,
- 1 srednja pisarna cca 16 m²,
- 4 manjše pisarne cca 7,5 m²,
- sejna soba cca 45 m²,
- čajna kuhinja cca 6 m²
- ustrezno število sanitarij z dostopi za invalide,

- drugi servisni prostori (kotlovnica, shramba, prostor za hišnika...).

6.3 PREGLED KAZALNIKOV

Št.	Vrsta kazalnika	Kazalnik
1.	Kvadratura bruto skupnih obnovljenih površin	435,82 m ²
2.	Kvadratura bruto obnovljenih obstoječih površin	435,82 m ²
3.	Število novo ustvarjenih bruto delovnih mest	1
4.	Število novih turistično-kulturnih produktov	1
5.	Število obiskovalcev (razstava)	1000 (letno)

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

Po dokončanju investicije bo občina kot upravljavec objekta oblikovala pogoje in pravila za razpolaganje s prostori, pri čemer je del prostorov v pritličju namenjen tudi postavitvi stalne razstave o obrtnikih, trgovcih in kolnarjih.

Za potrebe upravljanja in rednega vzdrževanja celotnega objekta kot za pripravo in izvajanje razvojnih programov na podlagi obnovljenih in novih prostorskih kapacitet se predvideva zaposlitev 1 osebe.

Ostali vplivi na zaposlenost v:

1. Gospodarstvu

Poleg namenjanja objekta za podporo izvajanju programov na področju kulture, izobraževanja in turizma, predvidevamo, da bo projekt dolgoročno povzročil tudi razvoj tržno naravnanih programov v ostalih objektih mestnega jedra.

Pričakujemo, da bo projekt neposredno prispeval in vzpodbudil k razvoju dejavnosti organizatorjev tržnih kulturnih dogodkov kot razvoj dodatne turistične ponudbe v skladu z analizo tržnih dejavnosti in možnosti, opisano v poglavju 6.

Z razvojem teh dejavnosti bo projekt posredno vplival tudi na izvajanje trgovske in gostinske dejavnosti

Glede na navedeno smo prepričani o pozitivnem neposrednem vplivu na razvoj gospodarskih dejavnosti in posledično na povečanje zaposljivosti znotraj teh, kot tudi posrednem vplivanju na povečanja zaposlitev znotraj določenih gospodarskih dejavnosti, ki so tesno vezane s ponudniki tržnih kulturnih prireditev, izvajalcem izobraževalnih programov in kulturno naravnega turizma.

2. Nevladnem sektorju

Z ureditvijo prostorskih pogojev za izvajanje dejavnosti nevladnih organizacij (društev, zavodov, ustanov), pričakujemo, da se bo krepil tudi ta del naše družbe. tako v smislu razvijanja dejavnosti, kot v smislu krepitve človeških virov - zaposlovanja.

8 VREDNOST INVESTICIJE

Vrednost investicije je podana na podlagi:

- izkušenj investitorja s podobnimi projekti v preteklosti,
- povpraševanje pri izvajalcih del.

Davek na dodano vrednost (DDV) = 20 % - Občina Brežice ni upravičena do odbitka DDV.

8.1 VSI STROŠKI INVESTICIJE

V **vseh** stroških so zajeti:

- izdelava projektne dokumentacije - PGD, PZI in popisi del, revizija projektne dokumentacije, projektantski nadzor;
- stroški rušitvenih dela, gradbeno-obrtniških ter elektro in strojno instalacijskih dela na rekonstrukciji objekta, stroški zunanje ureditve, nepredvidena dela, ki se pojavijo tekom gradnje in jih ni bilo možno predvideti v fazi izdelave projektne dokumentacije;
- stroški storitev strokovnega nadzora in vodenja investicije ter koordinacije za varnostno pri delu med izvedbo del;
- stroški nakupa, dobave in montaže opreme, vključno z opremo za razstavo;
- stroški pridobivanja uporabnega dovoljenja (izvedeniška mnenja, priklopi na omrežja ...);
- stroški storitev informiranja in obveščanja javnosti o operaciji;
- strošek davka na dodano vrednost.

8.2 UPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE

Med **upravičene** stroške investicije so všteti stroški za:

- izdelava projektne dokumentacije - PGD, PZI in popisi del, revizija projektne dokumentacije, projektantski nadzor;
- stroški rušitvenih dela, gradbeno-obrtniških ter elektro in strojno instalacijskih dela na rekonstrukciji objekta, stroški zunanje ureditve, nepredvidena dela, ki se pojavijo tekom gradnje in jih ni bilo možno predvideti v fazi izdelave projektne dokumentacije;
- stroški storitev strokovnega nadzora in vodenja investicije ter koordinacije za varnostno pri delu med izvedbo del;
- stroški pridobivanja uporabnega dovoljenja (izvedeniška mnenja, priklopi na omrežja ...);

Višina upravičenih stroškov: **598.333,33 EUR.**

Neupravičeni stroški:

- stroški nakupa, dobave in montaže opreme, vključno z opremo za razstavo;
- stroški storitev informiranja in obveščanja javnosti o operaciji;
- strošek davka na dodano vrednost.

Višina neupravičenih: **201.666,67 EUR.**

9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 LOKACIJA NALOŽBE -OŽJE

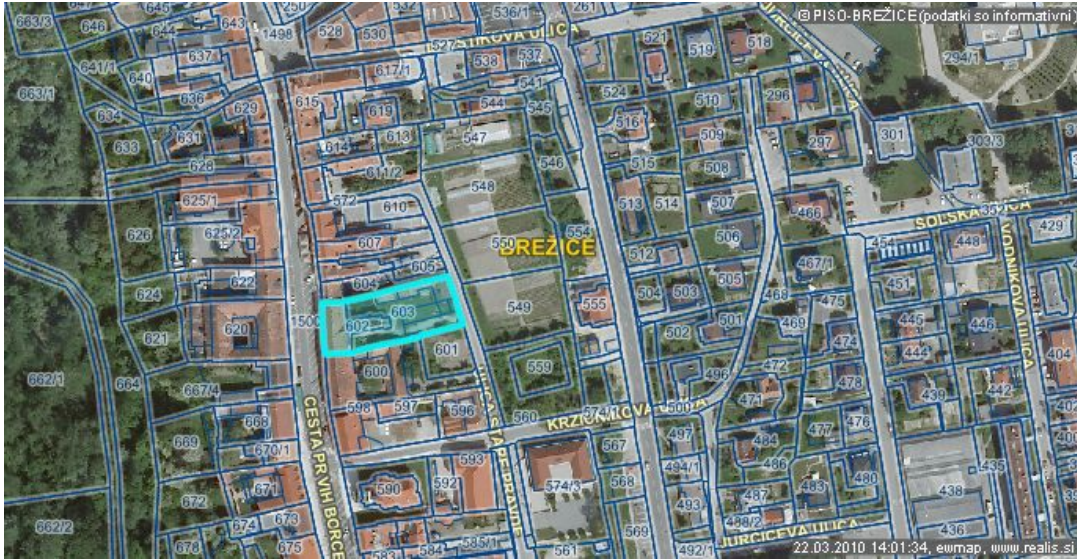
Katastrska občina: Brežice
Zemljiško knjižni vložek: 536
Objekt: Stavba na CPB 36

Stavba se nahaja v središču mestnega jedra Brežic. Lociran je na sam sredini glavne mestne ulice - Cesta prvih borcev 36. Dostop do objekta je možen z avtomobilom. Parkirne površine so urejene javne površine, z dvorišča pa je urejen tudi dostop za invalide. V bližini se nahaja več brežiških znamenitosti: Vodni stolp, staro mestno obzidje, grad... Prav tako so v neposredni bližini manjše, specializirane trgovine in gostinski lokali ter Turistični informacijski center.

Objekt je lociran v 8. potresni coni.



Slika 1: Pogled na lokacijo iz širšega zornega kota mesta



Slika 2: Pogled na lokacijo z oznakami zemljišč

9.2 LOKACIJA NALOŽBE - ŠIRŠE

- Investicija se izvaja v **regiji A** in je ena od regij, ki najbolj zaostajajo v razvoju: **Spodnjeposavska**.
- Investicija se izvaja v **območju D**, ki ima posebne razvojne probleme: **Brežice** (Navodilo o prednostnih območjih dodeljevanja spodbud, pomembnih za skladni regionalni razvoj Ur. L. RS, št. 44/01)
- na podlagi Uredbe o vrednostnih merilih za določitev območij s posebnimi razvojnimi problemi in določitvi občin, ki izpolnjujejo ta merila (Ur. L. RS, št. 59/00): **območje s strukturnimi problemi** (na podlagi deleža delovno aktivnega prebivalstva v kmetijstvu).

10 VPLIVI NA OKOLJE

Pri izvajanju investicije bodo upoštevani vsi ukrepi varovanja okolja.

Investicija ne bo imela negativnih vplivov oz. posegov v okolje.

Investitor bo pri izvajanju aktivnosti v objektu in njegovi neposredni okolici vseskozi skrbel za dober odnos do okolja ter s svojim vzgledom in metodami dela vplival na udeležence oz. jih vzpodbujal k prijaznejšem ravnanju z okoljem (ločeno odlaganje odpadkov, sortiranje odpadkov za potrebe reciklaže, omejena poraba vode na pipah v sanitarijah, izvajanje posameznih okoljevarstvenih akcij ...).

Načrtovan projekt bo vsekakor pripomogel k izboljšanju stanja v prostoru. Gre za del revitalizacije objekta in njegove neposredne okolice, kar bo doprineslo h kvaliteti ožjega in širšega območja.

10.1 UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV

Gre za objekt, ki bo v temeljito obnovljen in bo imel tudi precejšnje učinke na izrabo naravnih virov. Za ogrevanje bo urejen sistem na zemeljski plin (do sedaj kurilno olje), upoštevani pa bodo tudi vsi drugi energetsko-varčni elementi: energetsko varčni fasadni elementi, izolacija podstrešja. Vgradnja in montaža opreme, ki predstavlja zadnje tehnološke dosežke na področju čim manjše porabe energije in vode, bo pripomogla tudi k učinkovitejši izrabi naravnih virov.

V objektu bo zamenjano stavbno pohoštvo z ustrezno sodobno izolacijsko zasteklitvijo. Na oknih bodo montirane Alu žaluzije. Podstrešje bo na novo izolirano, vsi ukrepi bodo prispevali k bistveno manjši porabi energenta za ogrevanje, to je zemeljskega plina.

Izvedena bo nova vodovodna inštalacija, montirane bodo najnovejše armature in splakovalniki za WC, kar bo omogočilo manjšo porabo sanitarne vode, ravno tako pa tudi tolpe vode.

Z izvedbo investicije bo tako zmanjšana poraba naravnih virov - energenta za ogrevanje in vode.

10.2 OKOLJSKA UČINKOVITOST

V sklopu izvedbe investicije bo izvajalec del uporabljal najboljše možne razpoložljive tehnike, ki se v tem trenutku uporabljajo in so predpisane v pravilnikih in standardih. V fazi izvedbe del bo izvajalec del zavezan k okolju prijaznem izvajanju del (nadzorovanje morebitnih emisij, hrupa, ločevanje in varno deponiranje odpadkov ...). V nadaljevanju – uporaba objekta – bodo zagotovljeni vsi pogoji za varčevanje z energenti (npr. varčne žarnice, varčne pipe ...), ločeno zbiranje in recikliranje odpadkov ter podobno.

Pri rekonstrukciji objekta bodo pri zamenjavi strojnih in elektro inštalacij uporabljene naprave, ki predstavljajo najsodobnejše razpoložljive tehnike pri ogrevanju, prezračevanju in razsvetljavi. Montiran bo nizkotemperaturni plinski kotel oz. režim ogrevanja zaradi

optimalnega izkoristka T. Delovanje kotla bo regulirala mikroprocesorska avtomatika, kotel pa bo deloval v odvisnosti od zunanje T.

Pri prezračevanju bo izvedena rekuperacija toplote iz odtočnega zraka, kar bo doseženo z namestitvijo rotacijskih regulatorjev.

Pri razsvetljavi bodo montirana svetila z varčnimi žarnicami, prižiganje v večjih prostorih, stopniščih in hodnikih je urejeno s senzorji gibanja.

V neposredni bližini objekta so nameščeni kontejnerji za ločeno zbiranje odpadkov - steklo, plastika, papir.

10.3 TRAJNOSTNA DOSTOPNOST

Projekt bo vplival tudi glede spodbujanja okolju prijaznejših načinov prevoza. Dnevni uporabniki objekta so turisti, ki bodo do objekta dostopajo peš ali s kolesom, redkeje z osebnimi avtomobili.

10.4 ZMANJŠEVANJE VPLIVOV NA OKOLJE

Zaradi narave investicije izdelava posebnih poročil ali strokovnih ocen vplivov na okolje ni možna.

11 DOKUMENTACIJA IN DOVOLJENJA

11.1 DOLOČITEV POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

	VRSTA DOKUMENTACIJE	Potrebno označi
1	Dopolnitev DIIP s sklepom sofinanciranja	X
2	Predinvesticijska zasnova	/
3	Investicijski program	X

11.2 POTREBNA UPRAVNA DOVOLJENJA ZA POSEG V PROSTOR

	VRSTA DOVOLJENJA	Potrebno označi	Datum odločbe
1	Lokacijska informacija	X	4. 6. 2009
2	Gradbeno dovoljenje	X	18. 3. 2010
3	Uporabno dovoljenje	X	november 2010

12 TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE

Terminski plan investicije obravnavane v pričujočem investicijskem dokumentu je naslednji:

Aktivnost	9-12 / 2009	1-3 / 2010	4-6 / 2010	7-9 / 2010	10-12 / 2010
Mesec					
Izdelava tehnične dokumentacije	X				
Izdelava projektne dokumentacije	X	X			
Pridobitev gradbenega dovoljenja		X			
Izvedba JN - oddaja gradbenih del			X		
Izvedba JN - nabava opreme				X	
Začetek del			X		
Izvajanje del				X	X
Končanje del					X
Pregled in prevzem					X
Predaja v uporabo *					X
Informiranje in obveščanje javnosti		X	X	X	X
Končanje investicije					X

* 1. 1. 2011

Pri investiciji se ne pričakuje večjih zaostankov. Lahko pa bi nastali zaradi nepredvidljivih del ali neugodnih vremenskih pogojev. Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima nosilec projekta, Občina Brežice, veliko izkušenj s podobnimi projekti.

Investitor, Občina Brežice, s projektno skupino, bo vodila vse navedene postopke, sodelovala pri vseh potrebnih aktivnostih in nadzorovala in po potrebi ukrepala za doseg zastavljenih ciljev.

13 FINANČNA KONSTRUKCIJA

Financiranje investicije prevzemajo naslednji subjekti:

- A. **Občina BREŽICE** – proračun občine Brežice
- B. **Služba Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalni razvoj** - znotraj Evropskega sklada za regionalni razvoj, razvojne prioritete "Razvoj regij", prednostne usmeritve "Regionalni razvojni programi" v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013

Obdobje	Leto 2010		Leto 2011		Skupaj	
	znesek	%	znesek	%	znesek	%
VIR						
Občina Brežice	400.000,00	50%	0,00	0	400.000,00	50%
SVRL - 23. člen ZFO	400.000,00	50%	0,00	0	400.000,00	50%
SKUPAJ	800.000,00	100%	0,00	0	800.000,00	100%

14 FINANČNA OCENA INVESTICIJE

Za namene finančno ekonomske analize so izdelani izračuni finančne/ekonomske notranje stopnje donosa, finančne/ekonomske neto sedanje vrednosti in izračun finančne/ekonomske relativne neto sedanje vrednosti po stalnih cenah. Izračuni so predstavljeni v naslednjem poglavju, sledijo pa osnove za te izračune in sicer predvideni prihodki in stroški.

14.1 OCENA PRIHODKOV

Občina Brežice načrtuje prihodke iz naslova oddajanja prostorov v najem mirnim storitvenim dejavnostim, intelektualnim dejavnostim na področju kulture, turizma in izobraževanja. Prav tako pa bodo prostori namenjeni izvajanju aktivnosti nevladnim organizacijam. Najemnina bo neprofitna in bo določena v višini stroškov električne energije, komunalnih storitev, vode, ogrevanja, tekočega vzdrževanja prostorov in opreme, stroškov dela ipd., ki bodo nastali z uporabo prostorov. Z investicijo oz. ureditvijo objekta bo pridobljeno cca 420 m² prostorov. Cena najema, na podlagi stroškov materiala in storitev, je ocenjena na 4,50 € za m²/mesec.

»Prihodek«, ki se izkazuje kot preostanek vrednosti investicije, je ocenjen v višini 6.380 € (10 % vrednosti začetne investicije).

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	...2029
Ekonomska doba (referenčno obdobje)	1	2	3	4	5	6	20
Prihodki iz naslova najemnin	0	20.528	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748
Prihodki - skupaj	0	20.528	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748

14.2 OCENA ODHODKOV

Predpostavke:

- Ekonomska doba projekta je 20 let.
- Amortizacijska doba je 20 let - 5% amortizacijska stopnja.
- Ocenjeni so stroški materiala in storitev (stroški električne energije, komunalnih storitev, vode, ogrevanja, stroški vzdrževanja poslovnih prostorov in druge opreme, zavarovanja) ter stroški dela. Ocena je podana na podlagi ocenjenih stroškov na m² podobnih objektov. Stroške dela predstavljajo bruto plače ene nove zaposlitve (upravnika) z nadomestili prehrane in prevoza.
- Stroški investicijskega vzdrževanja so ocenjeni na 16.000 €, in sicer v 11. letu 10.000 € in v 20. letu 6.000 €.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	...2029
Ekonomska doba (referenčno obdobje)	1	2	3	4	5	6	20
Stroški električne energije	0	1.960	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800

Stroški komunalnih storitev	0	560	800	800	800	800	800
Stroški vode	0	560	800	800	800	800	800
Stroški ogrevanja	0	2.100	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Stroški tekočega vzdrževanja prostorov in opreme	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Stroški tekočega vzdrževanja sistemov	0	200	200	200	200	200	200
Stroški zavarovanja	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Stroški dela	0	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148
Stroški investicijskega vzdrževanja	0						6.000
Amortizacija	0	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276
Odhodki - skupaj	0	51.804	54.024	54.024	54.024	54.024	60.024
Odhodki - brez AMORT.	0	20.528	22.748	22.748	22.748	22.748	28.748

Projekcija prihodkov in odhodkov nakazuje, da so odhodki in prihodki enaki, saj je najemnina določena tako, da pokriva samo stroške poslovanja. Odhodki pa so v letu 2011 in 2029 višji od prihodkov zaradi investicijskega vzdrževanja, ki pa ga ne krijejo prihodki iz najmin. Te odhodke bo potrebno pokriti iz občinskega proračuna.

14.3 FINANČNA OCENA UPRAVIČENOSTI

Pri izračunu finančne ocene upravičenosti projekta so upoštevani le tisti stroški investicije, ki so neposredno posledica te investicije. V izračunu so upoštevani stroški upravljanja z objektom (električna energija, ogrevanje, komunalne storitve...), ki pa se z leti bistveno ne bodo spremenili. Upoštevani so še stroški dela ene nove zaposlitve.

Upoštevana je ekonomska doba 20 let.

Obnova objekta na CPB 36

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ekonomska doba (referenčno obdobje)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Prihodki iz naslova najemnin		20.528	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748
Prihodki - skupaj	0	20.528	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748
Stroški električne energije		1.960	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
Stroški komunalnih storitev		560	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Stroški vode		560	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Stroški ogrevanja		2.100	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Stroški tekočega vzdrževanja prostorov in opreme		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Stroški tekočega vzdrževanja sistemov		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Stroški zavarovanja		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Stroški dela		12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148
Stroški investicijskega vzdrževanja											10.000
Amortizacija		31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276
Odhodki - skupaj	0	51.804	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	64.024
Odhodki - brez AMORT.	0	20.528	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	32.748
Investicijski stroški	800.000										
Ostanek vrednosti investicije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiranje investicije	800.000	0	0								
DENARNI TOK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10.000
NETO FINANČNI TOK	-800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10.000
NETO FINANČNI TOK - KUMULATIVA	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-800.000	-810.000

Obnova objekta na CPB 36

Leto	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ekonomska doba (referenčno obdobje)	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Prihodki iz naslova najemnin	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748
Prihodki - skupaj	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748
Stroški električne energije	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
Stroški komunalnih storitev	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Stroški vode	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Stroški ogrevanja	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Stroški tekočega vzdrževanja prostorov in opreme	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Stroški tekočega vzdrževanja sistemov	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Stroški zavarovanja	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Stroški dela	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148	12.148
Stroški investicijskega vzdrževanja									6.000
Amortizacija	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276	31.276
Odhodki - skupaj	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	54.024	60.024
Odhodki - brez AMORT.	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	22.748	28.748
Investicijski stroški									
Ostanek vrednosti investicije	0	0	0	0	0	0	0	0	6.380
Financiranje investicije									
DENARNI TOK	0	0	0	0	0	0	0	0	380
NETO FINANČNI TOK	0	0	0	0	0	0	0	0	380
NETO FINANČNI TOK - KUMULATIVA	-810.000	-810.000	-810.000	-810.000	-810.000	-810.000	-810.000	-810.000	-809.620

Finančni kazalci:

Finančna interna stopnja donosa	-35,57%
Finančno neto sedanja vrednost	-752.316€
Finančna relativna NSV	-1,01

Na podlagi finančne analize ugotavljamo, da investicija ne prinaša ustrezne donosnosti, če jo analiziramo zgolj s podatki, ki neposredno bremenijo investitorja oziroma upravljavca infrastrukture. Neto sedanja vrednost je negativna, interna stopnja donosa pa pod 7% diskontne stopnje.

Likvidnosti tok je negativen, kar nakazuje, da bo investitor moral kriti stroške investicijskega vzdrževanja, saj projekt ne prinaša dovolj prihodkov iz tega naslova. Tudi pregled rezultata poslovanja nam nakazuje, da projekt z vidika investitorja prinaša izgubo, kar bo moral kriti občinski proračun.

Iz podatkov sledi, da moramo analizo upravičenosti narediti na podlagi širših družbenih koristi, ki upoštevajo ekonomska merila vrednotenja, saj je obravnavana investicija naložba širšega družbenega značaja, kjer ne veljajo le podjetniška pravila obnašanja.

14.4 CBA ANALIZA (DELOVNI DOKUMENT ŠT. 4 EK)

Po 23. členu ZFO - 1 se predvideva, da se bodo financirali upravičeni stroški v višini 100 %. Pri tem je določeno, da je potrebno v primeru investicij, ki ustvarjajo prihodek, le-tega odšteti od upravičenih stroškov v skladu z 55. členom UREDBE SVETA (ES) št. 1083/2006 z dne 11. julija 2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu in razveljavitvi Uredbe (ES) št. 1260/1999. Pri določitvi deleže evropskih sredstev je upoštevano tudi »Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi«, ki ga je v okviru Evropske komisije pripravil generalni direktorat za regionalno politiko. V navodilu je v poglavju »3. DOLOČITEV ZNESKA NEPOVRATNE POMOČI EU« določeno, da se delež evropskih sredstev za projekte, ki ustvarjajo prihodke določi na podlagi naslednjih enačb:

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2010	800.000,00	0,00	0,00		-800.000,00
2	2011		20.528,20	20.528,20		0,00
3	2012		22.748,20	22.748,20		0,00
4	2013		22.748,20	22.748,20		0,00
5	2014		22.748,20	22.748,20		0,00
6	2015		22.748,20	22.748,20		0,00
7	2016		22.748,20	22.748,20		0,00
8	2017		22.748,20	22.748,20		0,00
9	2018		22.748,20	22.748,20		0,00
10	2019		22.748,20	22.748,20		0,00
11	2020		32.748,20	22.748,20		-10.000,00
12	2021		22.748,20	22.748,20		0,00
13	2022		22.748,20	22.748,20		0,00
14	2023		22.748,20	22.748,20		0,00
15	2024		22.748,20	22.748,20		0,00
16	2025		22.748,20	22.748,20		0,00
17	2026		22.748,20	22.748,20		0,00
18	2027		22.748,20	22.748,20		0,00
19	2028		22.748,20	22.748,20		0,00
20	2029		28.748,20	22.748,20	6.380,09	380,09
	Skupaj	800.000,00	445.995,80	429.995,80	6.380,09	-809.619,92

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2010	747.663,56	0,00	0,00	0,00	-747.663,56
2011	0,00	17.930,12	17.930,12	0,00	0,00
2012	0,00	18.569,31	18.569,31	0,00	0,00
2013	0,00	17.354,49	17.354,49	0,00	0,00
2014	0,00	16.219,15	16.219,15	0,00	0,00
2015	0,00	15.158,09	15.158,09	0,00	0,00
2016	0,00	14.166,44	14.166,44	0,00	0,00
2017	0,00	13.239,66	13.239,66	0,00	0,00
2018	0,00	12.373,51	12.373,51	0,00	0,00
2019	0,00	11.564,03	11.564,03	0,00	0,00
2020	0,00	15.558,43	10.807,51	0,00	-4.750,93
2021	0,00	10.100,47	10.100,47	0,00	0,00
2022	0,00	9.439,69	9.439,69	0,00	0,00
2023	0,00	8.822,14	8.822,14	0,00	0,00
2024	0,00	8.244,99	8.244,99	0,00	0,00
2025	0,00	7.705,60	7.705,60	0,00	0,00
2026	0,00	7.201,50	7.201,50	0,00	0,00
2027	0,00	6.730,37	6.730,37	0,00	0,00
2028	0,00	6.290,07	6.290,07	0,00	0,00
2029	0,00	7.429,08	5.878,57	1.648,74	98,22
Skupaj	747.663,56	224.097,16	217.795,72	1.648,74	-752.316,26

	v EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	800.000,00
Od tega upravičeni stroški (EC) - v TEKOČIH cenah	598.333,33
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	747.663,56
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-4.652,71

Glede na to, da so diskontirani neto prihodki (DNR) negativni, finančna vrzel znaša 100%.

	če je DNR<0:
1a) Najvišji upravičeni izdatki ($EE=DIC-DNR$):	800.000,00
1b) Finančna vrzel ($R=EE/DIC$):	598.333,33
2) Izračun pripadajočega zneska ($DA=EC*R$):	747.663,56
3a) Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	-4.652,71
3b) Izračun najvišjega zneska EU ($DA*Crpa$):	800.000,00

Rezultat nakazuje, da je prikaz finančnih virov v skladu z direktivami EU. Izračun nepovratnih sredstev predvideva 598.333,33 €, kar predstavlja 100% upravičenih stroškov investicije za EU del, ob dejstvu, da investicija ne izkazuje neto diskontirane prihodke; v finančni konstrukciji je predvideno financiranje v višini 400.000,00 €.

15 EKONOMSKA OCENA INVESTICIJE

15.1 EKONOMSKA OCENA UPRAVIČENOSTI

Obnova objekta na CPB 36, ki se nahaja v samem centru strnjenegega mestnega jedra ima pozitivne učinke, ki se kažejo kot koristi za celotno občino, regijo in državo. Le-te smo v ekonomski analizi predstavili in tudi ovrednotili:

- **Dvig kulturne in turistične ponudbe regije**

Obnovljen objekt bo nudil cca 420 m² prostorov, ki bodo namenjeni izvajanju mirnih storitvenih, intelektualnih dejavnosti na področju kulture, turizma in izobraževanja. Kot stalno ponudbo, ki bo dopolnila ponudbo Posavskega muzeja, bo Občina v objektu širši javnosti predstavila stalne zbirke, posvečene Kolnarjem in predstavitvi obrtniško trgovske dejavnosti v Brežicah. Pogoj za turistično atraktivnost območja, gospodarski razvoj, ustrezno kvaliteto bivanja ipd. je v neposredni povezavi s ponudbo, ki jo nudi posamezno obravnavano področje. Ocena koristi je narejena na predpostavki, da si bo v začetnih letih zbirko ogledalo 1.000 obiskovalcev/leto (3 obiskovalci/dan).

- **Povečanje prihodkov in dobička poslovnim subjektom in gospodarstvu v občini in regiji**

Pogoj za kulturno atraktivnost mesta, gospodarski razvoj, ustrezno kvaliteto bivanja ipd. je v neposredni povezavi s ponudbo, ki jo nudi posamezno obravnavano področje. Kulturna in turistična ponudba je ena najpomembnejših in se izkazuje takoj za primarnimi mestnimi oz. občinskimi potrebami (vodovod, električna, kanalizacijska, telekomunikacijska...). Obnovljen objekt na CPB 36 v Brežicah predstavlja prav nadgradnjo osnovnih zahtev v urbanem okolju, katere neposredno vplivajo na možnosti rasti in razvoja tako na gospodarskem, kulturnem, zdravstvenem in drugih področjih življenja.

- **Prihodki/koristi iz naslova novih zaposlitev**

Kot je navedeno že v analizi zaposlenih se načrtuje zaposlovanje v obsegu 1 novega delovnega mesta. Denarno ovrednotene koristi predstavljajo prispevki in davki plačani na podlagi te zaposlitve. Posredno pa bo investicija imela vpliv na povečanje števila zaposlenih v drugih dejavnostih (gostinska dejavnost, ...), zaradi povečanega števila obiskovalcev starega mestnega jedra. V ekonomski analizi smo predvideli dodatno zaposlovanje v obsegu od 1 do 5 novih delovnih mest. Tudi ti pa bodo prispevali v proračun preko davkov in prispevkov od izplačanih plač.

- **Priliv v državni proračun iz naslova davka na dodano vrednost**

Pozitivna korist za državo predstavlja tudi priliv iz naslova davka na dodano vrednost.

Podatki za ekonomsko analizo so povzeti na podlagi izkušenj in ocen izdelovalca investicijske dokumentacije in na podlagi podatkov iz podobnih projektov. Upoštevana je 7% diskontna stopnja.

Obnova objekta na CPB 36

obdobja/Leta:		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ekonomska doba/Leta:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Vhodni podatki</i>											
število zaposlenih	število										
obiskovalci	število/dan		1	4	4	4	4	4	4	5	5
poraba obiskovalec	€/os		2	3	3	3	3	3	3	4	4
pozitiven vpliv na gospodarski razvoj regije	število/dan		4	4	4	4	4	4	4	4	4
prihodek v gospodarstvu	€/obisk.		30	31	31	32	32	33	34	34	35
			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>Prilivi/odlivi</i>											
Prihodek/korist - za državo											
dvig kulturne in turistične ponudbe regije		0	39.480	72.406	73.974	75.579	77.223	78.906	80.630	82.396	84.205
povečanje prihodkov v gospodarstvu regije		0	2.800	4.000	4.200	4.410	4.631	4.862	5.105	5.360	5.628
dodatne zaposlitve (davki...)		0	21.900	22.338	22.785	23.240	23.705	24.179	24.663	25.156	25.659
priliv iz naslova DDV		0	10.400	41.600	42.432	43.281	44.146	45.029	45.930	46.848	47.785
		0	4.380	4.468	4.557	4.648	4.741	4.836	4.933	5.031	5.132
- Investicija											
		800.000									
<i>EKONOMSKI KAZALCI</i>											
+Neto prilivi											
Kumulativa		-800.000	39.480	72.406	73.974	75.579	77.223	78.906	80.630	82.396	84.205
Diskontna stopnja	7,00%										

Obnova objekta na CPB 36

obdobja/Leta:		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ekonomska doba/Leta:		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Vhodni podatki											
število zaposlenih	število	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
obiskovalci	število/dan	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6
poraba obiskovalec	€/os	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
pozitiven vpliv na gospodarski razvoj regije	število/dan	36	37	37	38	39	40	40	41	42	43
prihodek v gospodarstvu	€/obisk.	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Prilivi/odlivi											
Prihodek/korist - za državo		86.058	87.956	89.902	91.895	93.938	96.033	98.179	100.381	102.638	104.952
dvig kulturne in turistične ponudbe regije		5.910	6.205	6.516	6.841	7.183	7.543	7.920	8.316	8.731	9.168
povečanje prihodkov v gospodarstvu regije		26.173	26.696	27.230	27.774	28.330	28.897	29.475	30.064	30.665	31.279
dodatne zaposlitve (davki...)		48.741	49.716	50.710	51.724	52.759	53.814	54.890	55.988	57.108	58.250
priliv iz naslova DDV		5.235	5.339	5.446	5.555	5.666	5.779	5.895	6.013	6.133	6.256
- Investicija											
EKONOMSKI KAZALCI											
+Neto prilivi		86.058	87.956	89.902	91.895	93.938	96.033	98.179	100.381	102.638	104.952
Kumulativa		-49.143	38.814	128.715	220.611	314.549	410.581	508.761	609.141	711.779	816.732
Diskontna stopnja	7,00%										

Ekonomski kazalci:

Ekonomska NSV oz. NPV (ENSV)	27.135 €
Relativna ekonomska NSV (RENSV)	0,04
Ekonomska ISD oz. IRR (EISD)	7,43%

Izračun ekonomskih kazalnikov z upoštevanjem koristi za širšo družbo nam izkazuje, da se investicija ponaša z 7,43 % donosnostjo, ekonomska neto sedanja vrednost pa je pozitivna. Kazalci nakazujejo, da je investicija upravičena in sprejemljiva s širšega družbenega vidika ter zasleduje cilje tako na ravni regije, države in Evrope.

15.1.1 Koristi in učinki investicije

Povzetek vseh koristi, ki jih prinaša investicija v Obnovo objekta na CPB 36 v Brežicah, lahko strnemo v naslednjih alinejah:

- spodbuditev razvoja kulturnih programov in s tem tovrstnega turizma na lokalni in regionalni ravni,
- zagotovitev turistično privlačne ponudbe na atraktivni lokaciji,
- zagotovitev vključevanja otrok in mladine v popoldanske delavnice in aktivno preživljanje prostega časa s poudarkom na dvigu kulturne in likovno-umetniške izobrazbe,
- vzdrževanje javne kulturne in zgodovinske dediščine (infrastrukture),
- povečanje in izboljšanje prostorskih pogojev za izvajanje kulturnih, turističnih in izobraževalnih dejavnosti,
- zagotovitev nove programske turistične ponudbe s povezovanjem kulturnih potencialov,
- povečanje turistične atraktivnosti regije,
- povečevanje števila obiskovalcev, kar ugodno vpliva na gospodarski razvoj mesta in občine,
- ustvarjanje novih delovnih mest,
- povečanje in prepoznavnosti regije,
- izboljšanje kvalitete bivanja prebivalcev in obiskovalcev.

16 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA

16.1 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Pri analizi občutljivosti se ugotavlja vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate, ki so podani v finančni analizi. Cilj, v nadaljevanju, opravljene analize tveganja je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta.

Kritične spremenljivke oz. faktorji so tiste, katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči vsaj 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti NPV.

Pri Obnovi objekta na CPB 36 bi bili ob predpostavki, da ne bi bilo dovolj najemnikov prisotni sledeči potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- faktorji, ki vplivajo na investicijske stroške,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke,
- faktorji, ki vplivajo na operativne stroške.

V nadaljevanju dokumenta je prikazan vpliv teh sprememb, ki smo ga analizirali na intervalu med -1% in +1%.

16.1.1 Analiza vplivov spremembe na investicijske stroške

Spremembe investicijske vrednosti vplivajo na:

- investicijske stroške

sprememba	neto sedanja vrednost	sprememba neto sedanje vrednosti
-1%	-744.856,11	-0,99%
0%	-752.316,26	0,00%
1%	-759.776,41	0,99%

Verjetnost tega faktorja je predvsem pogojena z:

- uspešnostjo razpisa za izbor izvajalca projekta,
- z dinamiko izvedbe investicije.

16.1.2 Analiza vplivov na prihodke

sprememba	neto sedanja vrednost	sprememba neto sedanje vrednosti
-1%	-754.494,22	0,29%
0%	-752.316,26	0,00%
1%	-750.138,30	-0,29%

Na doseganje prihodkov vplivajo:

- število potencialnih najemnikov.

16.1.3 Analiza vplivov na operativne stroške

sprememba	neto sedanja vrednost	sprememba neto sedanje vrednosti
-1%	-750.075,29	-0,30%
0%	-752.316,26	0,00%
1%	-754.557,23	0,30%

Operativne stroške določajo:

- materialni stroški (stroški energije, stroški materiala za vzdrževanje,...),
- stroški storitev (stroški storitev vzdrževanja,...),
- stroški dela,
- ostalo.

Na podlagi izračuna je ugotovljeno, da projekt nima kritičnih spremenljivk, saj se pri spremembi prihodkov in operativnih stroškov za 1-odstotek NSV spremeni za manj kot 5-odstotkov. Dejavnost, ki se bo odvijala v objektu ni povezana z ustvarjanjem dobička, ampak je to dejavnost širšega družbenega pomena.

16.2 ANALIZA TVEGANJA

Glede na dejstvo, da se ne razpolaga s podatki o podobnih projektih iz preteklosti, je razmeroma težko oblikovati smiselne predpostavke o verjetnostni razporeditvi kritičnih spremenljivk, lahko pa kvalitativno presodimo tveganje.

Tveganje lahko analiziramo na podlagi podatkov o:

- verjetnosti pojavljanja kritičnih spremenljivk in
- posledicah pojavljanja kritičnih spremenljivk.

Na podlagi analize občutljivosti nismo opredelili kritične spremenljivke (posledice pojavljanja kritičnih spremenljivk nimajo velikega vpliva) in zato lahko sklepamo, da ima obravnavan projekt **nizko stopnjo tveganja**.

Ostala tveganja in morebitne **posledice in ukrepi**, s katerimi se projekt srečuje pa so predvsem naslednja:

Tveganje	Posledice in ukrepi
Nezainteresiranost organizatorjev kulturnih in razstavnih prireditev za izvedbo svojih dejavnosti v objektu	Objekt v središču Brežic prav z urejeno infrastrukturo in ustrezno opremljenimi prostori nudi optimalne pogoje za izvedbo raznovrstnih dejavnosti. Občina lahko tudi pospešuje število razstav in kulturnih ter turističnih prireditev s svojimi programi, tako da sofinancira oziroma subvencionira izvajanje posameznih kulturnih produkcij. Najemnina je določena neprofitno za registrirana kulturna in turistična društva.
Nezadovoljiv obisk razstav, prireditev in dogodkov	Najprej je potrebno poskrbeti za kvalitetno ponudbo kulturnih vsebin, nato pa je nujno o tem ustrezno obveščati in informirati javnost. Ustrezna promocija delovanja objekta (obveščanje v časopisih, radio, TV, internet...), organizacija posameznih odmevnih prireditev, ki privabijo širok krog ljudi iz celotne regije, so načini kako privabiti čim večje število obiskovalcev.

	<p>Glede na bližino turistično razvitega Čateža je lahko tudi priložnost organizatorjev prireditvev, da privabijo turiste in jih redno obveščajo v turističnem centru oziroma na Info točki o prihajajočih dogodkih. Na obiskanost mesta Brežice s strani turistov vpliva vodovodni stolp, park in grad Brežice skupaj s Posavskim muzejem. Pomembno je torej povezovanje že obstoječih kulturnih in turistično znanih točk z novim objektom in sodelovanje s strani organizatorjev, da v obojestransko zadovoljstvo skrbijo za obiskanost tako gradu Brežice, Posavskega muzeja kot tudi novo pridobljenega objekta. Glede na vzpostavitev stalne zbirke posvečene Kolnarjem, ki bo razstavljena v objektu na CPB 36, ni dvoma da objekt ne bi bil obiskan s strani turistov. Obiskanost vseh prireditvev bo še posebej pomembna v času slabega vremena, saj je objekt zaprt in pokrit, kar ne bo vplivalo na odpovedovanje dogodkov zaradi vremenskih vplivov. Še posebej bo objekt v zimskem času, ko je v Brežicah zelo malo prireditvev nudil pomembno prednost, ker bo omogočeno organiziranje prireditvev in dogodkov s strani turističnih in izobraževalnih dejavnosti in se bo s tem dvignil nivo kulturne izobrazbe celotnega prebivalstva Brežic.</p>
Ne dovolj zanimiva ponudba kulturnih dogodkov in prireditvev	<p>Razstavljalci in organizatorji prireditvev morajo prisluhniti željam obiskovalcev/turistom, slediti morajo trendom na področju kulturnega in turističnega dogajanja pri nas in v tujini, hkrati pa predstavljati tudi programe, ki so namenjeni ožjim/specifičnim skupinam. Potrebno je zagotoviti programsko zanimive teme za vse starostne skupine obiskovalcev/turistov tako za mladino kot tudi za »zahtevno« občinstvo. Pomembno je sodelovanje z izobraževalnimi in vzgojnimi institucijami, kar bo pozitivno vplivalo na širše področje ponudbe in tudi na kakovost izvedenih dogodkov.</p>
Nezainteresiranost potencialnih najemjalcev za najem prostorov v objektu	<p>Glede na to, da je lokacija objekta zelo zanimiva in je v središču mestnega jedra, takšnega tveganja skorajda ni. Tudi za nevladne organizacije ni dvoma, da ne bi bil njihov interes najem prostorov na predvideni lokaciji. Višina najemnine je lahko predmet nadaljnjih pogajanj, kjer se lahko občina prilagaja razmeram na trgu nepremičnin.</p>
Manjša obiskanost razstav in prireditvev organiziranih v objektu od načrtovane	<p>Ocena obiska je narejena na podlagi dosedanjega obiska in izkušenj pri podobnih projektih. Glede na to, da se trenutno tovrstne prireditve promovirajo z minimalnimi sredstvi, je z ustrezno reklamo mogoče privabiti tudi bistveno več obiskovalcev tovrstne ponudbe. Glede na predvidene prostore, kjer se bodo prireditve organizirale ne bo možnosti, da odpovedovanja dogodkov zaradi vremenskih razmer, kar bo pozitivno vplivalo na obiskanost, saj se bo dogodek zanesljivo odvijal.</p>
Nižje število zaposlenih in nižji trend zaposlovanja od načrtovanega.	<p>Investicija kot sama zahteva za uspešno izvedbo kulturnih in turističnih prireditvev rednega vzdrževalca oziroma upravnika prostorov v objektu, kar pomeni vpliv na dodatno</p>

	<p>zaposlovanje. Posredno investicija vsekakor vpliva tudi na dodatno zaposlovanje v kulturnih, turističnih in izobraževalnih dejavnostih. Ob dodatni promociji objekta in ustrezni ponudbi vseh vsebin se lahko trend uspešnega poslovanja obrne v pozitivno smer in posledično v potrebo po dodatnih zaposlitvah. Širše gledano predstavlja investicija pozitiven vpliv na zaposlovanje, kajti že sama organizacija in izvedba določene prireditve ali razstave zahteva določeno kadrovske podpora, ki bi zahtevala svoj porast ob predpostavki, da bi se število prireditev povečevalo.</p>
<p>Nezadostno povezovanje izobraževalnih ter vzgojnih ustanov s kulturnimi in turističnimi predstavniki</p>	<p>Povezovanje vrtcev, osnovnih in srednjih šol s kulturnimi in turističnimi predstavniki, ki so odgovorni za organizacijo dogodkov v objektu samem bo pozitivno vplivalo, tako na širino in kvaliteto ponudbe ter posledično tudi na obiskanost prireditev. Izobraževalne ustanove lahko v okviru kulturnega praznika in tudi ostalih praznikov tekom leta aktivno vključijo šolarje v organizacijo prireditev in s tem dvignejo nivo njihove splošne izobrazbe. V času počitnic lahko pripravljajo različne delavnice, ki bodo pomemben didaktičen pripomoček tako v osnovnih kot tudi srednjih šolah.</p>

17 VIRI

Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova objekta na CPB 36«. Občina Brežice, september 2009.

Krošelj Černelič, Alenka. Izvedba postavitve razstave o obrtnikih, trgovcih in kolnarjih. Društvo za oživitev mesta Brežic, junij 2009.

Ostrelič, Robert. Regionalni razvojni program regije Posavje 2007-2013. Regionalna razvojna agencija Posavje, marec 2007.

Šerbec, Nataša. Strategija razvoja in trženja turizma turistične destinacije Brežice za obdobje 2007-2013. Zavod za podjetništvo in turizem, januar 2008.

18 PRILOGE

Priloga 1 - Odlok o razglasitvi starega mestnega jedra Brežice za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni list SRS, št.: 42/1988)

Priloga 2 – Izpis iz zemljiške knjige št.: 414/2010

Priloga 3 – Sklep o pooblastilu župana za potrditev dokumentov identifikacije investicijskih projektov in investicijske dokumentacije (Občinski svet Občine Brežice - 4. izredna seja, dne 17. 4. 2008, in 3. dopisna seja, dne 3. 2. 2010)

Priloga 4 – Sklep o imenovanju strokovne komisije za oceno investicije (Župan, dne 19. 8. 2009)

Priloga 5 – Sklep o potrditvi investicijskega programa »Obnova objekta na CPB 36«, župan, 15. 1. 2010

Priloga 6 - Odlok o proračunu Občine Brežice v letu 2010 (Uradni list RS, št.: 5/2010)

Priloga 7 - Načrta razvojnih programov Občine Brežice za področje družbenih dejavnosti za obdobje 2010-2013

Priloga 8 - Gradbeno dovoljenje za odstranitev objektov, rekonstrukcijo objekta in spremembo namembnosti poslovno-stanovanjskega objekta v stavbo za izobraževanje, kulturo in turizem za objekt in zemljišči na parcelah št. 602 in 603, obe k.o. Brežice, št. 351-3117/2010-11 (B14013), z dne 18. 3. 2010 (dopolnitev marec 2010)

Priloga 9 – Sklep o potrditvi novelacije 2 investicijskega programa »Obnova objekta na CPB 36«, župan, 22. 7. 2010