



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KOHEZIJO IN REGIONALNI RAZVOJ



OBČINA PODLEHNIK

Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

Tel.: 02/788 40 60

e-pošta: obcina.podlehnik@podlehnik.si, www.podlehnik.si

INVESTICIJSKI PROGRAM ***(Novelacija št.1)***

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

Revitalizacija Lahove domačije



Podlehnik, januar 2026

Župan: mag. Sebastian Toplak

Naziv investicijskega projekta:

Revitalizacija Lahove domačije

Investitor:

OBČINA PODLEHNIK

PODLEHNIK 9

2286 PODLEHNIK

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis in žig):

mag. Sebastian TOPLAK, župan



Skrbnik investicijskega projekta (ime, priimek, podpis in žig):

Nina LOZINŠEK, direktorica občinske uprave

Izdelaovalec investicijske dokumentacije (ime, priimek, podpis in žig):

FIMA PROJEKTI d.o.o., Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj

Matej ROGAČ, direktor



FIMA Projekti d.o.o.
Osojnikova c. 3, 2250 Ptuj

Upravljalavec (ime, priimek, podpis in žig):

OBČINA PODLEHNIK

Podlehnik 9

2286 Podlehnik

mag. Sebastian TOPLAK, župan



KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA	9
1.1	Uvodno pojasnilo	9
1.2	Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije	10
1.2.1	Opredelitev in podatki investitorja	10
1.2.2	Opredelitev in podatki upravljavca	11
1.2.3	Opredelitev in podatki izdelovalca investicijske dokumentacije	11
1.2.4	Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije	12
1.3	Namen in cilji investicijskega projekta	12
1.1.1	Kazalniki projekta	13
1.4	Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti	14
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	16
2.1	Cilji investicije s fizičnimi in finančnimi kazalniki	16
2.1.1	Fizični kazalniki	16
2.1.2	Finančni kazalniki	16
2.1.2.1	Finančna analiza	17
2.1.2.2	Ekonomska analiza	18
2.1.3	Spisek strokovnih podlag	19
2.2	Opis upoštevanih različic ter utemeljitev izbire optimalne različice	19
2.2.1	Opis upoštevanih različic in navedba razlik med različicami	19
2.2.2	Utemeljitev izbire optimalne variante	21
2.3	Navedba odgovornih oseb	23
2.3.1	Občinske strokovne službe za investicijski projekt	23
2.3.2	Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta	23
2.3.3	Strokovni delavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije	25
2.3.4	Strokovni delavci, odgovorni za pripravo investicijske dokumentacije	25
2.4	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	26
2.5	Spremljanje učinkov investicije	26
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo	27
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti operacije	28

3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	29
3.1	Podatki o investitorju	29
3.2	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije in projektne dokumentacije	33
3.3	Podatki o upravljavcu	34
3.3.1	Podatki o upravljavcu	34
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	35
4.1	Pregled in analiza obstoječega stanja	35
4.2	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	38
4.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje	39
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	41
5.1	Analiza tržnih možnosti	41
5.2	Analiza kupcev	41
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	42
6.1	Splošni podatki	42
6.2	Zasnova in gabariti	42
6.3	Programska vsebina	43
6.3.1	Klet	43
6.3.2	Pritličje	43
6.3.3	Mansarda	44
6.4	Konstruktivski posegi	45
6.5	Drugi predvideni posegi	47
6.6	Infrastruktura in komunala	48
6.6.1	Ogrevanje, prezračevanje, klimatizacija	48
6.6.2	Odvodnjavanje in komunala	48
6.6.3	Dostop in zunanja ureditev	49
6.6.4	Parkiranje	49
6.7	Trajnostni ukrepi	50

6.8	Novi evropski Bauhaus	55
6.9	Dejavnosti v Lahovi domačiji	56
6.10	Vključevanje digitalnih rešitev	65
7	ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE IN »Z« INVESTICIJO	67
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	70
8.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno	70
8.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov	70
8.2.1	Ocena celotnih upravičenih stroškov po stalnih cenah	70
8.2.2	Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah	71
8.2.3	Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah	72
1.1.1	Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah	72
8.3	Navedba osnov za oceno vrednosti	72
9	ANALIZA LOKACIJE	73
9.1	Predhodna idejna rešitev ali študija	73
9.2	Opis in analiza lokacije	73
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	74
10.1	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	75
10.2	Ocena okoljskega vpliva – DNHS	75
11	ČASOVNA IZVEDBA INVESTICIJE	79
11.1	Časovni načrt	79
11.2	Analiza izvedljivosti	80
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	81
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	82
13.1	Projekcija prihodkov	82
13.2	Projekcija operativnih stroškov	83

13.3	Projekcija stroškov	84
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI	85
14.1	Druge koristi – javno dobro	85
14.2	Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov	87
14.2.1	Finančna analiza	87
14.2.1.1	Finančni kazalniki	89
14.2.2	Ekonomska analiza	90
14.2.3	Ekonomski kazalniki	92
14.3	Denarni tokovi	93
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	95
15.1	Analiza občutljivosti	95
15.2	Analiza tveganj	96
15.2.1	Predstavitev tveganj	97
16	PREDSTAVITEV REZULTATOV	98

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Kazalniki učinka</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 2: Kazalniki rezultata</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 3: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah po DIIP</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 4: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR po DIIP</i>	<i>15</i>
<i>Tabela 5: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 6: Ocena različic z izborom optimalne različice</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 7: Preglednica občinske strokovne službe</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 8: Preglednica vodja projekta</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 9: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo projektne dokumentacije</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 10: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo investicijske dokumentacije</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah</i>	<i>27</i>
<i>Tabela 12: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR</i>	<i>28</i>
<i>Tabela 13: Število gospodinjstev in prebivalcev po naseljih v Občini Podlehnik za leto 2021/2025</i>	<i>32</i>
<i>Tabela 14: Preglednica vodje projekta in reference</i>	<i>67</i>
<i>Tabela 15: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah</i>	<i>70</i>
<i>Tabela 16: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR</i>	<i>71</i>

Tabela 17: Prikaz neupravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR	72
Tabela 18: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)	72
Tabela 19: Terminski plan	79
Tabela 20: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR	81
Tabela 21: Projekcija prihodkov	82
Tabela 22: Projekcija operativnih stroškov	83
Tabela 23: Projekcija stroškov investicije	84
Tabela 24: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro	85
Tabela 25: Preglednica neto denarnih tokov – finančna analiza	87
Tabela 26: Preglednica neto denarnih tokov – ekonomska analiza	90
Tabela 27: Denarni tokovi	93
Tabela 28: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk	95
Tabela 29: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%	96
Tabela 29: Pregled vplivnih dejavnikov obravnavane investicije in ocena njenega tveganja	97

Kazalo slik

Slika 1: Kadrovsko-organizacijska shema	26
Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Podlehnik	31
Slika 3: Občinska stavba v središču Podlehnik	31
Slika 4: Gorca	32
Slika 5: Grafični prikaz starosti občanov Občine Podlehnik v letu 2023	33
Slika 6: Prikaz trenutnega stanja Lahove domačije	36
Slika 7: Prikaz trenutnega vhoda na podstrešje Lahove domačije	37
Slika 8: Tloris kleti Lahove domačije	52
Slika 9: Tloris pritličja Lahove domačije	53
Slika 10: Tloris mansarde Lahove domačije	54
Slika 11: Prikaz parcel za imenovano investicijo	73

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA

1.1 Uvodno pojasnilo

Revitalizacija Lahove domačije v Podlehniku je celovito zasnovan projekt, katerega glavni cilj je ožvitev zgodovinske stavbe iz leta 1880 in njena prilagoditev za večnamensko javno uporabo. Projekt naslavlja potrebo po ohranjanju kulturne dediščine in obenem uvaja sodobne rešitve, ki bodo objektu omogočile služiti kot središče družbenega, kulturnega in turističnega življenja v občini Podlehnik in širše.

Lahova domačija predstavlja pomemben del lokalne zgodovine in arhitekturne dediščine. Vendar je zaradi dotrajanosti in neustrezne uporabe stavba izgubila svojo funkcionalnost ter postala degradirano območje. S prenovo bo domačija dobila novo življenje, saj bo nudila prostore za kulturne dogodke, izobraževalne programe, turistične aktivnosti in družbene dejavnosti, kot so mladinski center, dnevni center za starejše in prostor za lokalna društva.

V prenovljenih prostorih se bodo izvajale kulturne prireditve, kot so razstave, predavanja, koncerti, kino večeri in literarni večeri, ki bodo obogatili kulturno dogajanje v regiji in krepili povezanost med prebivalci.

Izobraževalne aktivnosti bodo usmerjene v razvoj kompetenc in veščin, pomembnih za posameznike in skupnost. Organizirane bodo delavnice na temo ohranjanja lokalne dediščine, rokodelskih spretnosti, trajnostnega bivanja in sodobnih tehnologij. Poleg tega bodo na voljo programi za mlade, ki bodo spodbujali ustvarjalnost, podjetništvo in inovativnost, ter delavnice za starejše, ki bodo omogočale aktivno vključevanje v družbeno življenje. Turistično-informacijski center, ki bo del domačije, bo služil kot platforma za promocijo lokalne tradicije, običajev in kulinarčnih posebnosti.

Z vzpostavitvijo tovrstnih programov bo Lahova domačija postala živo središče kulturnega, izobraževalnega in družabnega dogajanja, ki bo spodbujalo medgeneracijsko sodelovanje, krepilo lokalno identiteto ter privabljal obiskovalce od blizu in daleč.

Poleg funkcionalne prenove projekt vključuje tudi trajnostne rešitve, kot so energetska sanacija objekta, uporaba obnovljivih virov energije, zbiranje deževnice in izboljšanje dostopnosti za vse uporabnike. Zasnova spoštuje zgodovinski značaj objekta, hkrati pa vključuje sodobne arhitekturne elemente, ki prispevajo k njegovi večnamenskosti.

Revitalizacija Lahove domačije ni le gradbeni projekt, temveč celovit razvojni ukrep, ki povezuje ohranjanje preteklosti z ustvarjanjem priložnosti za prihodnost. Projekt je v skladu z lokalnimi, nacionalnimi in evropskimi razvojnimi strategijami ter predstavlja pomemben korak k trajnostnemu razvoju območja in izboljšanju kakovosti življenja prebivalcev.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije

1.2.1 Opredelitev in podatki investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 61
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	zupan@podlehnik.si
ID za DDV:	SI30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Nina LOZINŠEK, direktorica občinske uprave Občine Podlehnik
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	nina.lozinsek@podlehnik.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02/ 788 40 61
Telefaks:	02/ 788 40 65
E-pošta:	zupan@podlehnik.si



1.2.2 Opredelitev in podatki upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 61
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	zupan@podlehnik.si
ID za DDV:	SI30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica



1.2.3 Opredelitev in podatki izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI d.o.o.
Naslov:	OSOJNIKOVA CESTA 3 2250 PTUJ
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
GSM:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net
Davčna številka:	43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, Delavska hranilnica d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
GSM:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net



1.2.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	TMD Invest d.o.o.
Naslov:	Prešernova 30, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Polonca DREVENŠEK RANFL
Telefon:	02/787 91 00
E-pošta:	polonca.drevensek@tmd-invest.si
ID za DDV:	SI33905096
Transakcijski račun:	0215 0001 0540 304 Nova LB Ljubljana
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Andrej PILIH
Telefon:	02/787 91 13
E-pošta:	andrej.pilih@tmd-invest.si



1.3 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen projekta je revitalizirati zapuščeni, ne vzdrževani in degradirani objekta javne infrastrukture na obmejnem problemskem območju, Lahovo domačijo v Podlehniku, in jo preoblikovati v večnamenski javni objekt, ki bo prispeval k kulturnemu, družbenemu in turističnemu razvoju lokalne skupnosti. Projekt zasleduje cilj ohranjanja kulturne dediščine in tradicije, saj prenavlja zgodovinsko stavbo, medtem ko ji dodaja sodobne funkcionalnosti za raznoliko uporabo.

Cilji projekta so večplastni in vključujejo tako ohranjanje dediščine kot izboljšanje funkcionalnosti in družbenega prispevka Lahove domačije v Podlehniku:

1. **Ohranitev kulturne in arhitekturne dediščine:** Obnova objekta iz leta 1880, s poudarkom na ohranjanju značilnosti haloškega stavbarstva in zgodovinskega pomena domačije.
2. **Preoblikovanje namembnosti:** Cilj je spremeniti namembnost stavbe iz stanovanjske v večnamenski javni objekt, namenjen kulturnim, izobraževalnim, turističnim in družbenim dejavnostim.

3. **Krepitev skupnosti:** Vzpostavitev prostorov za mladinske aktivnosti, dejavnosti za starejše, podporo lokalnim društvom in krepitev nesnovne kulturne dediščine, kar bo povezovalo različne generacije in interesne skupine.
4. **Turistični razvoj:** Povečanje privlačnosti območja z vzpostavitvijo turistično-informacijskega centra, galerijskih prostorov in kratkotrajnih nastanitev, kar bo spodbudilo turistični obisk in razvoj lokalnega gospodarstva.
5. **Trajnost in energetska učinkovitost:** Uvedba trajnostnih ukrepov, kot so uporaba obnovljivih virov energije, energetska sanacija objekta, zbiranje deževnice in postavitve polnilnice za električna kolesa.
6. **Dostopnost:** Zagotovitev univerzalne dostopnosti objekta za vse uporabnike, vključno z invalidnimi osebami, z dodatki, kot so dvigalo in prilagojene poti.
7. **Družbeni pomen:** Ustvarjanje prostora, ki bo podpiral javni interes, omogočal prireditve in dogodke za lokalno skupnost ter spodbujal razvoj podeželja.

Projekt tako stremi k ohranitvi dediščine in spodbujanju razvoja z ustvarjanjem dinamičnega in dostopnega prostora, ki bo služil potrebam lokalne skupnosti in hkrati privabljal obiskovalce.

1.1.1 Kazalniki projekta

- Kazalniki učinka

Tabela 1: Kazalniki učinka

Kazalnik	Začetno stanje	Končno stanje
Število podprtih investicijskih projektov	0	1
število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	0	11
število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta	0	1
število vključenih digitalnih rešitev	0	3
neto površina obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektov javne infrastrukture	0	550,40 m ²

- Kazalniki rezultata

Tabela 2: Kazalniki rezultata

Kazalnik	Začetno stanje	Končno stanje
število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture	0	9
število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v obnovljenih, revitaliziranih ali zgrajenih objektih javne infrastrukture	0	30

1.4 Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil potrjen v mesecu decembru 2024. DIIP je bil izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016, po katerem je po 4. členu za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program. Nadaljevala se je aktivnost priprave investicijskega programa. Vse aktivnosti tečejo po planiranem planu aktivnosti.

Vrednost investicije po DIIP znaša:

Tabela 3: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah po DIIP

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	VREDNOST z DDV
1.	Investicijska dokumentacija	2.550,00	2.550,00
2.	GOI dela	800.000,00	976.000,00
3.	Oprema	19.672,13	24.000,00
4.	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	3.000,00	3.660,00
5.	Varnostni načrt in varstvo pri delu	1.400,00	1.708,00
6.	Gradbeni in strokovni nadzor	15.000,00	18.300,00
7.	Informiranje in obveščanje	1.000,00	1.220,00
8.	Izvedba prireditev/delavnic/dogodkov	3.000,00	3.660,00
SKUPAJ VREDNOST brez DDV		845.622,13	
DDV - 22%			185.475,87
SKUPAJ VREDNOST z DDV			1.031.098,00

Finančna konstrukcija po DIIP je sledeča:

Tabela 4: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR po DIIP

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR			
	Vrednost	2025	Delež
NEPOVRATNA SREDSTVA – MKRR	1.000.000,00	1.000.000,00	96,98%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Podlehnik	31.098,00	31.098,00	3,02%
SKUPAJ	1.031.098,00	1.031.098,00	100,00%

Predviden znesek nepovratnih sredstev, ki jih bo Občina Podlehnik za izvedbo investicijskega projekta »Revitalizacija Lahove domačije« črpala iz Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj znaša **1.000.000,00 EUR**.

Občina Podlehnik bo za investicijo zagotovila **31.098,00 EUR**.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije s fizičnimi in finančnimi kazalniki

2.1.1 Fizični kazalniki

Predmet projekta je celovita revitalizacija Lahove domačije v Podlehniku, ki vključuje obnovo in preureditev obstoječega objekta iz leta 1880. Projekt vključuje tudi statično in energetska sanacijo objekta ter prilagoditev prostorov za nove funkcionalne vsebine, kot so večnamenski prireditveni prostori, mladinski center, dnevni center za starejše, pisarne za različna društva, galerijski in muzejski prostori ter kratkotrajne nastanitve.

Poleg obnove notranjih prostorov projekt zajema še prizidavo novih elementov, kot so dvigalo in stopnišče za zagotavljanje dostopnosti, ter ureditev zunanje prostora z novimi parkirnimi mesti in dostopi. Celoten projekt je zasnovan tako, da spoštuje zgodovinski značaj objekta, hkrati pa vključuje trajnostne ukrepe, kot so uporaba obnovljivih virov energije, zbiranje deževnice in energetska učinkovitost stavbe.

2.1.2 Finančni kazalniki

Tabela 5: Stroškovni prikaz del po tekočih cenah

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	*Povračljiv DDV
1.	Projektna dokumentacija	17.850,00	3.927,00
2.	Investicijska dokumentacija	1.600,00	0,00
3.	Izdelava NEB	450,00	0,00
4.	GOI dela	1.000.000,00	220.000,00
5.	Oprema - prostori za dejavnosti	53.278,69	11.721,31
6.	Oprema - hostel	12.295,08	2.704,92
7.	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	4.500,00	0,00
8.	Varnostni načrt in varstvo pri delu	1.400,00	308,00
9.	Gradbeni in strokovni nadzor	15.000,00	3.300,00
10.	Informiranje in obveščanje	1.000,00	220,00
11.	Digitalne rešitve	20.000,00	4.400,00
	SKUPAJ VREDNOST brez DDV	1.127.373,77	
	Povračljiv DDV - 22%		246.581,23

*OPOMBA: DDV je prikazan zgolj informativno, saj ima prijavitelj pravico do 100% odbitnega deleža. Zato ta vrednost ne predstavlja stroška projekta.

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- brez DDV: **1.127.373,77 EUR**,
- povračljiv DDV: **246.581,23 EUR**.

2.1.2.1 Finančna analiza

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz preglednic in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 1.127.373,77 €,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad FNSV = -1.136.824$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -1.136.824 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

FIRR= negativna

Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= -1,01

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV,
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -1.136.824 EUR,
- Je eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

2.1.2.2 Ekonomska analiza

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz preglednic in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 1.127.373,77 €,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 5\%$.

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad \text{ENSV} = \mathbf{145.829}$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 145.829 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

Ekonomska interna stopnja donosnosti

$$\text{EIRR} = \mathbf{6,50\%}$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = \mathbf{0,13}$$

Doba vračanja investicije

$$\text{DVI} = \mathbf{11,60}$$

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 15 let.
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna.
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 6,50%.
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0650 enote akumulacije.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 13% enako velikega projekta.
- Doba vračanja investicije je 11,60 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.

2.1.3 Spisek strokovnih podlag

Investicijski program je pripravljen na osnovi naslednje predhodne dokumentacije:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Revitalizacija Lahove domačije«, ki ga je pripravilo podjetje FIMA Projekti d.o.o., Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj, december 2024,
- Idejna zasnova (IDZ) za projekt »Revitalizacija Lahove domačije«, št. projekta: 31044-24-K/AP, ki jo je pripravilo podjetje TMD invest d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, december 2024,
- Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) za projekt »Revitalizacija Lahove domačije«, št. projekta: 31044-24-K/AP, ki jo je pripravilo podjetje TMD invest d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, januar 2025.

Vsa navedena dokumentacija se smiselno upošteva pri izdelavi investicijske dokumentacije.

2.2 Opis upoštevanih različic ter utemeljitev izbire optimalne različice

2.2.1 Opis upoštevanih različic in navedba razlik med različicami

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta sta bili upoštevani različica »brez« investicije in različica »z« investicijo.

Različica »brez« investicije

Različica "brez" investicije je tista različica, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. Različica »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta Občine Podlehnik. Brez realizacije investicijskega projekta Občina Podlehnik ne bo sledila vsem Direktivam, Strategijam in Programom, ki jih narekuje Slovenija in Evropska unija na področju revitalizacije degradiranih območij in zagotavljanju osnovne infrastrukture.

Različica »brez« investicije pomeni, da Občina Podlehnik ne pristopi k projektu in črpanju nepovratnih sredstev, ki so namenjena revitalizaciji degradiranih območij. Pomeni, da se obstoječa degradirana stavba ne uredi. Prav tako z neizvajanjem projektov s področja revitalizacije degradiranih območij ne bomo dosegli ciljev, ki smo si jih zadali.

Če se projekt revitalizacije Lahove domačije ne izvede, lahko to povzroči več negativnih posledic in tveganj na različnih področjih:

1. **Propad kulturne dediščine:** Objekt iz leta 1880, ki ima pomembno arhitekturno in zgodovinsko vrednost, bi zaradi nadaljnega neobnavljanja postopoma propadal. To bi pomenilo izgubo dela lokalne identitete in dediščine, ki je ključna za prepoznavnost območja.
2. **Izguba priložnosti za lokalni razvoj:** Brez revitalizacije domačije bi bila zamujena priložnost za ustvarjanje večnamenskega prostora, ki bi lahko služil kot središče kulturnega,

izobraževalnega in turističnega dogajanja. To bi negativno vplivalo na razvoj lokalne skupnosti in gospodarsko dejavnost v regiji.

3. **Pomanjkanje prostorov za skupnost:** Lokalna društva, mladinski centri, dnevni centri za starejše in drugi uporabniki ne bi imeli ustreznih prostorov za svoje aktivnosti. To bi omejilo možnosti za socialno vključenost, medgeneracijsko sodelovanje in krepitev skupnosti.
4. **Neizkoriščen potencial za turizem:** Podlehnik bi zamudil priložnost za povečanje turistične privlačnosti, kar bi vplivalo na zmanjšanje turističnega obiska in s tem povezanih prihodkov, ki bi lahko koristili lokalnemu gospodarstvu.
5. **Nadaljnja degradacija okolice:** Brez obnove objekta in okolice bi območje lahko postalo zanemarjeno, kar bi vplivalo na vizualno podobo kraja in na kakovost življenja prebivalcev.
6. **Omejen dostop do trajnostnih rešitev:** Brez izvedbe projekta bi bile zamujene trajnostne prakse, kot so energetska sanacija, uporaba obnovljivih virov energije in ekološko ravnanje z viri. To bi vplivalo na okoljsko trajnost območja.
7. **Izguba financiranja:** Neizvedba projekta bi lahko pomenila izgubo morebitnih javnih sredstev, namenjenih revitalizaciji, kar bi otežilo prihodnje priložnosti za obnovo objekta.

Brez izvedbe projekta bi tako domačija izgubila svojo funkcionalno, družbeno in simbolno vrednost, kar bi negativno vplivalo na celotno skupnost in njen razvoj.

Različica »z« investicijo

Različica »z« investicijo pomeni, da Občina Podlehnik izvede projekt »Revitalizacija Lahove domačije«. S tem bomo revitalizirali degradirano stavbo v občini Podlehnik in ponudili lokalnemu prebivalstvu novem družbene in gospodarske dejavnosti. S tem bomo prispevali k zmanjšanju negativnih vplivov na okolje, prispevali k društvenim aktivnostim prebivalcev občine in izboljšali kakovost življenja.

Izvedba investicije v revitalizacijo Lahove domačije prinaša številne prednosti, ki pozitivno vplivajo na kulturni, družbeni, gospodarski in okoljski razvoj lokalne skupnosti:

1. Ohranjanje kulturne dediščine

Revitalizacija objekta iz leta 1880 bo omogočila ohranitev pomembnega arhitekturnega in zgodovinskega elementa območja. Domačija bo obnovljena z upoštevanjem tradicionalnih gradbenih tehnik, kar bo prispevalo k trajnostnemu ohranjanju lokalne identitete.

2. Večnamenska uporaba prostora

Prenovljena domačija bo omogočila izvajanje raznolikih dejavnosti, kot so kulturni dogodki, izobraževalne aktivnosti, turistične storitve in družabna srečanja. To bo povečalo dostopnost in uporabnost objekta za različne skupine prebivalcev ter obiskovalcev.

3. Spodbujanje lokalnega razvoja

Projekt bo okrepil vlogo domačije kot središča lokalnega družbenega in gospodarskega življenja. Ustvarjanje novih priložnosti za podjetja, obrtnike in društva bo spodbudilo lokalno gospodarstvo in turistično privlačnost območja.

4. Krepitev skupnosti

Z vzpostavitvijo mladinskega centra, dnevnega centra za starejše in prostorov za različna društva bo projekt okrepil medgeneracijsko sodelovanje in povezal prebivalce. Objekt bo postal stičišče družbenega življenja in podpore ranljivim skupinam.

5. Turistična privlačnost

Domačija bo z galerijskimi prostori, muzejem in turistično-informacijskim centrom postala pomembna točka za obiskovalce, kar bo povečalo turistični obisk v Podlehniku in okolici. Prenositvene zmogljivosti bodo dodatno podprle razvoj turizma.

6. Trajnostni ukrepi

Investicija vključuje energetske sanacije objekta, uporabo obnovljivih virov energije, zbiranje deževnice in postavitev polnilnice za električna kolesa. Ti ukrepi bodo zmanjšali vpliv objekta na okolje in prispevali k trajnostnemu razvoju.

7. Dostopnost za vse

Z vgradnjo dvigala, klančin in prilagoditvijo poti bo objekt postal dostopen tudi za osebe z omejeno mobilnostjo, kar bo zagotovilo enake možnosti za vse uporabnike.

8. Povečanje kakovosti življenja

Projekt bo izboljšal prostorske pogoje za kulturno, družbeno in turistično dejavnost, kar bo prispevalo k višji kakovosti življenja prebivalcev in povečanju privlačnosti kraja za bivanje.

9. Privabljanje financiranja in partnerstev

Izvedba projekta lahko privabi dodatna javna ali zasebna sredstva ter partnerje za razvoj povezanih projektov, kar bi dodatno prispevalo k razvoju regije.

Investicija v revitalizacijo Lahove domačije tako združuje ohranjanje preteklosti s potrebami sodobne družbe, pri čemer prinaša dolgoročne koristi za celotno skupnost in okolje.

2.2.2 Utemeljitev izbire optimalne variante

Za namen izbora optimalne možne različice izvedbe projekta je bilo izbranih 4 skupin meril (kazalnikov), ki možne različice izvedbe projekta obravnavajo z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril se bo izbralo optimalno različico izvedbe projekta, ki je z vidika investitorja najracionalnejša, učinkovita, realno izvedljiva z najmanjšimi tveganji, usklajena s cilji ter je finančno in ekonomsko upravičena.

Upoštevani in ovrednoteni so naslednji kriteriji/merila za izbiro optimalne različice:

- vrednost investicije
- izvedljivost projekta in tveganje
- kazalniki finančne analize
 - neto sedanja vrednost
 - interna stopnja donosa
 - relativna neto sedanja vrednost
- kazalniki ekonomske analize
 - neto sedanja vrednost
 - interna stopnja donosa
 - relativna neto sedanja vrednost

Izbor optimalne različice je bil izveden na podlagi zgoraj navedenih skupin meril za različico "brez" investicije ter za različico "z" investicijo. Vsakemu kazalniku v posamezni skupini se je dodalo točke, glede na velikost vpliva (npr.: velik vpliv 2 točki, manjši vpliv 1 točka, ni vpliva oz. negativni vpliv 0 točk).

Na koncu se je seštelo število točk posamezne različice v vsaki skupini meril, kjer se je dobila različica z večjim številom točk, ki je po naštetih kriterijih boljša oz. optimalna različica izvedbe projekta.

Tabela 6: Ocena različic z izborom optimalne različice

Zbirni prikaz meril	Različica "brez" investicije		Različica "z" investicijo	
	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk
Finančna sredstva za izvedbo projekta		2		0
Višina vlaganj po stalnih cenah	0,00 €	2	1.127.373,77 €	0
Izvedljivost projekta in tveganje		0		3
Časovna izvedljivost	-	0	srednje tveganje	1
Izvedljivost projekta	-	0	srednje tveganje	1
Analiza tveganj	-	0	srednje tveganje	1
Kazalniki finančne analize		0		0
Neto sedanja vrednost	-	0	-1.136.824 €	0
Interna stopnja donosa	-	0	negativna	0
Relativna neto sedanja vrednost	-	0	- 1,01	0
Kazalniki ekonomske analize		0		6
Neto sedanja vrednost	-	0	145.829 €	2
Interna stopnja donosa	-	0	6,50 %	2
Relativna neto sedanja vrednost	-	0	0,13	2
Skupaj		2		9

Optimalna različica je tista, ki se ponaša z večjim številom točk. Večje število točk pomeni, da ima projekt večji pozitivni vpliv na izbrana merila in cilje. V obravnavanem primeru predstavlja izbran in optimalen projekt različica "z" investicijo.

Primerjava različic pokaže, da je različica "z" investicijo razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba različice "z" investicijo uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju investicijskega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo različico "z" investicijo, saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega in okoljskega vidika kot različica "brez" investicije.

2.3 Navedba odgovornih oseb

2.3.1 Občinske strokovne službe za investicijski projekt

Tabela 7: Preglednica občinske strokovne službe

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
mag. Sebastian TOPLAK	univ. dipl. inž. prom.	26	Župan	Odgovorna oseba investitorja
Nina LOZINŠEK	univ. dipl. prav.	12	Vodenje operacije, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnična - strokovna podpora

2.3.2 Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

Tabela 8: Preglednica vodja projekta

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Nina LOZINŠEK
Izobrazba in položaj:	univ. dipl. prav.
Področje dela:	direktorica občinske uprave
Delovne izkušnje (leta):	13

<p>Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):</p>	<p>Med primerljivimi izkušnjami je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Življenja viničarjev v Halozah nekoč (opremila in restavriral se je notranjost hiše - objekt Viničarski muzej Gorca, vrednost: 20.585,50 EUR, EKSRP • Projekt Houses: »Poti podeželskih hiš« - Dediščina je naša prihodnost (vzpostavitev turističnega produkta »Poti podeželskih hiš«, čezmejno sodelovanje Interreg V-A Slovenija – Madžarska, vključen objekt Viničarski muzej Gorca, vrednost: 336.925,10 EUR • Turistična destinacija Haloze (vzpostavitev blagovne znamke »visit Haloze«, zagon in vzpodbuda za razvoj turizma v Halozah, vrednostprojekta 220.000 EUR), ESRR; • Promocija turistične destinacije Haloze (ozaveščanje o naravnih in kulturnih danostih na območju, krepitev turistične ponudbe na območju, nakup urbane opreme, vrednost projekta 180.000 EUR), ESRR; • Medgeneracijski urbani park (medgeneracijsko sodelovanje, vrednost projekta 73.000 EUR), ESRR; • Projekt URBACT (nacionalna pobuda za prenos dobrih praks), • Znanje za turizem (delavnice z različnimi delovnimi sklopi pri turističnih ponudnikih, izmenjava znanja in izkušenj), ESRR; • Naša Drava (Projekt sodelovanja med LASi; vrednost 914.872,55 EUR, EKSRP; • Štajerska destinacija (vzpostavitev skupne regionalne blagovne znamke Štajerska, ki povezuje destinacije in druge lokalne skupnosti, ki imajo interes po razvoju turizma na geografsko zaokroženem območju, na podlagi tradicionalnih, zgodovinskih in kulturnih značilnosti, z namenom oblikovanja skupne ponudbe, skupnega razvoja in izvajanja skupnih regijskih aktivnosti, ki bo omogočilo pozicioniranje na nacionalnem in mednarodnih trgih, vrednost projekta 343,285.10 EUR) • Dostopnost za vse (bistveno izboljšati dostopnost javnih objektov, vrednost: 55.682,54 EUR, EKSRP
---	--

Splošno:

Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za izgradnjo javne infrastrukture, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

2.3.3 Strokovni delavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije

Tabela 9: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo projektne dokumentacije

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE – PROJEKTNA DOKUMENTACIJA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Andrej PILIH	univ. dipl. inž. arh, PA* ZAPS 1809	/	Gradbeno projektiranje	Priprava projektne dokumentacije

2.3.4 Strokovni delavci, odgovorni za pripravo investicijske dokumentacije

Tabela 10: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo investicijske dokumentacije

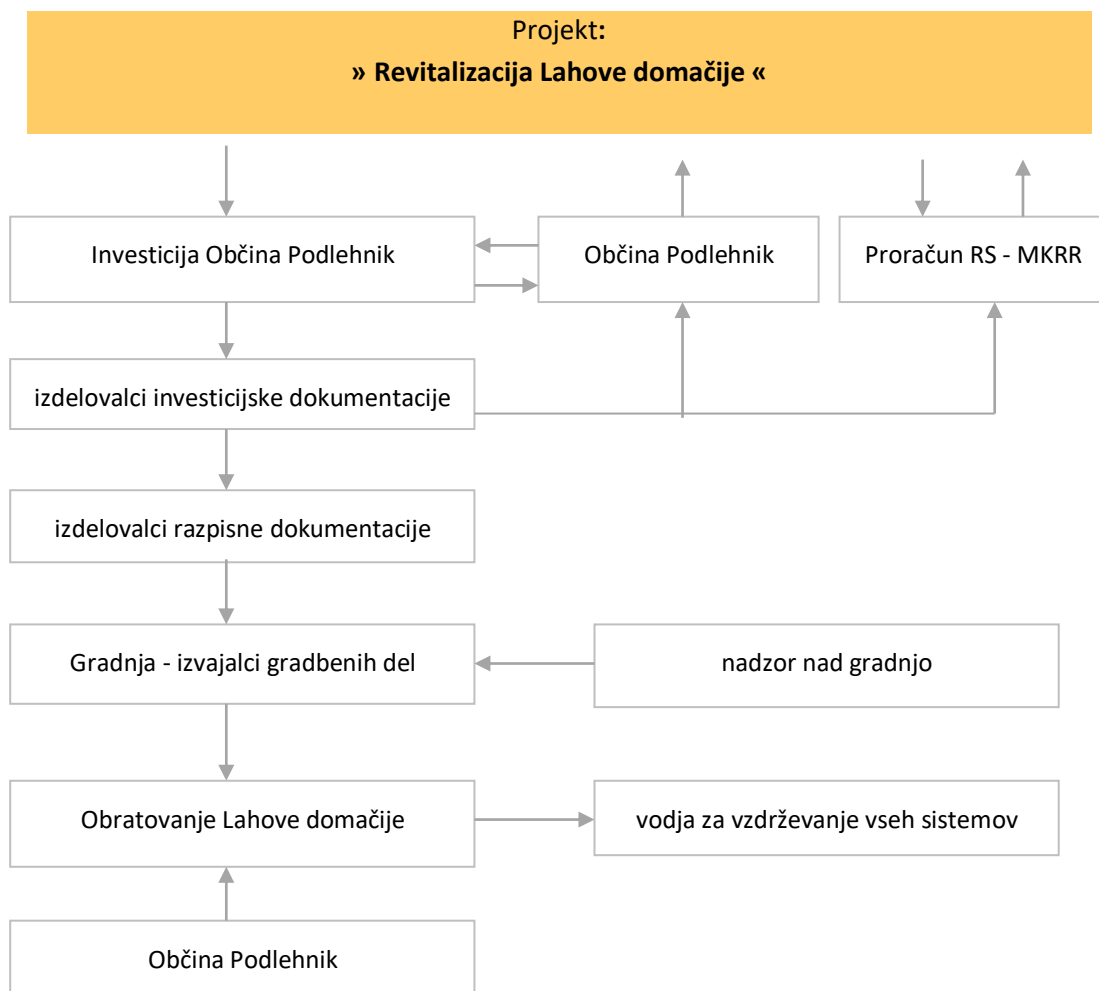
ČLANI PROJEKTNE SKUPINE – INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Matej ROGAČ	univ. dipl. prav	19	Zakonodaja, pravo, finance	Priprava investicijske dokumentacije

2.4 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Investicijo bo izvajala Občina Podlehnik. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Podlehnik, Sebastian TOPLAK.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina je določila glavnega koordinatorskega projekta, to je ga. Nina LOZINŠEK, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 1: Kadrovsko-organizacijska shema



2.5 Spremljanje učinkov investicije

Učinki investicije se bodo spremljali skozi izvedbena dela (finančni učinki – mejniki) in skozi učinke doseganja finančnih kazalnikov investicije.

Fizični kazalniki – mejniki

ŠT. MEJNIKA	AKTIVNOST
1	REVITALIZACIJA LAHOVE DOMAČIJE

Finančni kazalniki – mejniki

ŠT. MEJNIKA	AKTIVNOST
1	DOSEGANJE ENSV
2	DOSEGANJE EIRR
3	DOSEGANJE RNSV
4	DOSEGANJE EDVI

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo

Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Informativno prikazan vrednost z DDV*
2026	Projektna dokumentacija	17.850,00	3.927,00
	Investicijska dokumentacija	1.600,00	0,00
	Izdelava NEB	450,00	0,00
	GOI dela	1.000.000,00	220.000,00
	Oprema - prostori za dejavnosti	53.278,69	11.721,31
	Oprema - hostel	12.295,08	2.704,92
	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	4.500,00	0,00
	Varnostni načrt in varstvo pri delu	1.400,00	308,00
	Gradbeni in strokovni nadzor	15.000,00	3.300,00
	Informiranje in obveščanje	1.000,00	220,00
	Digitalne rešitve	20.000,00	4.400,00
	Skupaj	1.127.373,77	246.581,23
Skupaj		1.127.373,77	246.581,23

Tabela 12: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR			
	Vrednost	2026	Delež
NEPOVRATNA SREDSTVA – MKRR	1.115.078,69	1.115.078,69	98,91%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Podlehnik	12.295,08	12.295,08	1,09%
SKUPAJ	1.127.373,77	1.127.373,77	100,00%

Predviden znesek nepovratnih sredstev, ki jih bo Občina Podlehnik za izvedbo investicijskega projekta »Revitalizacija Lahove domačije« črpala iz Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj znaša **1.115.078,69 EUR**.

Občina Podlehnik bo za investicijo zagotovila **12.295,08 EUR**.

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti operacije

Po ekonomski analizi so izračuna upravičenosti projekta sledeči:

EIRR=

6,50%

ENSV=

145.829

RNSV=

0,13

DVI=

11,60

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV.
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša 145.829 EUR.
- Interna stopnja donosa ima oznako EIRR, je pozitivna in znaša 6,50%, kar pomeni, da je donosnost projekta višja od uporabljene diskontne stopnje in je izvedba projekta s tega izračuna ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0650 enote akumulacije.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 13% enako velikega projekta.
- Doba vračanja investicije je 11,60 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

3.1 Podatki o investitorju

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	PODLEHNIK 9, 2286 PODLEHNIK
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si
ID za DDV:	SI 30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Nina LOZINŠEK, direktorica občinske uprave Občine Podlehnik
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	nina.lozinsek@podlehnik.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	zupan@podlehnik.si



Občina Podlehnik je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju občine Podlehnik, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev.

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo. Ena izmed nalog občine je tudi skrb za razvoj lokalne infrastrukture.

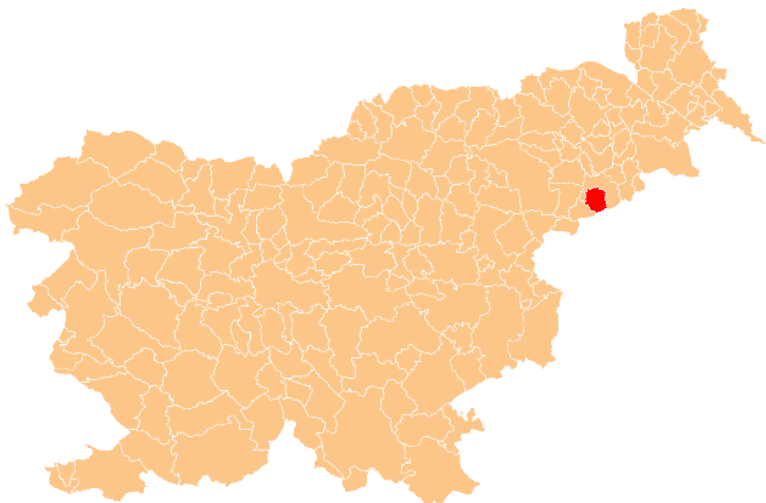
Podlehnik je naselje v severozahodnem delu vinorodnih Haloz, katerega jedro je v dolini potoka Rogatnice med Novo cerkvijo in Sveto Trojico. Najstarejše arheološke najdbe v naselju in okolici sodijo v eneolitško obdobje. To so glajene kamnite sekire in preluknjana kamnita kladiva iz serpentina.

V srednjem veku je po dolini vodila pomembna trgovska pot iz Dravskega polja na Hrvaško, ki jo je čuval manjši grad nad Rogatnico, grad LEHNIK ali LIECHTENEGG. Prvič se grad pojavi v zgodovini leta 1248 z viteзом Luitholdom de Trewenom ali de Liechteneggom. Ta vitez je bil sorodnik 1257. leta umrlega deželnega maršala Bertholda von Treuna, ki je imel grad v lasti. Leta 1297 se kot lastnik imenuje Henrik von Liechtenegg, leta 1322 pa Ulrikov sin Nikolaj von Liechtenegg, katerih družina je leta 1330. leta izumrla. Izrecno se prvič omenja šele leta 1334 kot Castrum Liechteneck. Dediči Massenbergi, Stickelbergi in Monsbergi so svoje dele do leta 1354 prodali ptujskim gospodom.

Površina: 46 km²

Prebivalci: 1.821

Gospodinjstev: 796



Ozemlje občine Podlehnik je izrazito razgibano, zanj so značilna strma pobočja. Razprostira se na 46 km² vinorodnih Haloz.

Občina sestoji iz naselij: Dežno pri Podlehniku, Gorca, Jablovec, Kozminci, Ložina, Podlehnik, Rodni Vrh, Sedlašek, Spodnje Gruškovje, Stanošina, Strajna, Zakl, Zgornje Gruškovje.

Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Podlehnik



Slika 3: Občinska stavba v središču Podlehnika



Slika 4: Gorca

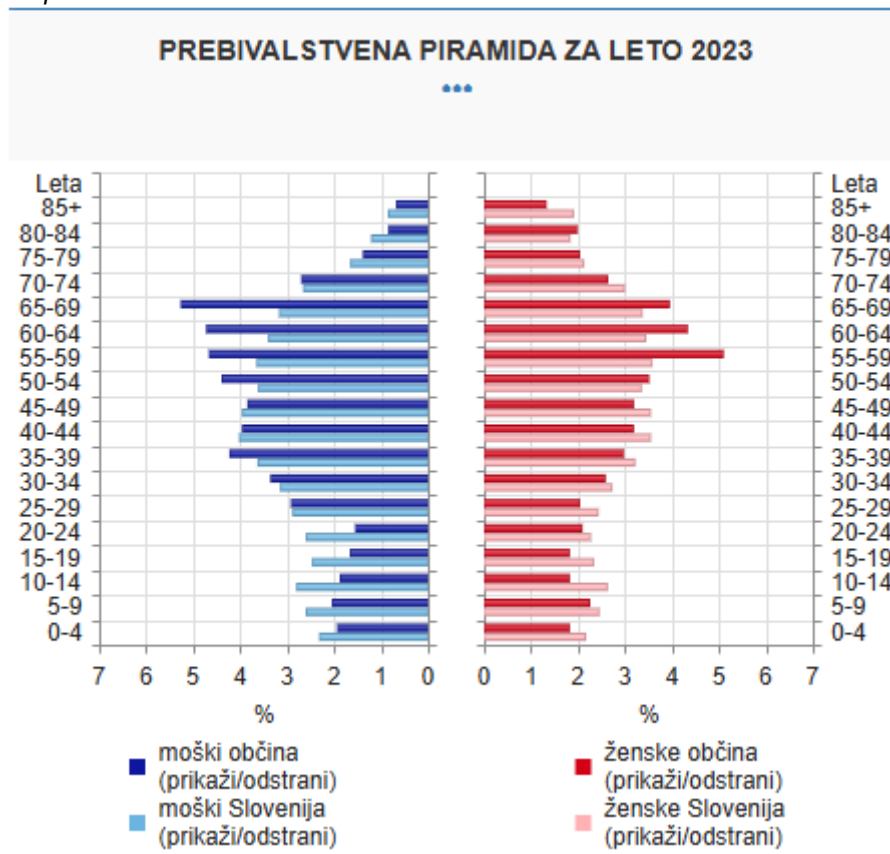


Tabela 13: Število gospodinjstev in prebivalcev po naseljih v Občini Podlehnik za leto 2021/2025

Naselje	Število gospodinjstev (2021)	Število prebivalcev (2025)
Dežno pri Podlehniku	48	101
Gorca	61	132
Jablovec	44	113
Kozminci	48	120
Ložina	19	39
Podlehnik	169	383
Rodni Vrh	24	54
Sedlašek	121	241
Spodnje Gruškovje	19	42
Stanošina	61	175
Strajna	45	98
Zakl	78	205
Zgornje Gruškovje	59	118
SKUPAJ	796	1.821

Vir: STAT RS, Gospodinjstva po številu članov, naselja, Slovenija, večletno (za leto 2021) in Prebivalstvo - izbrani kazalniki, naselja, Slovenija, letno (za leto 2025)

Slika 5: Grafični prikaz starosti občanov Občine Podlehnik v letu 2023



3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije in projektne dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI d.o.o.
Naslov:	OSOJNIKOVA CESTA 3 2250 PTUJ
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
GSM:	040 211 491
Telefon:	02 /62 00 788
E-pošta:	info@b2b-group.net
Davčna številka:	43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, Delavska hranilnica d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
GSM:	040 211 491
Telefon:	02 /62 00 788
E-pošta:	info@b2b-group.net



IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	TMD Invest d.o.o.
Naslov:	Prešernova 30, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Polonca DREVENŠEK RANFL
Telefon:	02/787 91 00
E-pošta:	polonca.drevensek@tmd-invest.si
ID za DDV:	SI33905096
Transakcijski račun:	0215 0001 0540 304 Nova LB Ljubljana
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Andrej PILIH
Telefon:	02/787 91 13
E-pošta:	andrej.pilih@tmd-invest.si



3.3 Podatki o upravljavcu

3.3.1 Podatki o upravljavcu

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	OBČINA PODLEHNIK
Naslov:	PODLEHNIK 9, 2286 PODLEHNIK
Odgovorna oseba:	mag. Sebastian TOPLAK, župan
Telefon:	02 / 788 40 60
Telefaks:	02 / 788 40 65
E-pošta:	obcina.podlehnik@podlehnik.si
ID za DDV:	SI 30569320
Transakcijski račun:	SI56 0137 2010 0017 567, UJP Slovenska Bistrica



4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

4.1 Pregled in analiza obstoječega stanja

Investitor namerava obnoviti obstoječi objekt na naslovu Podlehnik 55. Objekt je etažnosti K+P+S, z vkopano obokano vinsko kletjo.

Objekt leži na severo-vzhodnem pobočju Podlehnika, je v dokaj dobrem gradbenem stanju in ga je potrebno ustrezno konstrukcijsko in energetske prenoviti. Objekt leži na parceli št. 821/29 k.o. 457-Podlehnik s pripadajočo okolico – parcele 821/26, 821/27, 821/30 in 275/1.

Namembnost objekta je – stanovanjska stavba, ki jo je potrebno ustrezno spremeniti za nove programske vsebine.

Stavba na naslovu Podlehnik 55 datira v leto izgradnje 1880 (Vir: PISO). Stavba stoji na parceli 821/29 in ni spomeniško zavarovana.

Gre za pritlično hišo pravokotnega tlorisa (cca. 260,0 m² na stiku z zemljiščem gabarit: 10,34 m X 22,36 m oziroma projekcija strehe: 11,20m x 23,24m) z globoko obokano vinsko kletjo in neizkoriščenim ostrešjem.

Klet je dokaj globoka, saj je teren in mimo-vozeči »kolovoz«, ki poteka vzdolž severne daljše stranice v naklonu tako da je klet na JV strani manj vkopana kot pa na SZ – dovozni strani.

Streha je simetrična dvokapnica s polnimi čopi na krajših fasadah, lahko se imenuje tudi štirikapna streha.

Kletni del je delno zidan s kamenjem (lokalnim haloškim peščenjakom) in delno z opeko (butano). Klet in strop nad kletjo je izveden z ločnimi oboki v štirih oseh in prečnimi obokanimi stropi.

Pritličje je bilo s strani zadnjega uporabnika in lastnika delno že predelano/preurejeno z nekaterimi dodatnimi posegi v konstrukcijo, z dodajanjem prebojev/obokov, novega stopnišča in dodatnih lesenih stropov v nekaterih prostorih.

V kleti ji bil pozidan ozek betonski predelni zdi, ki ga bo potrebno odstraniti.

Tudi v pritličju so se izvajala nekatera gradbena dela z novimi predelitvami prostorov in poseg v stropno »ploščo« - tramovni strop nad pritličjem, kjer je izvedena večja odprtina za nove betonske stopnice. Žal so ti posegi statično vplivali na obstoječe kletne oboke in bo potrebna celotna

odstranitev že izvedenih stopnic, ter dodatna konstrukcijska ojačitev ter prenovo stropne in ostrešne konstrukcije nad pritličjem.

Zunanja ureditev je predvsem enostavno določena z obstoječim severo-zahodnim dostopom, severno oz. severo-vzhodno prevozno potjo, ki mora voditi do parcele na JV s parc. št. 821/28, k.o. Podlehnik.

Navidez glavni vhod v objekt je na krajši SZ fasadi, ki pa je predvsem stranski.

Glavni vhod s kamnitim portalom in lesenimi masivnimi dvokrilnimi vrati je postavljen osno na daljši JUGOZAHODNI fasadi.

Na južni (jugo-zahodni) strani objekta parcela in teren močno pada, zato so že sedaj izvedene tri stopnice s kamnitim/betonskim podestom pred vhodom. Za pravilno dostopnost in univerzalno graditev bo potrebno izvesti nekaj dodatnih razširitev, tlakovanih poti in klančin ter po potrebi opornih zidov, ki bodo omogočale dostopnost objekta z vseh strani.

Slika 6: Prikaz trenutnega stanja Lahove domačije



Obstoječa stanovanjska hiša (Lahova domačija) je grajena kot klasična zidana konstrukcija z opečno (butano) in kamnito gradnjo v predelu črne kuhinje in v kleti;

V kleti so široki glavni oboki opečne izvedbe in ometani, ni videti povezovalnih zateg, na nekaterih delih obokov so razvidne razpoke, ki so nastale kot posledica kasnejših konstrukcijskih posegov v pritličju nad njimi.

Obodne stene kleti so kamnite/opečne, izvedene v debelini cca. 80-90 cm, v pritličju opečne, debeline 73 in 75cm. Notranje predelne stene so prav tako zidane z opeko.

Slika 7: Prikaz trenutnega vhoda na podstrežje Lahove domačije



Stene so obdane z apnenimi ometi.

Tla v kleti so utrjen zemljina, dokaj globoka, kot da bi bila klet nekoč že poglabljena, glede na višino pa se lahko kota novega tlaka v kleti dvigne za vsaj 0,50-0,60 m. S tem se bodo skrajšale dolžine stopniščnih ram in znižala višina posamezne stopnice.

Nad pritličjem je izveden leseni tramovni strop (tram eden ob drugem) in leseno klasično štirikapno ostrežje s trepeznimi vešali, kapnimi in vmesnimi legami ter grebenjaki. Kritina je opečna.

Napušči so izvedeni z zidanimi minimalnimi »četr« krožnimi zaključki (venci-»simsi«) in odtočnimi žlebovi okoli vseh štirih stranic objekta. Streha ima naklon cca. 45,0°.

4.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Investicija v Revitalizacijo Lahove Domačije je usklajena s **Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025 (št. 30301- 1/2022/3, z dne 10. 2. 2022 ter št. 30301-2/2024/4 z dne 5. 9. 2024).**

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025

- Projekt Revitalizacija Lahove Domačije je v celoti usklajen s Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022–2025, saj naslavlja ključne cilje programa, kot so ohranjanje poseljenosti, spodbujanje gospodarskega in družbenega razvoja ter izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev na teh območjih. S prenovo centra bo vzpostavljena sodobna infrastruktura, ki bo omogočala izvajanje raznolikih aktivnosti za krepitev družbene, kulturne in turistične dogodke, ki spodbujajo sodelovanje in povezovanje prebivalcev.
- Projekt prispeva k zmanjšanju razvojnih razlik na obmejnih območjih z izboljšanjem dostopnosti in vključevanjem ranljivih skupin, kar krepi socialno kohezijo in povečuje prepoznavnost regije. Poleg tega podpira trajnostni razvoj s spodbujanjem rabe energetske učinkovitih rešitev in trajnostnih praks. S tem projekt neposredno uresničuje cilje programa ter ustvarja pogoje za dolgoročno stabilnost in razvoj območja.

Projekt je skladen s splošnim ciljem: IZBOLJŠANJE DEMOGRAFSKEGA STANJA, ukrepom: Revitalizacija objektov javne infrastrukture.

Namen ukrepa je revitalizacija objektov javne infrastrukture na OPO za ohranjanje in obnavljanje naselbinske dediščine ter skrb za prepoznavnost naselij in krajine. Poudarek je na vzdrževanju in prenovi obstoječega kakovostnega stavbnega fonda, zgoščevanju naselbinske strukture, ki se funkcionalno in tehnološko ob upoštevanju pričakovanih demografskih sprememb prilagodi potrebam prebivalcev. Pri tem se upoštevata ohranjenost kakovostnih naselbinskih jeder in prepoznavnih silhuet ter usmeritev glede varstva kulturne dediščine in okolja ter prepoznavnosti naselij in krajine (Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050). Poudarek je tudi na revitalizaciji objektov v drugih funkcionalno razvrednotenih območjih, ki so nastala bodisi z opustitvijo gospodarskih dejavnosti bodisi so zapuščena kulturna dediščina ali druga območja, kjer se ne opravlja prvotna funkcija. Zapuščeni, delno zapuščeni in nevzdrževani objekti, ki pomenijo funkcionalno degradacijo prostora, se obnovijo, revitalizirajo in po potrebi zgradijo ter opremijo.

4.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občin, ki bodo vključene v projekt.

Gradbeni zakon (GZ-1)

5. člen

(1) Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena tega zakona, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek za spremembo namembnosti objekta ni treba prijaviti začetka gradnje objekta.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta, pri čemer se lega, gabariti, namembnost in zunanost objekta ne spremenijo, in se z deli začne najpozneje v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči, izvaja le na podlagi prijave začetka gradnje.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena za izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna.

Zakon o varstvu okolja (ZVO-2)

Ta zakon ureja varstvo okolja pred obremenjevanjem kot temeljni pogoj za trajnostni razvoj in v tem okviru določa temeljna načela varstva okolja, ukrepe varstva okolja, spremljanje stanja okolja in informacije o okolju, ekonomske in finančne instrumente varstva okolja, javne službe varstva okolja in druga z varstvom okolja povezana vprašanja.

Namen varstva okolja je spodbujanje in usmerjanje takšnega družbenega razvoja, ki omogoča dolgoročne pogoje za človekovo zdravje, počutje in kakovost njegovega življenja ter ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Cilji varstva okolja so zlasti:

1. preprečitev in zmanjšanje obremenjevanja okolja,
2. ohranjanje in izboljševanje kakovosti okolja,
3. trajnostna raba naravnih virov,
4. zmanjšanje rabe energije in večja uporaba obnovljivih virov energije,

5. odpravljanje posledic obremenjevanja okolja, izboljšanje porušenega naravnega ravnovesja in ponovno vzpostavljanje njegovih regeneracijskih sposobnosti,
6. povečevanje snovne učinkovitosti proizvodnje in potrošnje ter
7. opuščanje in nadomeščanje uporabe nevarnih snovi.

Za doseganje ciljev iz prejšnjega odstavka se:

1. spodbuja proizvodnjo in potrošnjo, ki prispeva k zmanjšanju obremenjevanja okolja,
2. spodbuja razvoj in uporabo tehnologij, ki preprečujejo, odpravljajo ali zmanjšujejo obremenjevanje okolja in
3. plačuje onesnaževanje in raba naravnih virov.

Zakon o javnem naročanju ZJN-3

Ta zakon določa obvezna ravnanja naročnikov in ponudnikov pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj.

Naročniki po tem zakonu so:

- organi Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti,
- javni skladi, javne agencije, javni zavodi,
- javni gospodarski zavodi in
- druge osebe javnega prava.

Druga zakonodaja, ki je in bo upoštevana pri pripravi in izvedbi projekta:

- Zakon o spodbujanju skladnega razvoja (ZSRR-2; Uradni list RS, št. 20/11, 57/12, 46/16 in 18/23 ZDU-10),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25 in 85/25 – ZPJS),
- Proračun Republike Slovenije za leto 2026 (DP2026) (Uradni list RS, št. 104/24 in 95/25),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2026 in 2027 (ZIPRS2627) (Uradni list RS, št. 95/25),
- Uredba o postopku, merilih in načinih dodeljevanja sredstev za spodbujanje razvojnih programov in prednostnih nalog (Uradni list RS, št. 56/11),
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09 – ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22 – ZZNŠPP, 149/22, 106/23, 88/24, 79/25 in 95/25),
- Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2) (Uradni list RS, št. 163/22 in 40/25 – ZInfV-1),
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK) (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri),
- Uredba o izvajanju ukrepov endogene regionalne politike (Uradni list RS, št. 16/13, 78/15, 46/19 in 63/23),
- Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20, 112/22 in 92/24).

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Analiza tržnih možnosti

Analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki predstavlja osnovo za sprejemanje različnih strateških poslovnih odločitev ter vključuje identifikacijo potencialnih kupcev ter ciljnega trga oziroma segmentov le-tega, določanja velikosti trga ter trendov, pridobivanja čim več podatkov o konkurenci in morebitnih konkurenčnih prednostih in slabostih naše ideje, ocenjevanja naših možnosti ter načrtovanja realnih ciljev na neki podlagi, kontinuiranega spremljanja trga.

Pri predmetni investiciji analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je nosilec investicijskega projekta Občina Podlehnik, ki ni profitna družba. V obravnavanem investicijskem projektu je torej težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/slужb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih.

Projekt obravnava obnovo javne večnamenske stavbe, namenjene za izvajanje raznovrstnih dejavnosti predvsem javnih subjektov. Obravnavani projekt (operacija) v večjem delu ni neposredno namenjen trženju, saj gre za t.i. »javni večnamenski center« in v prihodnosti ne bo prinašal tržnih denarnih koristi. Ob priložnosti pa se bodo prostori tržili in ustvarjali prihodke iz najemnine. Te prihodke smo upoštevali v izračunu analize stroškov in koristi.

5.2 Analiza kupcev

Investicijski projekt je namenjen vsem obstoječim in potencialnim (prihodnjim) koristnikom in obiskovalcem obravnavane javne večnamenske stavbe.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

6.1 Splošni podatki

Investicija je namenjena revitalizaciji Lahove domačije.

Strokovna podlaga za pripravo DIIP so:

- izhodiščni podatki – izkustveni parametri ter predlogi Občine Podlehnik
- Idejna zasnova (IDZ) za projekt »Revitalizacija Lahove domačije«, št. projekta: 31044-24-K/AP, ki ga je pripravilo podjetje TMD invest d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, december 2024.

6.2 Zasnova in gabariti

Obstoječa Lahova domačija je pravokotnega gabarita 10,34 m X 22,36m iz konca 19. stoletja.

Objekt je pritličen, z neizkoriščenim podstrešjem in vzdolžne, pravokotne zasnove. Orientiran je v smeri SZ – JV, postavljen na vrh grebena.

Objekt je v večjem delu podkleten, klet je globoka dostopna iz notranjega prostora v pritličju preko dolgih enoramnih stopnic.

Glavni vhod z dvokrilnimi lesenimi masivnimi vrati leži osno na vzdolžni JZ fasadi. Objekt ima prelep razgled na južno dolino s centrom in občinskim poslopjem Občine Podlehnik.

Staro ostrešje je izvedeno na tramovni strop, stropniki potekajo od ene zunanje nosilne stene do druge zunanje nosilne stene. Na tramovni strop so postavljene lege, povezniki, sohe in trapezna vešala.

Streha je simetrična dvokapnica, glede na daljši del objekta s polnimi čopi, oziroma štirikapnica.

Obstoječi deli objekta in gabariti se predvidoma v celoti ohranijo, razen nujno potrebnih prizidav in nadzidav za ustrezno umestitev programa.

Neizkoriščeno podstrešje se spremeni v uporabno mansardo.

Za ustrezen dostop je potrebno urediti nivojsko dostopne poti, prizida se pritlični vetrolov na SZ strani z dodatno leseno pergolo, ki poudari zunanjo frontalno ploščad.

Za dostop do vseh nivojev in izvedbo novega dvigala pa se bo izvedel novi prizidek na JV strani (fasadi), ki bo omogočal dostop vsem uporabnikom in invalidom v klet, pritličje in etažo.

Prizidek bo etažnosti K+P+N, z gabaritom cca. 5,0m X 8,95m.

V prizidku je postavljeno triramo stopnišče z osrednjim dvigalnim jaškom, proti JZ se v kleti izrabi dodaten prostor ta tehniko ali shrambo, v etaži za manjšo info-pisarno in v etaži kot razgledni zastekljeni prostor, ki bo nudil dober razgled na celotno južno dolino in Občino Podlehnik.

6.3 Programska vsebina

Na podlagi želja naročnika so logično umeščeni prostori po etažah in so ustrezno komunikacijsko povezani. Vsi programski sklopi potrebujejo ustrezne servisne prostore.

6.3.1 Klet

V klet smo umestili večnamenski prireditveni prostor, ki bo omogočal dogodke s področja kulture, izobraževanja, turizma, gospodarstva, sprejeme in pogostitve ter druge prireditve in dogodke, ki so v javnem interesu. V kleti se lahko izvajajo tudi prireditve in dogodki zasebnega značaja.

NETO POVRŠINA KLETI - programsko (neto m²)

1. VEČNAM. PROSTOR - KLET	opeka	124, 65
2. SANITARIJE (Ž in M)	ker.	6, 95
3. STOPNICE - 1	kamen	7, 75
4. HODNIK - s prebojem	ker.	11, 20
5. STOPNICE Z DVIGALOM	ker./	8, 10
6. SHRAMBA (pod stop.)	ker.	6, 10
7. TEH. PROSTOR	ker.	9, 40
SKUPAJ		174, 15 m²

6.3.2 Pritličje

V pritličju je potrebno izvesti nekaj rušitvenih del, predvsem z odstranitvijo obstoječih predelnih, nenosilnih elementov, betonskih stopnic in sanacijo izvedenih prebojev in posegov v strop. Bistven je tudi poseg v obstoječe enoramne stopnice, ki se morajo prilagoditi (na enakem mestu) skladno z novjšimi zahtevami iz vidika varnosti, dostopnosti (višina stopnic se prilagodi na novo dvignjeno koto kleti, dodati je potrebno vmesni podest glede na število stopnic, ograjni ročaj...),

Na SZ fasadi se bo izvedel manjši zastekljeni pritlični prizidek kot vetrolov, iz katerega se bo dostopalo v glavni prostor – 3. Dnevni center za aktivnosti starejših. Iz tega prostora se lahko neposredno dostopa v kletni prostor. Dnevni center bo preko osrednjega hodnika povezan tudi z JZ Glavnim vhodom v pritličje, kjer so umeščeni sanitarni prostori, WC za invalide, Ž in M WC, prostor za čistila.

Preko osrednjega hodnika se dostopa (se nizajo) prostori za 3. Društvo mladih s pisarno, 4. Pisarna za društvo korantov – krepitev nesnovne kulturne dediščine, 5. Ohranjanje in razvoj rokodelstva – pisarna, 6. Turistično informacijski center – v pritličju prizidave, 7. Pisarna za društvo podeželskih žena – ohranjanje tradicije slovenskega podeželja.

V pritličje lahko dostopajo tudi gibalno ovirani ljudje z vozički preko JZ klančine predvidene ob novem vertikalnem komunikacijskem prizidku. S tem zadostimo pravilniku o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1)

NETO POVRŠINA PRITLIČJA - programsko		(neto m²)
1. STOPNICE Z DVIGAL - 2 (evak., komplet)	ker.	28, 75
2. HODNIK - 2	ker.	12, 75
3. MLADINSKI CENTER - pisarna društva	ker.	20, 30
4. PISARNA - koranti (NESNOVNA DED.)	ker.	19, 60
5. HODNIK - 3	ker.	4, 70
6. WC - INVALIDI	ker.	4, 50
7. ČISTILA	ker.	3, 20
8. WC - Ž	ker.	5, 30
9. WC - M	ker.	4, 45
10. VETROLOV - 2 SZ	ker.	7, 60
11. DRUŠTVO PODEŽELSKIH ŽENA	ker./les	10, 30
12. RAZVOJ ROKODELSTVA	ker./les	13, 30
13. DNEVNI CENTER aktivnosti STAREJŠI	ker.	56, 40
14. STOPNICE V KLET (1) premaknjene	kamen	4, 30
15. VETROLOV - novo (SZ)	kamen	4, 75
SKUPAJ pritličje		200, 20 m²

6.3.3 Mansarda

Neizkoriščeno podstrešje se bo preuredilo in konstrukcijsko ojačalo za potrebe umestitve novega programa, ki predvideva večji odprti prostor kot galerijo in manjši »hostel« z dvema dvopostelnima sobama kot kratkotrajna namestitvev s prenočiščem. Obe dvoposteljni sobi sta opremljeni s kopalnico, v skupnem manjšem predprostoru pa smo predvideli umestitev sprejema in manjše čajne kuhinje za vse uporabnike mansarde. V mansardi nismo umeščali sanitarnega vozla posebej za galerijo, saj lahko uporabniki kadarkoli uporabijo sanitarni vozle v pritličju.

Ker je v štirikapni strehi z naklonom cca. 42,0-45,0 ° kar zmanjšan uporabni prostor, smo se odločili za izvedbo obojestranske frčade na daljših straneh objekta/strešin. Tako bosta obe dvoposteljni sobi imeli normalne stanovanjske višine z razgledom proti JZ in na SV strani bo frčada služila kot lepši in prostornejši galerijski prostor. Za določene dele (kopalnici, sprejem, tehnika, shramba) se v strešino vgradi strešna okna. Na skrajnem koncu galerije – proti SZ smo umestili prostor za tehniko (TČ) in tudi manjšo shrambo.

Na JV strešini kjer je predviden prizidek kot samostojni zastekljeni prizidek, se bo vcepil samo povezovalni hodnik.

Do mansarde vodi stopnišče in dvigalo, proti JZ in SZ pa je orientiran zastekljeni prostor, ki bo služil kot razgledna ploščad, v kasnejši fazi in po potrebi pa lahko tudi kot pisarna.

POVRŠINA MANSARDE - programsko		(neto m²)
1. HODNIK - DOSTOP	ker.	8, 70
2. STOPNIŠČE	ker.	10, 40
3. RAZGLEDNI PROSTOR/pisarna	ker.	12, 00
4. TEH. PROSTOR/shramba v mansardi	ker.	15, 40
5. HODNIK - /GALERIJA	les.	6, 60
6a. SPREJEM HOSTEL (čajna kuh., poč.)	les.	12, 75 (6,90)
6b. HOSTEL - 1. SOBA s KOPAL.	les./ker.	16, 75
6c. HOSTEL - 2. SOBA s KOPAL.	les./ker.	19, 35
7. DEL. GALERIJE / DEPO (shramba)	les/ker.	9, 50
8. GALERIJA - MUZEJ /depo	les.	64, 90 m ²
SKUPAJ mansarda		176, 05 m²

POVRŠINA K+P+M (neto m²)	
1. klet	174, 15 m ²
2. pritličje	200, 20 m ²
3. mansarda	176, 05 m ²
SKUPAJ	550, 40 m²

6.4 Konstrukcijski posegi

Največji poseg predstavlja nova prizidava JV prizidka, ki bo izveden v AB nosilnih stenah in temeljni plošči na koti obstoječe kleti. Ker se mora zagotoviti ustrezno glavno stopnišče za povezavo vseh obstoječih etaž K+P+M, smo v osrednje novo stopnišče dodali še dvigalo, ki bo omogočal dostop vsem uporabnikom in obiskovalcem ter tudi gibalno oviranim osebam. Prizidek se bo izvedel tik ob južni fasadi po ustreznih gradbenih postopkih, ki jih bo definirali geomehanik in statik v okviru PZI projektne dokumentacije.

Prizidek bo AB izvedbe z jedrom – dvigalnim jaškom in AB stopniščem in etažnimi AB ploščami ter strešno AB ploščo. Fasada bo predvidoma strukturna steklena transparentna nad koto terena oziroma nad koto pritličja ±0,00. Prizidek bo izveden kot sodoben nevtralni zastekljeni kubus, ki ne sme presegati primarnega obstoječega objekta.,

V kleti se dvigne kota tlaka za 0,60 m, odstrani se obstoječ ozek predelni zid. Pod stopnicami se bosta izvedla WC-ja za M in Ž. Invalidski WC zagotavljamo v pritličju. Na JV steni se mora izvesti večji konstrukcijski preboj dim 120/240cm za dostop iz novega prizidka.

V pritličju se bo na SZ fasadi (ki predstavlja prvi pogled na objekt ob prihodu) izvedla manjša prizidava za vetrolov ki bo obenem razširjen na večjo leseno/kovinsko pergolo z zazelenitvijo - (vinsko trto).

Vetrolov bo nevtralne lesene izvedbe z zasteklitvijo in skrito ravno streho. Ploščad pred vhodom je potrebno ustrezno tlakovati (kamen ali bet. plošče) ter nivojsko urediti.

Na SZ strani vzdolž fasade se izvede nivojska klančina do glavnega vhoda v objekt.

Vso obstoječ stavbno pohištvo se odstrani in izvede novo leseno po izgledu in principih stare haloške gradnje in detajlov stavbnega pohištva.

Večji konstrukcijski poseg v pritličju predstavlja »korekcij« nova izvedba obstoječega kamnitega stopnišča v klet. Enoramne stopnice se morajo delno porušiti in nadomestiti z novimi. Prilagoditi je potrebno število stopnic z novim podestom in novo koto kletne etaže.

Odstraniti je potrebno obstoječe betonske L stopnice, in sanirati odprtino v stropu (odrezani stropniki).

V mansardo se bo dostopalo izključno preko novega prizidka in novih AB stopnic.

V pritličju se bo odstranilo kar nekaj posegov, ki so bili izvedeni v zadnjem obdobju in niso bili avtohtoni v prvotni Lahovi domačiji.

Odstrani se dvignjeni podest v novem prostoru dnevnega centra za aktivnost starejših. Izvesti je potrebno tri nove stopnice namesto dveh za doseganje ustrezne premostitve višinske razlike cca. 44,0 cm.

V nekatere stene – predelne in nosilne se izvede nove preboje za pravilno širino osrednjega povezovalnega hodnika.

Na JV fasadi se izvede preboj v zunanjem zidu za izvedbo nove povezave med novim prizidkom in obstoječim pritličjem. Vsa okna se načeloma ohranijo.

V ostrešju se mora izvesti nove frčade z novimi lesenimi konstrukcijskimi elementi, po potrebi tudi z jeklenimi okviri, kar bo pokazal izračun gradbenih konstrukcij.

Obe frčadi sta postavljeni sorazmerno osno na JZ in SV strešini in ne presegata z 8,80 m širine ½ celotne dolžine strešin. Višina prostorov v mansardi bo 2,50m vendar bodo na nekaterih delih ohranjeni vidni prečni tramovi/povezniki vešal, ki pa segajo malo nižje v prostor npr. 2,20 m

6.5 Drugi predvideni posegi

V kleti, pritličju in mansardi je potrebno izvesti nove talne sloje.

V kleti se mora najprej ustrezno nivelirati kota kleti na +0,60 z ustreznim tamponskim nasutjem, nato pa se izvede talne sloje s polaganjem polne opeke (rezane), brušene in impregnirane/lakirane. V ostalih servisnih prostorih – sanitarijah in novem prizidku s stopniščem se položi kvalitetna talna gres keramika.

Vse stene, stike med kamni in opekami je potrebno očistiti in sanirati z apnenimi in cementnimi maltami.

Ugotoviti je potrebno kakšne so vlažnosti sten in jih ustrezno hidrofožno zaščititi.

V skladu z ugotovitvami gradbenega strokovnjaka na podlagi ogleda in meritev na objektu se mora izdelati ustrezna konstrukcijska sanacija kletnih obokov, nosilnih sten in potrebnih ojačitev.

V pritličju se bo po odstranitvi večine talnih slojev do očiščenih obokov kleti izvedlo ustrezna lahka nasutja in toplotno izolacijo s sistemskim talnim gretjem ter funkcionalnimi tlaki po posameznih prostorih.

Vse nove predelne stene bodo večinoma iz MK plošč po sistemu »knauf«, kjer je potrebno bodo morale biti debelejše, glede na potrebe akustičnih in požarnih ločitev. V določenih delih sanitarij se umeščajo vgradni kotlički in odtoki.

Vse notranje stavbno pohištvo bo leseno, vrata masivna, nekje smo predvideli zasteklitve ob strani, nekje tudi v krilu vrat.

Sanitarni prostori bodo imeli predelne max stene. Vsi mokri prostori bodo imeli talno in stensko keramiko.

STREHA

Neizkoriščeno ostrežje se bo saniralo statično in energetsko. Z izvedbo novih frčad se pridobi več normalnih etažnih višin. Predvidena je izvedba novih talnih slojev, ki bodo sledili konstrukcijskim spremembam in ojačitvam z dodatnimi jeklenimi okviri in horizontalnimi ojačitvami talne plošče nad pritličjem oziroma nadomestitev obstoječih stropnikov.

Leseno ostrežje se bo saniralo in toplotno izoliralo, izvedel se bo prezračevalni sloj s sekundarno kritino. Strešniki se uporabijo obstoječi, če niso dotrajani sicer se uporabi novo opečno kritino po zgledu obstoječe. V novi mansardi se izvede samo suhomontažne izolirane (hrup in TI) predelne MK stene.

Spodnja obloga stropov (ravnih in poševnih) bo načeloma MK izvedbe z vidnimi določenimi lesenimi deli ostrešja (povezniki, škarje, roke...).

Dodatno se bo poleg obeh simetričnih frčad izvedlo tudi nekaj strešnih oken, ki so nujna za osvetlitev manjših in servisnih prostorov mansarde.

Na streho se bo, kjer je to mogoče namestila tudi sončna elektrarna s foto-paneli.

Z vsemi konstrukcijskimi ojačitvami in posegi v ostrešje, izolacijo in izvedbo prezračevalnega sloja se lahko kota slemena prenovljenega objekta spremeni (dvigne) od 0,30 – 0,50 m.

Zaradi relativno velike površine kleti in njene javne narave in uporabnosti (glede na kvadraturu 124,65 m²) se lahko v kleti zadržuje tudi do 100 ljudi, kar pomeni z vidika evakuacije najmanj dva izhoda ustrezne širine in ustreznih stopnišč širine 120cm in maksimalnim številom in višino stopnic.

Glede na debeline sten tako kleti in pritličja smo predvideli 10cm dodatne zunanje toplotne izolacije z zaključnimi sloji. Vsa fasadna okna in »vrata« bodo imela zunanje in notranje police. Zunanje police bodo ALU izvedbe z odkapnim robom in stransko obrobo. Notranje police bodo masivne lesene ali iz vezane plošče.

V novem prizidku so predvideni nizki parapetni zidci s kamnito polico in zunanjo strukturno fasado, ki se zaključuje zgoraj in spodaj z ustreznimi odkapnimi ALU pločevinastimi obrobami - obroba ATIKE in spodnja odkapna obroba na stiku s coklom ali zaključno fasado nad koto terena.

6.6 Infrastruktura in komunala

6.6.1 Ogrevanje, prezračevanje, klimatizacija

Predvidena je izvedba pasivnega ogrevanja s TČ in talnimi gretji. Kjer je potrebno se namesti visokotemperaturna grelna telesa.

Objekt se bo prezračeval naravno in tudi umetno. Za potrebe izvedbe klimata (izhaja iz PURES 3) smo predvideli prostor v mansardi, če to ne bo zadostovalo se mora le-ta umestiti na kakšen zunanji dodatni prostor za objektom ali na novi prizidek.

6.6.2 Odvodnjavanje in komunala

Meteorne vode s streh in drenaža objekta trenutno niso urejeni. Potrebno je izvesti nov sistem zbiranja met. voda s streh in »povoznih« površin in jih speljati preko zadrževalnika/zbiralnika na ponikanje.

Fekalne vode iz objekta se mora speljati iz vseh etaž, kjer so predvideni sanitarni bloki v skupno čistilno napravo ali javni fekalni vod, če le ta obstaja. Iz kleti se po potrebi izvede črpališče.

Objekt ima obstoječ vodovodni priključek in se bo primerno ohranil ali izvedel v novem vodomernem jašku na lastni parceli.

Obstoječi objekt je priključen na obstoječ NN elektrovod Elektra Maribor d.d., ki poteka po parceli 275/1 kot nadzemni vod. Izvedla se bo ustrezna preveritev obstoječe moči in eventualno povečanje moči z novim zunanjim elektro-priključkom in ustreznim številom merilnih mest.

Objekt bo priključen na javno NN elektro omrežje pod ustreznimi pogoji.

Priključen bo tudi na ustrezno obstoječe telekomunikacijsko omrežje v skladu s pogoji upravitelja Telekom Slovenije, komunikacijsko omrežje poteka prav tako južno od obstoječega objekta.

6.6.3 Dostop in zunanja ureditev

Do objekta se dostopa iz severne strani po lokalni dovozni gramozirani cesti s parcele 821/26 k.o. 457 - Podlehnik, ki je v lasti Občine Podlehnik.

Dostop se ohranja in bo ostal tudi po prenovi, pot poteka tudi mimo Lahove domačije in zagotavlja dostop tudi lastniku parcele 821/28 k.o. Podlehnik.

Zunanja ureditev bo sledila dejanskim višinskim kotam z delno prilagoditvijo zaradi »nulte« kote pritličja.

Tlakuje se sprednja SV ploščad, kjer bo izveden novi vetrolov za dostop – stranski v prostore pritličja. Ker je SV fasada praktično brez oken smo predvideli izvedbo nove lahke lesene pergole z zeleno trto.

Z novim vetrolovom in pergolo bo fasada bolj pestra. Okoli objekta se omogoči dostop za vse uporabnike po SZ strani in klančini do glavnega vhoda v objekt iz JZ strani in po gramozirani cesti proti JV tudi dostop do novega JV prizidka.

Na JV strani in parceli št. 821/27 in 821/30 k.o. Podlehnik se bo izvedel novi prizidek z vhodi in izhodi, ter klančino za dostop iz terena na »nulto« $\pm 0,00$ koto pritličja = +332,62 mNV.

6.6.4 Parkiranje

Na tej strani se bo zagotavljalo tudi nova parkirišča, ki izhajajo iz potrebe po dostavi in osnovnemu parkiranju, prostora je za min. 5 PM pravokotno.

Tudi na SV strani ob dovozni poti smo predvideli vsaj 2 PM za bočno parkiranje, se pa mora zagotavljati prostor za obračanje osebnih vozil na parceli 821/27 in 821/30 k.o. Podlehnik.

Skupno torej največ 7 PM na dani lokaciji.

Glede na kapaciteto objekta, bi morali ob maksimalni zasedenosti in uporabi revitaliziranega objekta zagotavljati od 15-20 PM, kar pomeni da je potrebno na drugi lokaciji zgotoviti še možnost parkiranja ostalih oseb. Vsaj 10-13PM se bi zagotavljalo na severni lokaciji s parc. št. *91 k.o. (radij od obravnavane lokacije maks. 400m), kar izhaja iz OPN Podlehnik 78. člen (PIP za gradnjo in urejanje parkirnih površin in garaž.).

1PM se nameni za INV. (1PM tik ob objektu) in 1x PM za EL. vozila.

6.7 Trajnostni ukrepi

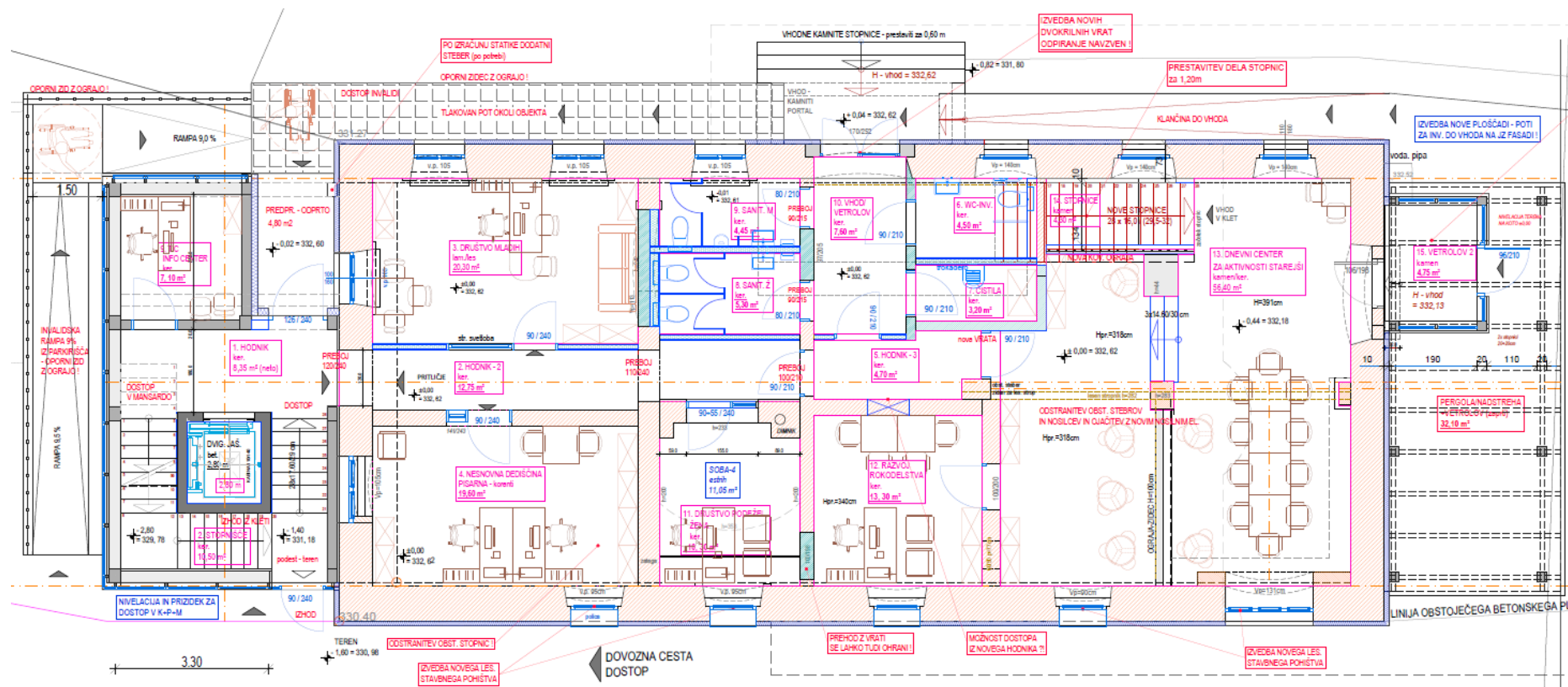
V projektu smo upoštevali naslednje ukrepe:

1. Raba obnovljivih virov energije: za javno razsvetljavo. Ker bo v okviru zunanje ureditve nekaj uličnih svetilk in tudi za osvetlitev javne poti mimo objekta se bodo uporabile svetilke s solarnimi paneli.
2. Vzpostavitev ekološkega otoka: je mišljena kot postavitvev prostora za smeti, (ki izhaja iz OPN Podlehnik) kjer se v ločenih zabojnikih zbirajo odpadki. Eko-otok z zabojniki bo lociran na ustrezno dostopno mesto na severni strani parcele in objekta, ustrezno zaščiten z ograjo in zazelenjen z živo mejo (npr. tisa, lovorikovec).
3. Energetska samooskrba (sončna elektrarna, hranilnik električne energije): Kolikor dopuščajo strešine in novi prizidki se bo izkoristilo za izvedbo sončne elektrarne s postavitvijo sončnih panelov.
4. Energetsko učinkoviti viri ogrevanja: Predvidena je izvedba ogrevanja in sanitarne vode s TČ (toplotno črpalko zrak-voda), kjer je izkoristek energije maksimalen.
5. Zmanjševanje uporabe pitne vode, prečiščevanje in ponovna uporaba pitne vode: Vsa pitna voda in sistem odvodnje onesnažene pitne in higienske vode, bo speljan preko filtrov v svoj ali skupni zbiralnik odpadne vode in se ponovno vračal v uporabo v objektu.
6. Ponovna uporaba gradbenega materiala: Predvsem izkopi in nasutja, preboji in odpadek-opečni gradbeni material (butana opeka) se ponovno uporabi za tlakovanja kot post-produkt. Leseni deli ostrešja stropov, kot vidni deli in ponovni dekorativni elementi v opremi notranjih prostorov, kamniti portali in preklade ..., sicer se izvedejo novi deli – prizidki in frčade, konstrukcijske ojačitve in sanacije v objektu z novimi materiali.
7. Zbiranje in uporaba deževnice: Predvidena je izvedba zbiralnika deževnice-meteorne vode in uporaba le-te v sanitarne namene predvsem za kotličke za splakovanje in morebitno zalivanje okolice, zasaditev in trat.
8. Postavitev polnilnice za električna kolesa: polnilnico bomo zagotavljali ob objektu.

9. Zasaditev dreves; na Severni in SZ strani se zasadijo nova parkovna drevesa, vinska trta in grmovnice kot parkovna ureditev - gre za zeleno infrastrukturo kot zelenje – zasaditev dreves, ki pozitivno vpliva na klimo in kvaliteto ozračja (kisik) v okolju, senčenje in hladitev objekta in ambienta v poletni sezoni ter (listopadno) osvetlitev in osončenje pozimi.
10. Zasaditev medonosnih rastlin; na Južni in JZ in JV strani (pri invalidski klančini in parkiriščih) pa se uredi zasaditev medovitih grmovnic/trajnic - gre za zeleno infrastrukturo, ki z zasaditvijo medovitih rastlin (grmovnice/trajnice) omogočamo naravni krog čebelar in ostalim žuželkam ter ohranjamo biotsko raznovrstnost.
11. Management padavinskih voda: lokalno se bo nadzorovala zbrana padavinska voda iz strešnih površin objektov in talnih povoznih in parkirnih površin - v zbiralniku in zadrževalniku in se nato kontrolirano ponika in spušča v okolje..

Slika 8: Tloris kleti Lahove domačije







6.8 Novi evropski Bauhaus

Projekt obnove objekta bo zasnovan kot preplet trajnosti, estetike in vključevanja skupnosti, kar bo odražalo ključna načela **Novega evropskega Bauhauusa (NEB)**. Je vizija prihodnosti, kjer bodo arhitektura, narava in ljudje sobivali v harmoniji. Obnova bo presegala zgolj tehnične izboljšave, saj bo ustvarila prostor, ki bo funkcionalen, okoljsko odgovoren in hkrati estetsko privlačen.

V projektu se bo **trajnost** izražala skozi ukrepe, ki bodo zmanjševali porabo energije, spodbujali obnovljive vire in optimizirali naravne sisteme. Med načrtovanimi ukrepi bo izolacijski ovoj, ki bo zmanjšal toplotne izgube pozimi in preprečil pregrevanje poleti, kar bo bistveno zmanjšalo potrebo po ogrevanju in hlajenju. Postavitev polnilnice za električna kolesa bo spodbujala prehod na okolju prijazno mobilnost, kar bo prispevalo k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov in izboljšanju kakovosti zraka. Obnovljivi viri energije, kot bodo ogrevalni sistemi z visokim faktorjem učinkovitosti, in varčna zunanja razsvetljava s sončnimi paneli bodo dodatno podpirali energetske učinkovitost objekta. Predvidena je ponovna uporaba gradbenih materialov in zbiranje deževnice za sanitarne namene, kar zmanjšuje porabo naravnih virov. Z izgradnjo sončne elektrarne bomo zagotavljali proizvodnjo lastne električne energije.

Upravljanje z vodo bo sledilo trajnostnim načelom. Deževnica bo zajeta v rezervoarjih in uporabljena za namakanje zelenih površin in sanitarne namene. Hkrati bodo zasaditve medovitih rastlin in sadnih dreves prispevale k izboljšanju lokalnega ekosistema ter spodbujale biotsko raznovrstnost.

Estetika bo pomemben element projekta, ki bo združeval funkcionalnost in lepoto prostora in okolja. Obnova domačije ohranja značilnosti haloškega stavbarstva, kot so leseni tramovi, obokane kleti in tradicionalne strešne oblike. Novi prizidki, kot so vetrolov in dvigalo, so zasnovani tako, da dopolnjujejo obstoječo arhitekturo, pri čemer ohranjajo vizualno skladnost in dodajajo sodobno funkcionalnost. Uporaba lokalnih materialov in zasaditev vinske trte ter dreves ustvarjata harmonično povezavo med naravo in stavbo.

Pomembno vlogo bo imelo tudi **vključevanje skupnosti**. Projekt bo s svojim trajnostnim in estetskim značajem postal središče druženja, izobraževanja in ozaveščanja. Vgradnja dvigala, klančin in prilagoditev poti omogoča dostop gibalno oviranim osebam in starejšim. Programska vsebina vključuje mladinski center, dnevni center za starejše in prostore za lokalna društva, kar spodbuja povezovanje različnih generacij. Vključitev galerije, muzeja in turistično-informacijskega centra odpira prostor za kulturno izmenjavo in izobraževanje. Zasaditev sadnih in avtohtonih dreves bo poleg ekoloških koristi prispevala k ustvarjanju prijetnega prostora za sprostitev.

Projekt bo zraven obnove prispeval tudi k zasnovi prihodnosti. Poudarjal bo pomen odgovornosti do okolja, estetske odličnosti in vključevanja skupnosti. Skladno z načeli Novega evropskega Bauhauusa bo objekt postal simbol trajnostne transformacije, kjer bodo narava, arhitektura in ljudje sodelovali za boljšo prihodnost. S svojim trajnostnim pristopom in estetsko vizijo bo prostor navdihoval prihodnje generacije in spodbujal povezavo med človekom in naravo.

6.9 Dejavnosti v Lahovi domačiji

V revitalizirani Lahovi domačiji se bodo odvijale naslednje dejavnosti:

1. Večnamenski prostor v kleti (prireditve in dogodki s področja kulture, izobraževanja, turizma, gospodarstva, sprejemi in pogostitve ter druge prireditve in dogodke, ki so v javnem interesu ter tudi za prireditve in dogodke zasebnega značaja)
2. Mladinski klub
3. Dnevni center aktivnosti za starejše
4. Krepitev nesnovne kulturne dediščine
5. Ohranjanje in razvoj rokodelstva
6. Turistično informacijski center
7. Ohranjanje tradicije slovenskega podeželja
8. Galerija, muzej
9. Prenočišča – hostel

V sklopu katerih se bodo izvedli naslednji dogodki:

➤ Izdelovanje pustnih mask in oprav

Združuje aktivnosti v okviru dveh dejavnosti, in sicer ohranjanje in razvoj rokodelstva ter krepitev nesnovne kulturne dediščine. Z izvedbo delavnic bi želeli predvsem mlajšim generacijam predstaviti obstoječo lokalno nesnovno kulturno dediščino in skozi delavnice prikazovanja ter izdelovanja pustnih mask in oprav, ki sodi tudi med 70 do sedaj identificiranih rokodelskih panog v Sloveniji, širiti in ohranjati to rokodelsko oziroma kulturno dediščino. Predvidene aktivnosti (torej delavnice in predstavitev) bi se izvedle predvsem v pustnem času (fašenku), ko je tematika najbolj aktualna in zanimiva.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
1. Delavnice: prikaz izdelave tradicionalne haloške korantije (kapa, kožuh, zvonci, ježevka), izdelava poenostavljenih mask iz papirja, ki jih bodo otroci in učenci uporabili v pustnem času	1	feb/marec 2028	cca. 120	revitalizirani prostori Lahove domačije v sodelovanju z OŠ Podlehnik
2. Predstavitve:				revitalizirani prostori

predstavitev šege, pripovedovanje zgodbo o haloškem korantu	1	feb/marec 2028	cca. 120	Lahove domačije v sodelovanju z OŠ Podlehnik
---	---	----------------	----------	--

➤ **Obhod korantov**

Obhodi kurentov (v Halozah zanj uporabljen izraz »korant«) spadajo pod registrirane enote nesnovne kulturne dediščine, v občini imamo v tem segmentu registrirana dva nosilca predmetne nesnovne kulturne dediščine, in sicer Društvo koranti Podlehnik in Kulturno folklorno društvo Podlehnik. Z izvedbo raznih aktivnosti želimo okrepiti prisotnost in zavedanje o nesnovni kulturni dediščini našega kraja. Obhodi bi se izvedli v pustnem času (fašenku), saj so po izročilu samo takrat dovoljeni.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
3. Dogodek: izvedba obhodov korantov, prikaz korantovega obredja - prikaz tradicionalnega prihoda k hiši, kjer korante sprejme in pogosti gospodar	1	feb/marec 2028	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije

➤ **Obhodi pustnih oračev**

Obhodi pustnih oračev so del pustne tradicije v Halozah in spadajo v ohranjanje nesnovne kulturne dediščine. Pustni orači s plesom kurentov, šalami, z norčijami, glasbo, obrednim oranjem in s starim ritualnim voščilom voščijo domačinom zdravje in bogat pridelek. V okviru aktivnosti bi izvedli prikaz običaja – torej prihod, oranje brazde, sejanje, pobiranje darov.. Obhodi bi se izvedli v pustnem času (fašenku), saj so po izročilu samo takrat dovoljeni.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
4. Dogodek: izvedba obhoda pustnih oračev s prikazom tradicionalnega obredja	1	feb/marec 2028	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije

➤ **Haloško petje na tretko**

Petje na tretko je pevski način, ko se osnovnemu triglasju pridruži četrti glas, imenovan tretka. Način petja na tretko je bil razširjen po celotnem slovenskem ozemlju, danes ga izvajajo le posamezne

skupine med katerimi so tudi Pevke ljudskih pesmi Trstenke – društvo Trstenke, ki so kot nosilke nesnovne kulturne dediščine vpisane v register. Z izvedbo raznih aktivnosti želimo okrepiti prisotnost in zavedanje o nesnovni kulturni dediščini našega kraja. Aktivnosti so zasnovane tako, da dosežejo čim širšo javnost.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
5. Strokovni posvet/okrogla miza: razprava med strokovnjaki, pevkami Trstenkami in mlajšimi pevci in širšo javnostjo	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 30	revitalizirani prostori Lahove domačije
6. Delavnica: Delavnice ljudskega petja za mladino in širšo javnost, ki omogočajo prenos znanja med generacijami	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije

➤ **Ustvarjalne rokodelske delavnice**

Bogastvo in raznolikost rokodelskih znanj, spretnosti in veščin v Sloveniji je izjemno, saj imamo več kot 70 prepoznanih rokodelskih panog, razvijajo pa se tudi nove. V občini se trenutno rokodelstvo ohranja načeloma znotraj posameznih društev, bi pa želeli izpostaviti bogato tradicijo rokodelskih znanj (prednostno lokalnih) ter znotraj rokodelstva mladim prikazati nove priložnosti v prihodnosti ter hkrati tako prispevati k medgeneracijskemu povezovanju. Predvidene aktivnosti tako zajemajo dejavnost ohranjanja in razvoja rokodelstva, ohranjanje tradicije slovenskega podeželja, aktivacijo mladih in aktivnost za starejše v okviru dnevnega centra. Za delavnice trenutno predvidevamo po en termin za vsako, v primeru večjega interesa pa se bodo seveda ponovile večkrat.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
7. Delavnica: Barvanje in krašenje velikonočnih jajc (barvanje in krašenje velikonočnih pisank z različnimi tehnikami)	1	marec/april 2027	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije
8. Delavnica: Izdelovanje ljudskih glasbil	1	2028	cca. 10	revitalizirani prostori

(ljudski glasbili trstenke in haloška žvegla sta posebnost našega kraja, njuno izdelavo bi želeli predstaviti širšemu občinstvu)		(po dogovoru z izvajalcem)		Lahove domačije
9. Delavnica: Izdelovanje rož iz krep papirja (gre za že uveljavljeno panogo v lokalnem okolju, ki zaživi predvsem v času praznikov (pust, velika noč, okrasitev cerkve ipd.). Postopek učenja se najlažje nauči s prikazom rokodelca.)	1	2028 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije
10. Delavnica: Izdelovanje izdelkov iz suhega cvetja, dišavnic in zelišč (uporaba in povpraševanje po izdelkih iz suhega cvetja, dišavnic in zelišč strmo narašča, zato bomo tečajnike seznanili z osnovami izdelovanja in znanji poznavanja posameznih rastlin, rokovanje z njimi pri nabiranju, naravnem sušenju in kasneje skladiščenju)	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije
11. Delavnica: Krojaško/šiviljska delavnica (zaradi uvoženih oblačil je ta panoga v zatonu, zato bi jo želeli ponovno obuditi in približati tečajnikom predvsem v smislu popravljanja oblačil in izdelave unikatnih oblačil oziroma drugih tekstilnih izdelkov)	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije
12. Delavnica:				

Lectovo srce (medičarstvo je obrt izdelovanja in prodaje medenjakov, figuralnega oblikovanega in krašenega peciva iz medenega testa, medice, medenega žganja, kot najbolj klasičen primer poznamo lectovo srce, ki se ga bodo tečajniki naučili izdelati)	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije
13. Delavnica: Pletilke in kvačke (predstavitev obrti in osnovnih potrebščin, materialov ter prikaz osnov - začetni voz, verižno zanko, gosto petljo in dodajanje vrstic z obračanjem. Priprava enega izdelka, ki ga tečajniki nato dokončajo doma, za utrditev naučenega)	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije

➤ **Kultura in literatura**

Večnamenski prostor v kleti bo omogočil prirejanje kulturnih in literarnih dogodkov za vse generacije.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
14. Literarni večer: Poglobljena, daljša predstavitev književnic in književnikov vseh časov z izbranimi odlomki in spremnim besedilom, včasih tudi v pogovoru z njimi	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 50	revitalizirani prostori Lahove domačije
15. Dogodek: Kultura nas bogati in povezuje (dogodki bodo osredotočeni na spodbujanje jezikovne in	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 30	revitalizirani prostori Lahove domačije

leposlovne pismenosti pri starejših, hkrati pa udeležence seznanja z lokalno kulturno dediščino in omogoča medgeneracijsko povezovanje. Dogodki bodo vključevali branje, pisanje, diskusije, ogleda filmov ter sodelovanje z lokalnimi kulturnimi organizacijami)				
---	--	--	--	--

➤ **Mladinski klub**

Z vzpostavitvijo mladinskega kluba želimo lokalni mladini zagotoviti organizirano funkcionalno središče za mlade, v katerem se izvajajo programi v mladinskem sektorju in mladinsko delo na lokalni ravni. Mladinski klub bi skrbel za pogoje delovanja, druženja in druge dejavnosti mladih posameznikov, izvajajo programe na področju informiranja in svetovanja ter neformalnega učenja.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
16. Predavanje: Razvijanje digitalnih kompetenc za ustvarjalno prihodnost mladih (cilj predavanja je predstaviti učinkovito uporabo digitalnih tehnologij, spodbuditi ustvarjalnost in promovirati varno ter odgovorno ravnanje v digitalnem svetu)	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 50	revitalizirani prostori Lahove domačije
17. Dogodek: Koncert »Odprti mikrofoni« (predstavitve mladih ter neuveljavljenih lokalnih, okoliških in zasedb iz drugih koncev Slovenije širšemu občinstvu)	1	2028 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije
18. Dogodek: Kino večer (ambient kleti bi izkoristili za prikaz filmov, ki bi bili tematsko povezani s	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije

terminom, ko bi se prikazovali – kot predlog npr. grozljivka na noč čarovnic)				
---	--	--	--	--

➤ **Ohranjanje tradicije slovenskega podeželja**

Društva podeželskih žena predstavljajo ključen steber in izjemno pomembno obliko druženja za ženske na kmetijah. V Halozah, kjer so družbene aktivnosti omejene, ti družabni krogi omogočajo ženskam, da se povežejo znotraj podobno mislečih. Sodelovanje v takšnih družabnih združenjih omogoča ženskam, da izboljšajo svoje socialne veščine in razširijo svojo mrežo poznanstev. Z izvedbo raznih dogodkov želimo ženskam iz našega podeželja omogočiti, da pridobijo nova znanja, ki jim koristijo tako na kmetiji kot tudi v vsakdanjem življenju ter jim omogoča osebno rast, hkrati pa poskrbijo za prenos teh vrednot na mlajše generacije, ki bodo tako lahko nadaljevale in negovale tradicijo slovenskega podeželja.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
19. Izobraževanje: Peka potice in kruha (skozi izobraževanje se članice društev lahko še dodatno izpopolnjujejo in pridobivajo nova znanja, ki jim koristijo pri njihovih dejavnostih in v vsakdanjem življenju)	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 50	revitalizirani prostori Lahove domačije
20. Razstava: Dobrote z vasi (članice bodo pripravile in razstavile tradicionalne jedi in sladice iz lokalnega območja (potica, gibanica, ocvirkovka itd.). S tem ohranjajo in promovirajo tradicionalne recepte ter kulinarčno dediščino.)	1	2029 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije

➤ **Turizem**

Revitalizacijo Lahove domačije si želimo tudi iz vidika pospeševanja turizma, v njej bi tako ustvarili nek informacijski center (info točka) tako za občino kot tudi širše – za področje celotnih Haloz ter

prepotrebnih nočitvenih kapacitet, ki jih v občini absolutno primanjkuje. Dejavnosti, ki so umeščene v revitaliziran objekt so prepletene, zato bomo organizirali še dodatne delavnice in izobraževanja na temo kako obstoječe dejavnosti prenesti v turizem, kako jih tržiti ipd. ter s tem krepimo podjetništvo v kraju. Izkoristili bomo tudi velik potencial obnovljene kleti, ki bo predstavljala tudi prostor za srečevanje tako občanov kot tudi turistov v smislu raznih degustacij.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
21. Delavnica: Butični turizem na ruralnih območjih (delavnica v smislu identifikacije trenutnega stanja, popisa potreb družinsko vodenih turističnih ponudnikov, pregled dobrih praks)	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 50	revitalizirani prostori Lahove domačije
22. Delavnica/dogodek: Čezmejna izmenjava izkušenj (dogodek na katerem se srečajo obstoječi in potencialni ponudniki v turizmu iz Slovenije in Hrvaške ter najdejo stike za možnost razvoja sodelovanja)	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 50	revitalizirani prostori Lahove domačije
23. Dogodek: Vinske zgodbe (izvedba dogodka, najverjetneje v času martinovega, povezanega s predstavitvijo vinorodnega okoliša Haloze)	1	2028 (najverjetneje v novembru)	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije
24. Prireditev: Dan odprtih vrat – hostel (z namenom predstavitve in promocije novo vzpostavljenega hostla, bomo organizirali prireditev, ki bo povezana prav s hostlom ter ob ustrezni finančni zmožnosti k sodelovanju pritegnili tudi	1	2027 (po odprtju objekta)	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije

kakšnega izmed influencerjev)				
-------------------------------	--	--	--	--

➤ **Dnevni center aktivnosti za starejše**

Občina Podlehnik se, podobno kot celotna Slovenija in večina razvitih držav, sooča s spremembami starostne strukture prebivalstva - povečevanje števila starejših, dodaten doprinos k temu pa gre na račun tega, da spadamo na obmejno problemsko območje. Ker želimo vsem starostnim skupinam v občini omogočiti življenje skladno s standardi, ki jih imajo npr. v mestih, bi želeli vzpostaviti enotni dnevni center, kjer bi se starejši srečevali, izvajali aktivnosti ali se preprosto samo družili. Glede na to, da bo v istem objektu tudi mladinski klub bo to lepa priložnost tudi za medgeneracijsko druženje, izmenjavo znanj, izkušenj ipd.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
25. Dogodek: Skrb za telo in duha (izvedba aktivnosti za svetovanje in promocijo zdravega načina življenja za starejše, ki se osredotočajo na zdrav življenjski slog, pomen telesne aktivnosti, zdravo prehrano in obvladovanje stresa)	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 50	revitalizirani prostori Lahove domačije
26. Tečaj: Pametne naprave niso bав-bav (program bo namenjen starejšim, ki želijo pridobiti osnovna znanja o uporabi pametnih naprav, interneta in elektronske pošte. Udeleženci se bodo naučili uporabljati aplikacije, socialna omrežja ter osnovne računalniške programe.)	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 10	revitalizirani prostori Lahove domačije
27. Tečaj: Digitalno opismenjevanje starejših (raznolike vsebine)	1	2027 (po dogovoru z izvajalcem)	cca. 20	revitalizirani prostori Lahove domačije

digitalnega opismenjevanja)				
-----------------------------	--	--	--	--

➤ Muzej in galerija

Ostanek podstrešnega prostora bi izkoristili za razstave raznih žanrov in avtorjev.

Opis dejavnosti	Število aktivnosti v 3 letih	Predviden terminski plan izvedbe	Letno število obiskovalcev	Lokacija
28. Razstava: Fašenk v Halozah (razstava namenjena prikazu avtohtonih pustnih oprav – korant, orač, pokač ter slikovno gradivo na temo fašenka v občini)	1	2027 (pustni čas)	cca. 200	revitalizirani prostori Lahove domačije
29. Razstava: Fotografska razstava (pritegnili bomo že uveljavljene fotografe, da s svojimi fotografijami predstavijo občino skozi svoj objektiv)	1	2028	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije
30. Razstava: Rokodelska razstava (izdelke, ki bodo nastali tekom vseh rokodelskih delavnic bomo zbirali in po zaključku vseh le-te postavili v rokodelsko razstavo)	1	2029	cca. 100	revitalizirani prostori Lahove domačije

6.10 Vključevanje digitalnih rešitev

V projekt so vključene tri (3) digitalne rešitve, in sicer:

1. Interaktivni informacijski in turistični zaslon

Samostojni interaktivni zaslon, ki bo lociran ob glavnem vhodu v objekt in bo obiskovalcem preko na dotik občutljivih ekranov prikazoval informacije o:

- eksponatih (muzej, galerija)

- lokalnih dogodkih in programih
- turističnih točkah in poteh
- zemljevidih in prenočiščih
- takratnih dogodkih v objektu

Takšni zasloni so standardna rešitev za info centre, ki povečajo angažiranost obiskovalcev in omogočajo samostojno raziskovanje vsebin, deluje kot 24/7 info-točka (pretok turistov, lokalnih obiskovalcev) ter uporabnike informira brez potrebe po osebju, eventualno lahko deluje tudi kot spletni vodnik za galerijo/razstave (audio, video, slike).

2. QR/NFC turistični in kulturni vodič

QR kode ali NFC oznake, nameščene ob vsakem elementu razstave/galerije, rokodelskih stojnicah ali eksponatih. Obiskovalci jih skenirajo s telefonom in prejmejo:

- opis, slike, video zgodbe (npr. zgodbo o nastanku lika haloškega koranta ipd.)
- zvočne vodnike (multimedijsko pripovedovanje)
- povezave do rezervacij ali dodatnih vsebin.

Tega sistema bi se posluževali predvsem v zgornjih prostorih muzeja in galerije, kjer bodo stalne ali občasne razstave.

3. Spletni sistem za e-vstopnice in rezervacije

Preprost spletni sistem za e-vstopnice in rezervacije, ki omogoča:

- rezervacije prostorov
- rezervacijo ali nakup vstopnice za dogodke in prireditve
- samodejno plačevanje / e-potrdila
- sistem bo povezan z vsemi turističnimi paketi ali dogodki v objektu.

Takšen spletni sistem omogoča samostojno nakupovanje in rezervacije, znižuje operativne stroške (manj ročnega dela osebja) predvsem pa poveča profesionalnost in se lahko integrira z drugimi digitalnimi rešitvami.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE IN »Z« INVESTICIJO

Izbira alternative »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije ne vpliva na povečanje števila zaposlenih pri investitorju. Izvedba operacije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Občine Podlehnik, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Občine Podlehnik je župan mag. Sebastian TOPLAK. Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta je Nina LOZINŠEK, direktorica občinske uprave, v strokovno pomoč pa ji bo višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik Tina BAŠTEVC ZOREC. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci. V času izvedbe se ne predvideva dodatno zaposlovanje.

Investicija obravnavanega projekta ne bo zahtevala novih delovnih mest oz. nikakršne kadrovske širitve, razen v primeru, ki ga v tem trenutku ni mogoče predvideti. Po zaključku investicije bo s predmetno nepremičnino še naprej upravljala Občina Podlehnik.

Skrbnik investicijskega projekta in odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta bo direktorica občinske uprave Občine Podlehnik Nina LOZINŠEK.

Tabela 14: Preglednica vodje projekta in reference

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Nina LOZINŠEK
Izobrazba in položaj:	univ. dipl. prav.
Področje dela:	direktorica občinske uprave
Delovne izkušnje (leta):	13
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	<p>Med primerljivimi izkušnjami je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Življenja viničarjev v Halozah nekoč (opremila in restavriral se je notranjost hiše - objekt Viničarski muzej Gorca, vrednost: 20.585,50 EUR, EKS RP • Projekt Houses: »Poti podeželskih hiš« - Dediščina je naša prihodnost (vzpostavitev turističnega produkta »Poti podeželskih hiš«, čezmejno sodelovanje Interreg V-A Slovenija – Madžarska, vključen objekt Viničarski muzej Gorca, vrednost: 336.925,10 EUR

	<ul style="list-style-type: none"> • Turistična destinacija Haloze (vzpostavitev blagovne znamke »visit Haloze«, zagon in vzpodbuda za razvoj turizma v Halozah, vrednost projekta 220.000 EUR), ESRR; • Promocija turistične destinacije Haloze (ozaveščanje o naravnih in kulturnih danostih na območju, krepitev turistične ponudbe na območju, nakup urbane opreme, vrednost projekta 180.000 EUR), ESRR; • Medgeneracijski urbani park (medgeneracijsko sodelovanje, vrednost projekta 73.000 EUR), ESRR; • Projekt URBACT (nacionalna pobuda za prenos dobrih praks), • Znanje za turizem (delavnice z različnimi delovnimi sklopi pri turističnih ponudnikih, izmenjava znanja in izkušenj), ESRR; • Naša Drava (Projekt sodelovanja med LASi; vrednost 914.872,55 EUR, EKSRP); • Štajerska destinacija (vzpostavitev skupne regionalne blagovne znamke Štajerska, ki povezuje destinacije in druge lokalne skupnosti, ki imajo interes po razvoju turizma na geografsko zaokroženem območju, na podlagi tradicionalnih, zgodovinskih in kulturnih značilnosti, z namenom oblikovanja skupne ponudbe, skupnega razvoja in izvajanja skupnih regijskih aktivnosti, ki bo omogočilo pozicioniranje na nacionalnem in mednarodnih trgih, vrednost projekta 343,285.10 EUR) • Dostopnost za vse (bistveno izboljšati dostopnost javnih objektov, vrednost: 55.682,54 EUR, EKSRP)
Splošno:	Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za izgradnjo javne infrastrukture, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

Članica projektne skupine	
Ime in priimek:	Tina BAŠTEVC ZOREC
Izobrazba in položaj:	univ. dipl. polit.

Področje dela:	Višja svetovalka
Delovne izkušnje (leta):	13
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	<p>Med primerljivimi izkušnjami je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • podpiranje učinkovite kaskadne uporabe geotermalne energije z dostopom do uradnih in javnih informacij (INFO-GEOTHERMAL) • Intelligent cities challenge (ICC), Izzivi inteligentnih mest • Empowering migrant voices (EMVI) – Krepitev migrantskih glasov v politikah vključevanja • SOLICO Solidarity after the Corona-Pandemy • PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik, ESRR • PUNKT, podjetniški inkubator Podlehnik (II. faza); ESRR • Pot znanja in zdravja, ESPRA
Splošno:	Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za izgradnjo javne infrastrukture, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen revitalizaciji Lahove domačije.

V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati stroške izvedbe:

- projektna dokumentacija,
- investicijska dokumentacija,
- izdelava NEB,
- GOI dela,
- oprema,
- izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta,
- varnostni načrt in varstvo pri delu,
- gradbeni in strokovni nadzor,
- informiranje in obveščanje,
- digitalne rešitve.

Celotna investicijska vrednost je ocenjena na EUR brez DDV, saj ima investitorica za predmetno investicijo pravico do odbitka 100% DDV. Povračljiv DDV je prikazan zgolj informativno.

Ker je izvedba projekta predvidena v letu 2026 in ne bo daljša od enega leta so stalne cene enake tekočim in v nadaljevanju prikazujemo vrednost projekta samo v stalnih cenah.

8.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov

8.2.1 Ocena celotnih upravičenih stroškov po stalnih cenah

Tabela 15: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah

Zap. št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	*Povračljiv DDV
1.	Projektna dokumentacija	17.850,00	3.927,00
2.	Investicijska dokumentacija	1.600,00	0,00
3.	Izdelava NEB	450,00	0,00
4.	GOI dela	1.000.000,00	220.000,00
5.	Oprema - prostori za dejavnosti	53.278,69	11.721,31
6.	Oprema - hostel	12.295,08	2.704,92
7.	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	4.500,00	0,00

8.	Varnostni načrt in varstvo pri delu	1.400,00	308,00
9.	Gradbeni in strokovni nadzor	15.000,00	3.300,00
10.	Informiranje in obveščanje	1.000,00	220,00
11.	Digitalne rešitve	20.000,00	4.400,00
SKUPAJ VREDNOST brez DDV		1.127.373,77	
Povračljiv DDV - 22%			246.581,23

***OPOMBA:** DDV je prikazan zgolj informativno, saj ima prijavitelj pravico do 100% odbitnega deleža. Zato ta vrednost ne predstavlja stroška projekta.

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- brez DDV: **1.127.373,77 EUR**,
- povračljiv DDV: **246.581,23 EUR**.

8.2.2 Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Glede na to, da se bo za del investicije, ki izpolnjujejo pogoje za sofinanciranje iz strani iz Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj kandidiralo na javnem razpisu, smo celotno investicijo razdelili na upravičene investicijske-stroške, ki izpolnjujejo pogoje in preostale (neupravičene) stroške, ki jih bo možno sofinancirati iz občinskih virov.

Tabela 16: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
1.	Projektna dokumentacija	17.850,00
2.	Investicijska dokumentacija	1.600,00
3.	Izdelava NEB	450,00
4.	GOI dela	1.000.000,00
5.	Oprema - prostori za dejavnosti	53.278,69
6.	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	4.500,00
7.	Varnostni načrt in varstvo pri delu	1.400,00
8.	Gradbeni in strokovni nadzor	15.000,00
9.	Informiranje in obveščanje	1.000,00
10.	Digitalne rešitve	20.000,00
	SKUPAJ	1.115.078,69

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **1.115.078,69 EUR**.

8.2.3 Ocena preostalih (neupravičenih) stroškov po stalnih cenah

Tabela 17: Prikaz neupravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	NEUPRAVIČENI STROŠKI
1.	Oprema - hostel	12.295,08
	SKUPAJ	12.295,08

Skupna vrednost neupravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **12.295,08 EUR**.

1.1.1 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 18: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

Leto	2026
Letni korektor	1,000
INVESTICIJA	2026
Upravičeni stroški	1.115.078,69
Neupravičeni stroški	12.295,08
Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV	1.127.373,77

8.3 Navedba osnov za oceno vrednosti

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je popis del s projektantskim predračunom oz. povprečne tržne cene za tovrstne posege. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt. Za izračun upravičenih stroškov smo upoštevali le tisti del stroškov celotne investicije, ki je osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/10 in 27/16) ter Vodnikom za pripravo analize stroškov in koristi investicijskih projektov – Orodje za ocenjevanje gospodarnosti za kohezijsko politiko 2014-2020 (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020).

9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Za obseg potrebne vsebine dokumenta identifikacije investicijskega programa smo upoštevali uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Za strokovno vsebino smo uporabili izhodiščne podatke:

- ✓ Idejna zasnova (IDZ) za projekt »Revitalizacija Lahove domačije«, št. projekta: 31044-24-K/AP, ki jo je pripravilo podjetje TMD invest d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, december 2024,
- ✓ izkustvene parametre ter predlogi Občine Podlehnik.

Vsa navedena dokumentacija se smiselno upošteva pri izdelavi investicijske dokumentacije.

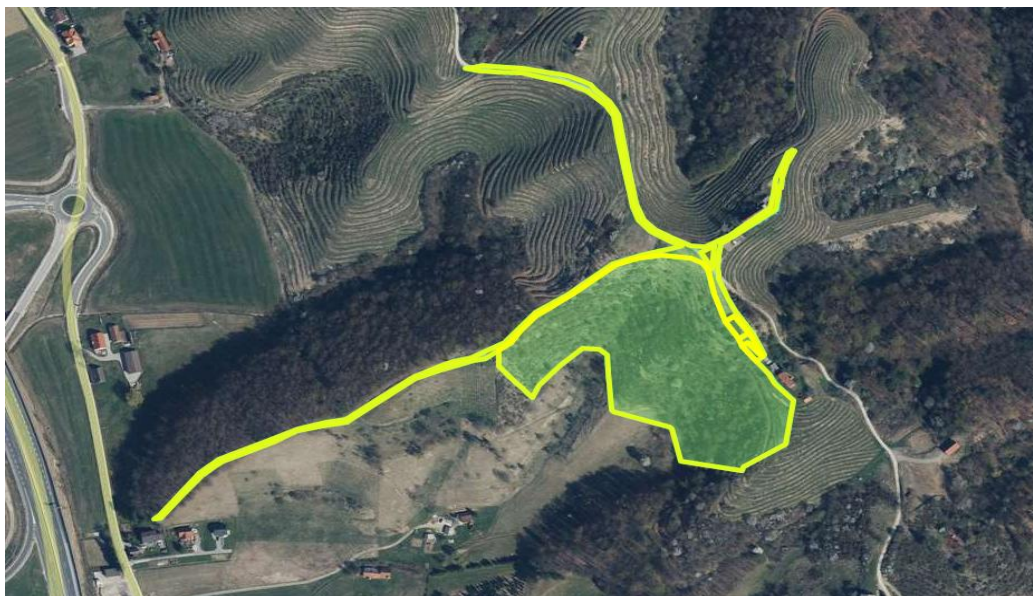
9.2 Opis in analiza lokacije

Investicija se bo izvedla v Občini Podlehnik.

Dela se bodo izvajala na naslednjih parcelah:

- 821/29, 821/26, 821/27, 821/30 in 275/1 vse k.o. 457 Podlehnik.

Slika 11: Prikaz parcel za imenovano investicijo



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicijski projekt je usklajen s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

Sama izvedba investicije ne bo negativno vplivala na okolje in z ekološkega vidika ni sporna. Investitor in tudi izvajalec del morata v času načrtovanja in obnove v največji meri upoštevati določila vseh predpisov o varstvu okolja in poskrbeti, da v času izvedbe ne pride do kakršnega koli onesnaževanja.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije so bila in bodo upoštevana sledeča izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

Vplive na zrak bodo v času gradbenih del predstavljale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme itd.). Ocenjuje se, da bodo ti vplivi količinsko zanemarljivi, zaradi česar investicija ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bodo viri hrupa gradbena mehanizacija in tovorni promet. Hrup bo zgolj občasen ter najbolj moteč za uporabnike najbližje objektu. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04, 59/19, 44/22 – ZVO-2 in 53/22) ter Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2).

Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo navedeno pravno podlago upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledice vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja

(odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji). Investitor oz. njegovi pogodbeniki bodo uporabljali tipske posode – smetnjake za zbiranje komunalnih odpadkov. Odpadki za reciklažo se bodo zbirali v ustreznih kontejnerjih na mestih za zbiranje teh odpadkov. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov.

Obremenitev okolja v času izvedbe del bo minimalna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb in bo zajetih vrsto ukrepov, ki bi preprečili negativne vplive.

10.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocena vplivov se nanaša na izpolnjevanje predpisanih zahtev s področja varstva okolja in načel dobrega gospodarja. Glede na to, da bo pri uresničitvi predvidenega investicijskega projekta prišlo tudi do posega v prostor, so v strokovni oceni ovrednoteni tudi vplivi med izvedbo projekta in po izvedbi projekta. Podana ocena na okolje temelji na osnovi GOI del in vpliva le-teh na okolje ter učinkov izvedbe oziroma vgrajenih materialov na okolje v času obratovanja.

Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje; kratkoročne stroške negativnih vplivov na okolje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

10.2 Ocena okoljskega vpliva – DNHS

Matrika je pripravljena v skladu z Matriko za zeleno proračunsko načrtovanje in predstavlja analizo vplivov načrtovanih ukrepov projekta na ključne okoljske cilje, ki so skladni z nacionalnimi in evropskimi strategijami ter zakonodajo. Ocena vplivov je izražena na lestvici od -2 (zelo negativen vpliv) do +1 (pozitiven vpliv), pri čemer vsako oceno spremlja ustrezno pojasnilo vpliva in skladnost z relevantnimi pravnimi akti. Cilji zajemajo blažitev podnebnih sprememb, prilagajanje nanje, trajnostno rabo naravnih virov, prehod na krožno gospodarstvo, preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja ter varstvo biotske raznovrstnosti. Ocene in ukrepi dokazujejo, da projekt pomembno prispeva k trajnostnemu razvoju.

Projekt vključuje vrsto trajnostnih ukrepov, ki prispevajo k zmanjšanju emisij, učinkoviti rabi naravnih virov, krožnemu gospodarstvu ter varstvu biotske raznovrstnosti. Med ključnimi aktivnostmi so gradnja sončne elektrarne, varčna javna razsvetljava, ekološki otok, uvedba sistemov za zbiranje deževnice, energetske varčni sistemi ogrevanja. Vsi ukrepi so usklajeni z nacionalnimi in evropskimi strategijami ter zakonodajo, kar zagotavlja pozitiven vpliv na okolje in podporo trajnostnemu razvoju.

	Ugoden	Mešan	Neugoden	Nevtralen	Neznan
	X	3. korak			
Okoljski cilji	Vpliv +1 / 0 / -1 / -2	Pojasnilo vpliva			
1. Blažitev podnebnih sprememb	+1	<ul style="list-style-type: none"> - V sklopu projekta se bo uredila varčna javna razsvetljava. Uporaba varčnih LED svetilk s solarnimi paneli bo pozitivno vplivala na zmanjšanje porabe energije. - V sklopu projekta se bo uredila polnilnica za električna kolesa. Gradnja infrastrukture za prehod na trajnostno mobilnost je pomembna za doseganje nacionalnih in evropskih ciljev zmanjševanja emisij CO₂. - Zbiralniki odpadkov v ekološkem otoku, bodo pozitivno prispevali h krožnemu gospodarstvu, saj se z recikliranjem zmanjšuje energetska poraba. - Izgradnja sončne elektrarne in proizvodnja lastne električne energije bo neposredno prispevala k blažitvi podnebnih sprememb. - Zasaditev dreves, zasaditev medovitih rastlin in ozelenitev fasade z vinsko trto neposredno prispeva k blažitvi podnebnih sprememb <p>Zapisani ukrepi projekta bodo pozitivno (+1) vplivali na okoljski cilj 1. Blažitev podnebnih sprememb, kar je skladno z naslednji pravnimi akti: <i>Zakon o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (ZSROVE)</i>, <i>Direktiva EU 2014/94/EU o uvedbi infrastrukture za alternativna goriva</i>, <i>Nacionalni energetski in podnebni načrt (NEPN)</i>, <i>Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE)</i>, <i>Direktiva EU 2008/98/ES o odpadkih</i>, <i>Strategija krožnega gospodarstva Slovenije</i>, <i>Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)</i></p>			
2. Prilagajanje podnebnim spremembam	+1	<ul style="list-style-type: none"> – S sistemom ogrevanja z visokimi faktorjem učinkovitosti (COP) se bo zmanjšala potreba po energiji. – S polnilnico za električna kolesa bomo zmanjševali odvisnost od fosilnih goriv. – Zbiranje deževnice pomaga pri zmanjševanju pritiska na vodovodne sisteme in zaloge pitne vode, ki so pod vse večjim pritiskom zaradi suš in naraščajočega povpraševanja. – Drevesa bodo prispevala k blažitvi toplotnih otokov. – Glede na rezultate onesnaženosti zraka, se bodo 			

		<p>v primeru preseganja mej onesnaženosti, sprejeli ukrepi za izboljšanje kakovosti zraka (zmanjšanje PM delcev in oksidov).</p> <p>Zapisani ukrepi bodo pozitivno (+1) vplivali na okoljski cilj 2. Prilagajanje podnebnim spremembam, kar je skladno z naslednjimi pravnimi akti: <i>Nacionalni energetske in podnebni načrt (NEPN), Zakon o učinkoviti rabi energije (ZUreE),</i></p>
3. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	+1	<ul style="list-style-type: none"> - Zbiranje deževnice v podzemnih rezervoarjih v sanitarne namene in vzpostavitev učinkovitega zalivalnega sistema bo imelo pozitiven vpliv na trajnostno rabo vode. - S teh površin bo omogočeno naravno odtekanje padavinske vode v tla. <p>Zapisani ukrepi bodo pozitivno (+1) vplivali na okoljski cilj 3 Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov, kar je skladno z naslednjimi pravnimi akti: <i>Uredba o varstvu voda, Strategija upravljanja z vodami v Sloveniji, Zakon o varstvu okolja (ZVO-1)</i></p>
4. Prehod na krožno gospodarstvo	+1	<ul style="list-style-type: none"> - V sklopu projekta se bodo uporabili trajnostni materiali in prakse, ki podpirajo krožno gospodarstvo. Recikliranje odpadkov med gradnjo in ponovno uporabo materialov ter minimiziranje gradbenih odpadkov bodo pomembni vidiki projekta v luči prehoda na krožno gospodarstvo. <p>Projekt bo imel pozitiven vpliv na krožno gospodarstvo (+1) in je skladen s smernicami <i>Akcijskega načrta za krožno gospodarstvo Evropske unije, ki promovira učinkovito rabo virov in zmanjšanje odpadkov.</i></p>
5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	+1	<ul style="list-style-type: none"> - V sklopu projekta se bo preprečevalo in nadzorovalo onesnaževanje okolja. Za odstranjevanje embalaže se bo upoštevalo smernice za varstvo okolja ter izvajali ukrepe za zmanjšanje emisij in preprečevanje onesnaževanja zraka, tal in vode, hkrati pa se bo embalažo ustrezno ločilo in odložilo na deponijo ter tako omogočilo ponovno uporabo. <p>Projekt bo imel pozitiven vpliv na preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja (+1) in je skladen s <i>Strategijo razvoja Slovenije 2050, Dolgoročno podnebno strategijo 2050, Nacionalni programom varstva okolja (NPVO)</i></p>
6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	+1	<ul style="list-style-type: none"> - Zbiranje meteorne vode in njeno kontrolirano odvajanje zmanjša tveganje za prekomerno odtekanje vode, ki bi lahko poškodovalo naravne habitate v okolici. S tem ukrepom se tudi

		<p>izboljšajo pogoji za rast rastlin in obnovo lokalnih ekosistemov.</p> <ul style="list-style-type: none">- S sajenjem medonosnih rastlin bomo ohranjali prehranjevalni habitat opraševalcev, kar bo pozitivno vplivalo na populacije opraševalcev.- Revitalizacija domačije z ohranjanjem lokalnih materialov in trajnostno infrastrukturo podpira varstvo naravnih virov. To zmanjšuje potrebo po dodatni urbanizaciji ali degradaciji naravnega okolja. <p><i>Projekt je skladen s smernicami Resolucije Evropskega parlamenta z dne 9. junija 2021 o strategiji EU za biotsko raznovrstnost do leta 2030: Ocena vpliva je + 1.</i></p>
--	--	--

11 ČASOVNA IZVEDBA INVESTICIJE

11.1 Časovni načrt

Tabela 19: Terminski plan

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava DIIP in vključitev v NRP	December 2024	December 2024
Izdelava IP	December 2024	December 2024
Izdelava podrobnejše projektne dokumentacije	December 2024	April 2025
Izdelava novelacije IP	Januar 2026	Januar 2026
Prijava na razpis	Januar 2026	Januar 2026
Prejem sklepa o sofinanciranju	Marec 2026	Marec 2026
Izvedba razpisa in izbor izvajalca del	Marec 2026	April 2026
Gradnja	Maj 2026	Oktober 2026
Oprema	September 2026	Oktober 2026
Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	Avgust 2026	Oktober 2026
Končni obračun	Oktober 2026	Oktober 2026
Prenos med osnovna sredstva	November 2026	November 2026

Izvedba investicije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Občine Podlehnik, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Občine Podlehnik je župan mag. Sebastian TOPLAK. Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta je Nina LOZINŠEK, direktorica občinske uprave, v strokovno pomoč pa ji bo višja svetovalka v okviru občinske uprave Občine Podlehnik Tina BAŠTEVC ZOREC. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci.

Iz zgornjega časovnega načrta izvedbe investicije je razvidno, da ima investicija v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Investicija se je pričela s potrditvijo DIIP-a, december 2024 in bo zaključena v mesecu novembru 2026. Pričetek gradbenih del je predviden v mesecu maju 2026, zaključek pa v mesecu oktobru 2026. Zahtevek za izplačilo nepovratnih namenskih sredstev MKRR bo lahko predložen najkasneje do 30.11.2026.

Infrastruktura bo po zaključku operacije polno funkcionalna in v lasti Občine Podlehnik.

Investicija je izvedljiva tako v fizičnem kot finančnem smislu in bo zaključena najkasneje do 30. novembra 2026.

11.2 Analiza izvedljivosti

Podrobnejša analiza izvedljivosti bo lahko izdelana na osnovi rezultatov razpisa za izbor izvajalca.

Občina je v letu 2024 in 2025 izvedla nekatere aktivnosti za nadaljevanje projekta in sicer:

- Priprava investicijske dokumentacije – Dokument identifikacije investicijskega projekta,
- Postopek priprave projektne dokumentacije – Idejna zasnova - IDZ,
- Priprava investicijske dokumentacije – Investicijski program.

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

Tabela 20: Predvidena finančna konstrukcija po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR			
	Vrednost	2026	Delež
NEPOVRATNA SREDSTVA – MKRR	1.115.078,69	1.115.078,69	98,91%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Podlehnik	12.295,08	12.295,08	1,09%
SKUPAJ	1.127.373,77	1.127.373,77	100,00%

Predviden znesek nepovratnih sredstev, ki jih bo Občina Podlehnik za izvedbo investicijskega projekta »Revitalizacija Lahove domačije« črpala iz Ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj znaša **1.115.078,69 EUR**.

Občina Podlehnik bo za investicijo zagotovila **12.295,08 EUR**.

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1 Projekcija prihodkov

Tabela 21: Projekcija prihodkov

Leto	Prihodki	
	Najemnine	Skupaj
2026	0	0
2027	5.000	5.000
2028	5.000	5.000
2029	5.000	5.000
2030	5.000	5.000
2031	5.000	5.000
2032	5.000	5.000
2033	5.000	5.000
2034	5.000	5.000
2035	5.000	5.000
2036	5.000	5.000
2037	5.000	5.000
2038	5.000	5.000
2039	5.000	5.000
2040	5.000	5.000
2041	5.000	5.000
Skupaj	75.000	75.000

Obrazložitev:

Prihodki iz naslova najemnin za prostore

- Objekt se bo oddajal tudi v najem in bo ustvarjal prihodke. Ocenjujemo, da bo letna najemnina znašala 5.000 EUR.

13.2 Projekcija operativnih stroškov

Tabela 22: Projekcija operativnih stroškov

Leto	Operativni stroški						Skupaj
	Vodovod, kanalizacija, smeti	Električna energija	Zavarovanje	Zimsko čiščenje	Čiščenje objekta	Vzdrževanje	
2026	0	0	0	0	0	0	0
2027	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2028	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2029	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2030	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2031	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2032	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2033	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2034	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2035	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2036	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2037	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2038	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2039	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2040	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
2041	700	2.000	400	250	1.500	1.000	5.850
Skupaj	10.500	30.000	6.000	3.750	22.500	15.000	87.750

Obrazložitev:

- **vzdrževanje objekta:** Pri izračunu vzdrževalnih stroškov za objekt smo upoštevali sprotne stroške vzdrževanja objekta in stroške deratizacije. Upoštevali smo stroške v skupni višini 1.000 EUR/leto.
- **strošek vodovoda, kanalizacij in smeti:** Upoštevali smo stroške v skupni višini 700 EUR/leto.
- **Strošek električne energije:** Upoštevali smo stroške porabljene električne energije za ogrevanje objekta (toplotna črpalka), razsvetljave in delovanja manjših naprava (IKT). Upoštevali smo stroške v skupni višini 2.000 EUR/leto.
- **Zavarovanje objekta:** Upoštevali smo stroške v skupni višini 400 EUR/leto.
- **Čiščenje objekta:** Zaradi uporabe objekta bo potrebno objekt tudi redno čistiti. Upoštevali smo stroške v skupni višini 1.500 EUR/leto.
- **Zimsko čiščenje:** Zaradi lažje dostopnosti bo potrebno dostop do objekta pozimi tudi očistiti snega in letu. Upoštevali smo stroške v skupni višini 250 EUR/leto.

13.3 Projekcija stroškov

Tabela 23: Projekcija stroškov investicije

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Informativno prikazan vrednost z DDV*
2026	Projektna dokumentacija	17.850,00	3.927,00
	Investicijska dokumentacija	1.600,00	0,00
	Izdelava NEB	450,00	0,00
	GOI dela	1.000.000,00	220.000,00
	Oprema - prostori za dejavnosti	53.278,69	11.721,31
	Oprema - hostel	12.295,08	2.704,92
	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	4.500,00	0,00
	Varnostni načrt in varstvo pri delu	1.400,00	308,00
	Gradbeni in strokovni nadzor	15.000,00	3.300,00
	Informiranje in obveščanje	1.000,00	220,00
	Digitalne rešitve	20.000,00	4.400,00
	Skupaj	1.127.373,77	246.581,23
Skupaj		1.127.373,77	246.581,23

*OPOMBA: DDV je prikazan zgolj informativno, saj ima prijavitelj pravico do 100% odbitnega deleža. Zato ta vrednost ne predstavlja stroška projekta.

Obrazložitev:

- ocenjeni strošek investicije v višini **1.127.373,77 EUR** brez DDV po stalnih cenah.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI

14.1 Druge koristi – javno dobro

Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Za izračun ekonomske analize vključimo učinke investicije na javno dobro. V tem primeru je več vplivov na javno dobro. Javno dobro je opredeljeno in opisano kot prihodek – javno dobro.

Tabela 24: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro

Leto	Operativni stroški			
	Družbene koristi	Kulturne in turistične koristi	Okoljske koristi	Skupaj
2026	0	0	0	0
2027	45.525	45.000	7.500	98.025
2028	45.525	45.000	7.500	98.025
2029	45.525	45.000	7.500	98.025
2030	45.525	45.000	7.500	98.025
2031	45.525	45.000	7.500	98.025
2032	45.525	45.000	7.500	98.025
2033	45.525	45.000	7.500	98.025
2034	45.525	45.000	7.500	98.025
2035	45.525	45.000	7.500	98.025
2036	45.525	45.000	7.500	98.025
2037	45.525	45.000	7.500	98.025
2038	45.525	45.000	7.500	98.025
2039	45.525	45.000	7.500	98.025
2040	45.525	45.000	7.500	98.025
2041	45.525	45.000	7.500	98.025
Skupaj	682.875	675.000	112.500	1.470.375

Javno dobro – Družbene koristi

- Večja povezanost skupnosti zaradi izboljšane prostora za srečanja.
- Večja kakovost življenja prebivalcev.

Prostor za medgeneracijsko povezovanje in sodelovanje bo izboljšal socialno kohezijo v občini. Prihranki v javnem zdravstvu zaradi zmanjšanja osamljenosti in izboljšanja duševnega zdravja (približno 125 € na prebivalca na leto). Za občino z 1.821 prebivalci bi to lahko pomenilo do 227.625 €

letno. Za izračun ekonomskih kazalnikov smo upoštevali 20 % vrednosti kar znaša 45.525 EUR/leto, saj vsi prebivalci ne bodo koristili prostorov ali se udeleževali dogodkov in prireditev, ki bodo potekala v objektu.

Javno dobro – Kulturne in turistične koristi

- Ohranjanje kulturne dediščine objekta.
- Povečanje dostopnosti do kulturnih dogodkov.
- Ohranjanje kulturne dediščine objekta.

Obnova kulturno pomembne stavbe bo povečala vrednost lokalnega okolja in spodbudila kulturne dejavnosti. Potencialni prihodki iz kulturnega turizma lokalnega gospodarstva (gostinski ponudniki, lokalni trgovci) lahko znašajo okoli 45.000 € letno.

Javno dobro – Okoljske koristi

- Zmanjšanje porabe energije zaradi energetske obnove.
- Bolj trajnostna uporaba objekta

Energetska sanacija stavbe omogoča zmanjšanje emisij CO₂ in manjši porabo energije za delovanje stavbe. Prihranki pri stroških energije ocenjeni na 7.500 € letno.

14.2 Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

14.2.1 Finančna analiza

Tabela 25: Preglednica neto denarnih tokov – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 4% (€)		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
		A	B	C	D	C+D-B	(C+D-B)-A	A	C+D-B	(C+D-B)-A
2026	0	1.127.374	0	0	0	0	-1.127.374	1.127.374	0	-1.127.374
2027	1	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-817	-817
2028	2	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-786	-786
2029	3	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-756	-756
2030	4	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-727	-727
2031	5	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-699	-699
2032	6	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-672	-672
2033	7	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-646	-646
2034	8	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-621	-621
2035	9	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-597	-597
2036	10	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-574	-574
2037	11	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-552	-552
2038	12	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-531	-531
2039	13	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-510	-510
2040	14	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-491	-491
2041	15	0	5.850	5.000	0	-850	-850	0	-472	-472

INVESTICIJSKI PROGRAM**Revitalizacija Lahove domačije**

Skupaj	1.127.374	87.750	75.000	0	-12.750	-1.140.124	1.127.374	-9.451	-1.136.824
Skupaj diskontirano	1.127.374	65.043	55.592	0	-9.451	-1.136.824			

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Amortizacija je vključena v kalkulacijo celotne investicije. Pri tem smo upoštevali nabavno vrednost osnovnih sredstev, kot maksimalni znesek za obračun amortizacije v celotnem načrtovanem obdobju. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- Ostanek vrednosti - Pri investicijskem projektu imamo poleg periodičnih donosov preostanek vrednosti ob koncu življenjske dobe. V naših izračunih se ostanek vrednosti investicije v višini 550.000 EUR ni vključil, saj prihodki ne presegajo stroškov. Podlaga za to odločitev je 18. člen Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014. Iz tega razloga ostanek vrednosti nismo upoštevali in smo na tem mestu navedli vrednost 0,00 EUR
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo niso vključena nepovratna sredstva.
- Denarni tok je v finančni analizi negativen.

14.2.1.1 Finančni kazalniki

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 1.127.373,77 €,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 4\%$.

$$FNSV = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad FNSV = -1.136.824$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -1.136.824 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

Finančna interna stopnja donosnosti

FIRR= negativna

Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= -1,01

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV,
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -1.136.824 EUR,
- Je eno od najpogostejše uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

14.2.2 Ekonomska analiza

Tabela 26: Preglednica neto denarnih tokov – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanj	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostanek vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
		A	B	A+B	C	E	C+E-B	C+E-B-A	A	C+E-B	C+E-B-A
2026	0	1.127.374	0	1.127.374	0	0	0	-1.127.374	1.127.374	0	-1.127.374
2027	1	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	92.548	92.548
2028	2	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	88.141	88.141
2029	3	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	83.943	83.943
2030	4	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	79.946	79.946
2031	5	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	76.139	76.139
2032	6	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	72.513	72.513
2033	7	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	69.060	69.060
2034	8	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	65.772	65.772
2035	9	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	62.640	62.640
2036	10	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	59.657	59.657
2037	11	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	56.816	56.816
2038	12	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	54.111	54.111
2039	13	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	51.534	51.534
2040	14	0	5.850	5.850	103.025	0	97.175	97.175	0	49.080	49.080
2041	15	0	5.850	5.850	103.025	550.000	647.175	647.175	0	311.302	311.302
Skupaj		1.127.374	87.750	1.215.124	1.545.375	550.000	2.007.625	880.251	1.127.374	1.273.203	145.829

INVESTICIJSKI PROGRAM**Revitalizacija Lahove domačije**

Skupaj diskontirano	1.127.374	60.721	1.188.095	1.069.364	264.559	1.273.203	145.829	
Ekonomska stopnja donosnosti EIRR			6,50%					

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi enako kot pri finančni analizi. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- Ostanek vrednosti - Pri investicijskem projektu imamo poleg periodičnih donosov preostanek vrednosti ob koncu življenjske dobe. V naših izračunih se upošteva ostanek vrednosti investicije v višini 550.000 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 5% stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO.
- Denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven.

14.2.3 Ekonomski kazalniki

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 1.127.373,77 €,
- ekonomska doba investicije $i = 15$ let,
- diskontna stopnja $p = 5\%$.

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1 + p)^i} \quad \text{ENSV} = 145.829$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 145.829 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

Ekonomska interna stopnja donosnosti

$$\text{EIRR} = 6,50\%$$

Relativna neto sedanja vrednost

$$\text{RNSV} = 0,13$$

Doba vračanja investicije

$$\text{DVI} = 11,60$$

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 15 let.
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna.
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 6,50%.
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,0650 enote akumulacije.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 13% enako velikega projekta.
- Doba vračanja investicije je 11,60 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.

14.3 Denarni tokovi

Tabela 27: Denarni tokovi

Leto	Referenčna leta	ODLIVI				PRILIVI					Neto priliv	Kumulativa saldo
		Stroški investicije v tekočih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	DDV (€)	Plačilo anuitete kredita (€)	Prihodki (€)	Subvencija (€)	Proračun Občine (€)	DDV	Kredit (€)		
		A	B	C	D	A	B	C	D	E		
2026	0	1.127.374	0	0	0	0	1.115.079	12.295	0	0	0	0
2027	1	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-850
2028	2	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-1.700
2029	3	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-2.550
2030	4	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-3.400
2031	5	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-4.250
2032	6	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-5.100
2033	7	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-5.950
2034	8	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-6.800
2035	9	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-7.650
2036	10	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-8.500
2037	11	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-9.350
2038	12	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-10.200
2039	13	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-11.050

INVESTICIJSKI PROGRAM**Revitalizacija Lahove domačije**

2040	14	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-11.900
2041	15	0	5.850	0	0	5.000	0	0	0	0	-850	-12.750
Skupaj		1.127.374	87.750	0	0	75.000	1.115.079	12.295	0	0	-12.750	

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%.

Tabela 28: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	145.829	100,00%	6,50%	100,00%
Povečanje investicije za 5%	89.460	61,35%	5,89%	90,58%
Povečanje investicije za 10%	33.092	22,69%	5,32%	81,79%
Zmanjšanje investicije za 5%	202.198	138,65%	7,16%	110,14%
Zmanjšanje investicije za 10%	258.566	177,31%	7,87%	121,10%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	142.793	97,92%	6,47%	99,52%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	139.757	95,84%	6,44%	99,05%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	148.865	102,08%	6,53%	100,48%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	151.901	104,16%	6,56%	100,95%
Povečanje prihodkov za 5%	199.297	136,67%	7,05%	108,36%
Povečanje prihodkov za 10%	252.765	173,33%	7,59%	116,66%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	92.361	63,33%	5,95%	91,58%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	38.892	26,67%	5,40%	83,10%

Obrazložitev:

V primeru **povečanja investicije za 5% oz. 10%** se interna stopnja donosa zmanjša, vendar še vedno ostaja v ekonomskih mejah upravičenosti, pri upoštevanju 5% diskontne stopnje. V obeh primerih je neto sedanja vrednost pozitivna.

Povečanje **operativnih stroškov za 5% oz. 10%** se interna stopnja približa 6,44%. Občutljivost investicije glede na operativne stroške je majhna.

Zmanjšanje **prihodkov za 5% oz. 10%** pomeni, da v obeh primerih interna stopnja donosa ne pade pod 5,40%.

Glede na okvirno merilo uspešnosti o dolgoročnih rezultatih ekonomske rasti in trenutnih časovnih preferenčnih stopenj je projekt z interno stopnjo donosa nad **5,0% ekonomsko upravičen**.

15.2 Analiza tveganj

V okviru analize tveganj ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 1%,
- Zmanjšanje investicije za 1%,
- Povečanje operativnih stroškov za 1%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%
- Povečanje prihodkov za 1%,
- Zmanjšanje prihodkov za 1%.

Tabela 29: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	145.829	100,00%	6,50%	100,00%
Povečanje investicije za 1%	134.555	92,27%	6,38%	98,06%
Zmanjšanje investicije za 1%	157.103	107,73%	6,63%	101,97%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	145.222	99,58%	6,50%	99,90%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	146.436	100,42%	6,51%	100,10%
Povečanje prihodkov za 1%	156.523	107,33%	6,61%	101,68%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	135.135	92,67%	6,39%	98,32%

Obrazložitev:

Naredili smo izračun kritične spremenljivke. Upoštevali smo 1% odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk) ter ugotovili, da ne pride do večjih odklonov od 5% glede na osnovno neto sedanjo stopnjo in spremenjeno neto sedanjo stopnjo v tabeli.

Prav tako smo ugotovili, da 1% odstopanja spremenljiv minimalno vpliva na interno stopnjo donosa v tabeli.

15.2.1 Predstavitev tveganj

Pri tej analizi ugotavljamo, kolikšna so predvidena tveganja posameznih vplivnih dejavnikov pri izvedbi in obratovanju obravnavane izbrane izvedbene variante investicije. Analiza tveganja je v bistvu ocenjevanje verjetnosti teh dejavnikov, da bo izvedba in izkoriščanje načrtovanega projekta skladna z našimi predpostavkami in pričakovanji.

Pri naši analizi tveganj bomo posamezne vplivne dejavnike ocenjevali opisno in sicer z:

- nizko – nizko tveganje,
- srednje – srednje tveganje in
- visoko – visoko tveganje.

V sledeči preglednici so podani vplivni dejavniki investicije in pisna ocena stopnje tveganosti obravnavane izbrane izvedbene variante investicije.

Tabela 30: Pregled vplivnih dejavnikov obravnavane investicije in ocena njenega tveganja

Zap. št.	Vplivni dejavnik tveganja	Ocena tveganja
1.	Povečanje investicijskih stroškov	Nizko
2.	Tehničen razvoj projekta (uporaba izolacijskih tehnologij, tehnologij toplotnih črpalk)	Nizko
3.	Pridobitve vseh soglasij in dovoljenj za izvedbo energetske sanacije	Nizko
4.	Tehnična izvedba projekta (izvedba gradbenih del, montaža opreme, predaja v uporabo)	Nizko
5.	Financiranje projekta – lastna sredstva upravičenca	Nizko
6.	Sofinanciranje projekta - razpisana sredstva MKRR	Srednje
7.	Pričakovani prihranki energije	Nizko
8.	Pričakovani temperaturni režim v prostorih stavbe	Nizko
9.	Pričakovana javna korist investicije	Nizko

Po pregledu zgornje preglednice ugotovimo, da je srednje tveganje obravnavane investicije prepoznano pri financiranju in sofinanciranju obravnavane investicije.

Lahko zaključimo, da je izvedba obravnavane investicije srednje tvegana.

16 PREDSTAVITEV REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicije se odvijajo po planiranem časovnem načrtu. Izdelana je bila delna projektna dokumentacija in investicijska dokumentacija.

Investicijska dokumentacija (DIIP) je prikazala kot optimalno izbiro različice Različica »z« investicijo, tako je investicijski program (IP) izdelan za to različico.

IP nam je podal sledeče rezultate:

- Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi investicije, saj bo le ta pozitivno vplivala na splošni razvoj ter družbeno in ekonomsko življenje prebivalcev območja, prav tako nam prikaže pozitiven vpliv z vidika razvoja središča družbenega dogajanja, ki bo vključevalo prireditve, mladinski center, turistično-informacijski prostor, galerijo ter celo možnosti kratkotrajne nastanitve.
- Predstavitev tehnično – tehnološkega dela je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije in prikazuje usklajenost s potrebnimi akti.
- Vrednost projekta je podana po stalnih cenah. Investicija v stalnih cenah znaša 1.127.373,77 EUR.
- Analiza lokacije je prikazala primernost izbranih lokacij in usklajenost s prostorskimi akti.
- Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje.
- Finančna konstrukcija je zaprta s sredstvi proračuna Občine Podlehnik in nepovratnih sredstev MKRR.
- Razdelani so prihodki in prihodki – javno dobro, ki so potrebni za izdelavo finančne analize in ekonomske analize. Rezultati finančne analize nam prikažejo upravičenost do sofinanciranja s strani nepovratnih sredstev. Rezultati ekonomske analize nam prikazujejo upravičenost izvedbe investicije z družbenoekonomskega vidika. Ovrednoteni so vsi stroški, ki bodo nastali tekom izvajanja investicije in delovanja investicije in so prav tako prikazani v finančni in ekonomski analizi. Na podlagi finančne in ekonomske analize so izračunani finančni in ekonomski kazalniki, ki kažejo na upravičenost sofinanciranja investicije in ekonomsko upravičenost izvedbe investicije.
- Analiza občutljivosti je prikazala, da je investicija srednje občutljiva na spremembo izbranih spremenljivk. Projekt je najbolj občutljiv na spremembo znižanja prihodkov.
- Analiza tveganj je pokazala, da investicija ni občutljiva na spremembo izbranih spremenljivk za 1%.

Investicijski program je prikazal upravičenost izvedbe investicije. Predlaga se izvedba investicije, odločitev za izvedbo je odvisna od investitorja.