

PROJEKT

REVITALIZACIJA OBJEKTA NEKDANJE TOVARNE LIV

Investicijski program

(izdelano v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

Investitor:	Občina Osilnica, Osilnica 11, 1337 Osilnica Alenka Kovač, županja
Izdelovalec IP:	TERRA VERDE d.o.o., Vrščajeva ulica 8, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba:	Tadej Recek, direktor
Datum izdelave:	september 2026
Dopolnitev:	november 2026

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB (DO PRIPRAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA) 7
1.1 Uvodno pojasnilo 7
1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa 7
1.3 Nameni in cilji investicijskega projekta 8
1.4 Povzetek DIIP s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb (do priprave IP) 9
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA 11
2.1 Osnove za pripravo investicijskega programa 11
2.2 Povzetek investicijskega programa 12
2.3 Cilji investicije 17
2.4 Socialno-ekonomska utemeljitev in trendi 18
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN IZDELOVALCIH 19
3.1 Investitor 19
3.2 Upravljavec investicije 20
3.3 Predstavitev izdelovalca IP 21
3.4 Bodoči izvajalci predmetne investicije 21
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA IN OPREDELITEV POTREB 21
4.1 Opis obstoječega objekta in območja investicije 21
4.2 Tehnično in funkcionalno stanje objekta 22
4.3 Stanje zunanjih površin 22
4.4 Obstoječe programske razmere in potrebe lokalne skupnosti 22
4.5 Identifikacija ključnih problemov in potreb uporabnikov 23
4.6 Sklepna ugotovitev analize obstoječega stanja 23
5. SKLADNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI 24
5.1 Zakonodajni okvir institucionalne ureditve na področju predmetne investicije ter druge podlage, ki jih je potrebno upoštevati 24
5.2 Skladnost z Občinskim prostorskim načrtom Občine Osilnica 25
5.3 Skladnost z Regionalnim razvojnim programom regije Jugovzhodna Slovenija 2021–2027 25
5.4 Skladnost s Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja 2026–2029 27
5.5 Skladnost s Strategijo regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050 28
5.6 Skladnost s Strategijo razvoja Slovenije 2030 29
6. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL 30
6.1 Opis optimalne variante investicije 30
6.2 Arhitekturna in funkcionalna zasnova 30

6.3 Predvideni gradbeni in obrtniški posegi ... 31
6.4 Programske vsebine in predvidena uporaba objekta ... 32
6.5 Strojne, elektro in druge instalacije ... 33
6.6 Energetska učinkovitost in racionalna raba virov ... 34
6.7 Dostopnost in varnost ... 34
6.8 Zunanja ureditev in zeleno-modra infrastruktura ... 35
6.9 Digitalne rešitve ... 36
6.10 Površine in ključni tehnični kazalniki ... 36
7. ANALIZA ZAPOSLENIH ... 37
7.1 Zaposleni v scenariju »brez investicije« ... 37
7.2 Zaposleni v scenariju »z investicijo« ... 37
7.3 Primerjava scenarijev ... 37
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO ... 37
8.1 Osnove in izhodišča za oceno investicijske vrednosti ... 37
8.2 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah ... 39
8.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah ... 41
8.4 Upravičeni in neupravičeni stroški ... 43
9. ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO LE-TI OBJAVLJENI ... 45
9.1 Opis lokacije investicije ... 45
9.2 Prostorski akti in omejitve ... 46
9.3 Lastniški in upravni vidiki ... 47
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO ... 49
10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje ... 49
10.2 Načelo »da se ne škoduje bistveno« (DNSH) ... 50
10.3 Podnebna odpornost investicije ... 51
10.4 Družbeni učinki in varnost ... 52
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI ... 53
11.1 Faze izvedbe investicije ... 53
11.2 Organizacija vodenja projekta ... 54
11.3 Analiza izvedljivosti investicije ... 55
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA ... 57
12.1 Predvideni viri financiranja in dinamika vlaganj po letih ... 57

12.2 Dinamika financiranja 58
12.3 Finančna konstrukcija investicije 60
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER JAVNIH KORISTI V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE 61
13.1 Projekcija poslovnih prihodkov 62
13.2 Projekcija stroškov poslovanja in vzdrževanja 62
13.3 Javne in družbene koristi investicije 63
13.4 Ekonomska upravičenost 64
13.5 Ocena poslovnih odhodkov investicije za varianto »z investicijo« 65
13.6 Varianta 0 – brez investicije 66
13.7 Izračun ponderirane življenjske dobe Investicije 67
13.8 Izračun začetne letne amortizacije investicije 68
13.9 Ocenjevanje javnih koristi investicije 70
13.10 Družbeno-ekonomski učinki izvedbe investicije 71
13.11 Finančno ovrednotene koristi 75
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (doba vračanja investicijskih sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti, relativna neto sedanja vrednost in/ali količnik relativne koristnosti) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM 76
14.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize 77
14.2 Finančna analiza s finančnimi kazalniki 77
14.3 Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta 78
14.4 Izračun finančnih kazalnikov 81
14.5 Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki 82
15. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ 85
15.1 Analiza tveganj 85
15.2 Ukrepi za obvladovanje tveganj 88
15.3 Analiza občutljivosti 89
16. SKLEPNA PRESOJA IN UTEMELJITEV INVESTICIJE 91
16.1 Povzetek ključnih ugotovitev 91
16.2 Utemeljitev investicijske odločitve 93
16.3 Sklep o upravičenosti investicije 95

Kazalo slik

Slika 1: Območje Občine Osilnica (označeno z rdečo barvo) 46

Kazalo tabel

Tabela 1: Podatki o investitorju 8
Tabela 2: Predstavitev izdelovalca IP: Terra Verde 8
Tabela 3: Matrika za določanje potrebne investicijske dokumentacije 12
Tabela 4: Merila za izbor optimalne variante 16
Tabela 5: Povzetek investicijskega projekta 17
Tabela 6: Projektna skupina investitorja 19
Tabela 7: Ključni problemi obstoječega stanja in identificirane potrebe 23
Tabela 8: Prikaz usklajenosti investicijskega projekta z razvojnimi usmeritvami Regionalnega razvojnega programa Jugovzhodne Slovenije 2021-2027 26
Tabela 9: Prikaz skladnosti investicijskega projekta s Strategijo regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050 29
Tabela 10: Ključni prostorski in tehnični kazalniki investicije 36
Tabela 11: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah 40
Tabela 12: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah 43
Tabela 13: Okvirna razvrstitev investicijskih stroškov glede na upravičenost 44
Tabela 14: Okvirna razvrstitev investicijskih stroškov glede na upravičenost 45
Tabela 15: Presoja skladnosti projekta z okoljskimi cilji načela DNSH 50
Tabela 16: Pregled ključnih podnebnih tveganj in ukrepov za prilagajanje investicije 51
Tabela 17: Predvidene faze in časovni načrt izvedbe investicije 54
Tabela 18: Organizacija vodenja projekta in odgovornosti posameznih nosilcev 55
Tabela 19: Presoja izvedljivosti investicijskega projekta 56
Tabela 20: Predvideni viri financiranja investicije v tekočih cenah 58
Tabela 21: Finančna konstrukcija projekta po letih in virih financiranja v tekočih cenah 58
Tabela 22: Ocenjena dinamika investicijskih aktivnosti po letih v tekočih cenah 60
Tabela 23: Predvideni letni denarni prilivi iz uporabe objekta 62
Tabela 24: Ocenjeni letni poslovni odhodki za varianto »z investicijo« 66
Tabela 25: Predvideni stroški periodičnega investicijskega vzdrževanja 66
Tabela 26: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta 68
Tabela 27: Izračun začetne letne amortizacije investicije 69
Tabela 28: Izračun ostanka vrednosti investicije po 30-letnem referenčnem obdobju 69

Tabela 29: Neposredno finančno ovrednoteni učinki investicije 75
Tabela 30: Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta za podvarianto 1.1 80
Tabela 31: Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta za podvarianto 1.2. 81
Tabela 32: Prikaz finančnih kazalnikov 82
Tabela 33: Prikaz ekonomskega denarnega toka projekta 84
Tabela 34: Povzetek ekonomskega denarnega toka projekta 84
Tabela 35: Ekonomski kazalniki dinamične ocene upravičenosti investicije 84
Tabela 36: Ukrepi za obvladovanje ključnih tveganj investicije 89
Tabela 37: Analiza občutljivosti investicije 90

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB (DO PRIPRAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA)

1.1 Uvodno pojasnilo

Investitor Občina Osilnica načrtuje izvedbo projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV«, katerega osnovni namen je ponovno aktivirati opuščeni del nekdanjega industrijskega kompleksa v središču Osilnice ter ga funkcionalno, tehnično in vsebinsko prilagoditi novi večnamenski javni rabi.

Investicija predstavlja nadaljevanje aktivnosti, opredeljenih v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP), izdelanem avgusta 2026 in potrjenem s sklepom pristojnega organa Občine Osilnica dne 5. 8. 2026. V DIIP je bila ugotovljena smiselnost in razvojna upravičenost izvedbe investicije ter kot optimalna izbrana varianta izvedbe projekta s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev. Predmetni Investicijski program predstavlja naslednjo stopnjo investicijske dokumentacije in podrobneje obravnava izbrano optimalno varianto.

Investicijski program je pripravljen na podlagi izdelane idejne projektne dokumentacije, aktualnega tehničnega poročila projektantov, podatkov Občine Osilnica, Dokumenta identifikacije investicijskega projekta ter drugih razpoložljivih strokovnih, finančnih, prostorskih in razvojnih podlag. V nadaljevanju IP bodo podrobneje opredeljeni predvsem tehnični in vsebinski obseg investicije, investicijska vrednost, časovna dinamika, finančna konstrukcija, način izvedbe in upravljanja ter finančni, ekonomski in drugi učinki projekta.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

1.2.1 Predstavitev investitorja

Investitor projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je Občina Osilnica, ki bo odgovorna za pripravo in izvedbo investicije, zagotavljanje finančnih virov, izvedbo potrebnih postopkov ter koordinacijo projekta do njegovega zaključka.

Odgovorna oseba investitorja in vodja projekta je Alenka Kovač, županja, pri operativni koordinaciji, spremljanju in poročanju pa sodeluje Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave. Po zaključku investicije bo upravljavec revitaliziranega objekta Občina Osilnica. Zaradi izvedbe projekta oziroma prihodnjega upravljanja objekta nove zaposlitve niso predvidene.

Investitor	
Naziv	Občina Osilnica
Naslov	Osilnica 11, 1337 Osilnica
Odgovorna oseba	Alenka Kovač, županja
Telefon	01 8941 505

E-mail	obcina@osilnica.si
Davčna številka	27549887
Matična številka	5874220000
Transakcijski račun	01288-0100005193, Banka Slovenije
Odgovorna oseba s strani investitorja	Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave

Tabela 1: Podatki o investitorju

Investitor je podrobneje predstavljen v nadaljevanju tega dokumenta.

1.2.2 Predstavitev izdelovalcev investicijskega programa

Vodilni izdelovalec investicijske dokumentacije	Terra Verde d.o.o.
Naslov	Vrščajeva ulica 8, 1000 Ljubljana
Logotip	Terra Verde
Matična številka	8806241000
Davčna številka	SI96759267
Telefon	051 276 260
Email	tajnistvo@terraverde.si
Internetna stran	www.terraverde.si
Odgovorna vodja projekta	Tadej Recek, Terra Verde
Odgovorna oseba	Tadej Recek, Terra Verde

Tabela 2: Predstavitev izdelovalca IP: Terra Verde

1.3 Nameni in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je ponovno aktivirati opuščeni del nekdanjega industrijskega kompleksa v središču Osilnice ter ga s funkcionalno, tehnično, energetsko in vsebinsko prenovo prilagoditi sodobni večnamenski javni rabi.

Investicija temelji na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda in ohranjanju kakovostnih arhitekturnih ter konstrukcijskih značilnosti nekdanje industrijske hale. Z izvedbo projekta bodo vzpostavljeni prostorski pogoji za izvajanje različnih družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena. Predmet investicije je starejša jeklena hala

s spremljajočim traktom in pripadajočimi zunanjimi površinami; sosednja betonska hala ni predmet investicije.

Ključni cilji investicije so:

- revitalizirati opuščeni del nekdanje tovarne LIV in mu zagotoviti dolgoročno funkcijo v javnem interesu;
- ponovno aktivirati funkcionalno razvrednoteno območje v središču Osilnice;
- vzpostaviti prilagodljive in večnamenske prostore za različne dejavnosti lokalne skupnosti;
- izboljšati pogoje za delovanje društev, lokalnih organizacij, ponudnikov in drugih uporabnikov;
- krepiti družbeno življenje, socialno vključevanje in medgeneracijsko povezovanje;
- izboljšati dostopnost lokalnih storitev, programov in turistično-informacijskih vsebin;
- zagotoviti univerzalno dostopnost osnovnih javnih programov;
- izboljšati energetsko in okoljsko učinkovitost objekta ter kakovost zunanjega prostora;
- zagotoviti dolgoročno funkcionalno in gospodarno upravljanje revitaliziranega objekta.

Aktualna tehnična zasnova med drugim predvideva tri montažne programske volumne po načelu »hiše v hiši«, ukrepe energetske učinkovitosti, zeleno in modro infrastrukturo ter digitalne rešitve za upravljanje objekta.

Začetek investicijskih del je predviden januarja 2027, zaključek investicije in vzpostavitev pogojev za uporabo objekta pa junija 2028.

1.4 Povzetek DIIP s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb (do priprave IP)

Za projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je bil avgusta 2026 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je bil s sklepom pristojnega organa Občine Osilnica potrjen dne 5. 8. 2026. V DIIP so bili opredeljeni investicijska namera, cilji projekta, tehnični in vsebinski obseg, variantne možnosti, okvirna investicijska vrednost, predvideni viri financiranja, terminski okvir ter osnovni finančni, ekonomski in drugi učinki investicije.

V DIIP so bile obravnavane varianta »brez investicije« ter varianta »z investicijo« z dvema podvariantama. Podvarianta 1.1 predvideva izvedbo investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev, podvarianta 1.2 pa izvedbo enakega tehničnega in vsebinskega obsega brez nepovratnega sofinanciranja. Kot optimalna je bila izbrana podvarianta 1.1, saj omogoča doseganje načrtovanih učinkov ob nižji neposredni finančni obremenitvi Občine Osilnica.

V DIIP je bila investicijska vrednost projekta po stalnih cenah na ravni avgusta 2026 ocenjena na 1.300.895,95 EUR brez DDV. Navedena vrednost predstavlja izhodiščno oceno projekta v fazi izdelave in potrditve DIIP ter se s predmetnim Investicijskim programom ne spreminja za nazaj.

Po izdelavi in potrditvi DIIP so bile v okviru nadaljnje priprave Investicijskega programa pridobljene podrobnejše projektantske, finančne, lastniške in cenitvene podlage, na podlagi katerih je bila investicijska vrednost projekta dodatno razčlenjena in usklajena.

Septembra 2026 je bila pripravljena podrobnejša projektantska ocena investicije po posameznih sklopih, ki je vključevala pripravljalna in rušitvena dela, gradbeno-obrtniška dela, strojne in elektro inštalacije, zunanjo ureditev, notranjo in urbano opremo, dodatne stroške, digitalne ukrepe ter takrat upoštevano vrednost nakupa nepremičnin. Projektantska ocena navedenih sklopov je znašala 1.333.883,45 EUR brez DDV.

V nadaljnjem usklajevanju projektnih in finančnih podatkov so bili dodatno vključeni že nastali oziroma načrtovani pripravljalni in strokovni stroški iz leta 2026, ki v navedeni projektantski oceni še niso bili zajeti, in sicer:

- izmera objekta v višini 2.500,00 EUR brez DDV;
- priprava idejne zasnove v višini 8.800,00 EUR brez DDV;
- priprava vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil v višini 3.500,00 EUR brez DDV;
- cenitev objekta in izdelava poročila v višini 650,00 EUR brez DDV.

Skupna vrednost navedenih dodatnih pripravljalnih in strokovnih stroškov znaša 15.450,00 EUR brez DDV. Ob njihovem vključevanju je vmesna ocenjena vrednost projekta znašala 1.349.333,45 EUR brez DDV.

V postopku nadaljnje vsebinske in finančne uskladitve Investicijskega programa je bila nato natančneje razmejena vrednost nepremičnin. Kupoprodajna pogodba z dne 6. 8. 2026 v skupni pogodbeni vrednosti 310.000,00 EUR zajema tako stavbo št. 320, ki je predmet projekta, kot sosednjo stavbo št. 321, ki ni predmet projekta.

Za potrebe investicijskega projekta se zato upošteva izključno stavba št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Na podlagi cenitvenega poročila, pri katerem je datum ocenjevanja vrednosti 10. 8. 2026, datum izdelave poročila pa 4. 9. 2026, znaša ocenjena tržna vrednost stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči 274.100,00 EUR.

Ker stavba št. 321 ni predmet projekta, je razlika med prvotno upoštevano skupno pogodbeno vrednostjo 310.000,00 EUR in vrednostjo nepremičnine, ki se nanaša na predmetni projekt, v višini 35.900,00 EUR iz investicijske vrednosti projekta izločena.

Dodatno je bila v okviru Investicijskega programa kot samostojna projektna aktivnost vključena izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. Ponudbena vrednost te storitve znaša 2.860,00 EUR brez DDV v tekočih cenah. Ker je izvedba predvidena v letu 2027, znaša njena vrednost po stalnih cenah na ravni septembra 2026 2.798,43 EUR brez DDV.

Po navedenih uskladitvah znaša končna ocenjena investicijska vrednost projekta v Investicijskem programu po stalnih cenah na ravni septembra 2026 1.316.231,88 EUR brez DDV. V primerjavi z izhodiščno vrednostjo iz DIIP v višini 1.300.895,95 EUR brez DDV je vrednost višja za 15.335,93 EUR oziroma približno 1,18 %.

Navedene spremembe predstavljajo podrobnejšo in natančnejšo finančno, lastniško in vsebinsko opredelitev projekta v fazi Investicijskega programa in ne pomenijo spremembe že potrjenega DIIP. Prav tako ne spreminjajo osnovnega namena in ciljev projekta niti izbora optimalne variante.

Predmet investicije je v Investicijskem programu natančneje opredeljen kot revitalizacija stavbe št. 320 z obstoječim pisarniško-sanitarnim oziroma spremljajočim traktom ter ureditev pripadajočih zunanjih površin na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Sosednja stavba št. 321 ni predmet projekta. Revitaliziranih in za načrtovane dejavnosti uporabljenih bo približno 1.282 m^2 neto notranjih površin, od katerih bo približno 630 m^2 aktivno ogrevanih oziroma lokalno hlajenih, preostali del pa bo temperiran predvsem z uporabo pasivnih oziroma naravnih principov.

Do priprave Investicijskega programa je bila podrobneje opredeljena tudi časovna dinamika izvedbe projekta. Za potrebe JR REVITAL OPO 2027 se za začetek projekta šteje 5. 8. 2026, tj. datum sklepa pristojnega organa Občine Osilnica o potrditvi DIIP. Kupoprodajna pogodba je bila podpisana 6. 8. 2026.

Začetek izvedbe gradbenih in drugih del je predviden januarja 2027. Glavnina aktivnosti in stroškov, ki bodo uveljavljani v okviru načrtovanega nepovratnega sofinanciranja, bo izvedena v letu 2027, pri čemer bodo upravičeni stroški nastali najpozneje do 29. 10. 2027. Izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja je predvidena v obdobju september–oktober 2027. V letu 2028 bodo izvedena preostala dela in aktivnosti, ki jih bo Občina Osilnica financirala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Zaključek celotne investicije je predviden junija 2028.

Natančen obseg in vrednost posameznih del bosta pred izvedbo dodatno preverjena na podlagi nadaljnje projektne dokumentacije, podrobnega popisa del in projektantskega predračuna. Finančna dinamika projekta bo usklajena z dejansko odobrenim obsegom nepovratnega sofinanciranja in pogoji pogodbe o sofinanciranju.

Investicijski program tako nadaljuje in podrobneje razčlenjuje v DIIP izbrano podvarianto 1.1 ter pri tem upošteva aktualnejše projektantske, finančne, lastniške, cenitvene in terminske podatke, pridobljene po izdelavi in potrditvi DIIP.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Osnove za pripravo investicijskega programa

Investicijski program za projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je pripravljen skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), ki določa vrste investicijske dokumentacije, vsebino posameznih dokumentov ter postopke njihove priprave in obravnave.

Vrsta potrebne investicijske dokumentacije se skladno z Uredbo določa glede na ocenjeno vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah z vključenim in posebej prikazanim DDV.

Za projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je bila v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP), izdelanem avgusta 2026 in potrjenem 5. 8. 2026, investicijska vrednost na podlagi takrat razpoložljivih podatkov ocenjena na 1.300.895,95 EUR brez DDV. Po izdelavi DIIP je bila na podlagi nadaljnje projektne obdelave pripravljena podrobnejša projektantska ocena investicije, dodatno pa so bili identificirani tudi pripravljalni in strokovni stroški iz leta 2026, ki v prvotni projektantski oceni še niso bili vključeni.

Posodobljena ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah na ravni septembra 2026 znaša 1.316.231,88 EUR brez DDV. Občina Osilnica za predmetno investicijo nima pravice do odbitka DDV, zato DDV predstavlja dejanski strošek investitorja. Pri posameznih stroškovnih postavkah je davčna obravnava različna, zato se DDV v nadaljevanju prikazuje ločeno oziroma skladno z davčno obravnavo posameznih stroškov.

Glede na vrednost investicijskega projekta je za projekt treba izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP), medtem ko Predinvesticijska zasnova (PIZ) ni potrebna. Ocenjena vrednost projekta namreč presega mejno vrednost 500.000 EUR in tudi ob upoštevanju DDV ostaja pod mejno vrednostjo 2.500.000 EUR.

Matrika za določanje potrebne investicijske dokumentacije

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta)	DIIP	PIZ	IP
manj od 300.000 EUR razen posebnih primerov	Ne	Ne	Ne

med 300.000 in 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
nad vrednostjo 500.000 EUR	Da	Ne	Da
nad vrednostjo 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Tabela 3: Matrika za določanje potrebne investicijske dokumentacije

Za predmetni projekt je bil DIIP izdelan avgusta 2026, v njem pa so bili opredeljeni investicijska namera, cilji projekta, tehnični in vsebinski obseg, variante izvedbe, okvirna investicijska vrednost, predvideni viri financiranja, terminski okvir ter osnovni finančni, ekonomski in drugi učinki investicije. Kot optimalna je bila izbrana podvarianta 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev.

Predmetni Investicijski program predstavlja naslednjo stopnjo investicijske dokumentacije in podrobneje obravnava izbrano optimalno varianto. V skladu s 13. členom Uredbe so v njem podrobneje opredeljeni predvsem tehnične in tehnološke rešitve, posodobljena investicijska vrednost, časovni načrt izvedbe, organizacija projekta, viri in dinamika financiranja, prihodnji prihodki in stroški poslovanja, javne koristi ter finančna in ekonomska upravičenost investicije.

Investicijski program predstavlja tudi investicijsko podlago za načrtovano pridobivanje nepovratnih javnih sredstev v okviru projekta ter za nadaljnje proračunsko, finančno in izvedbeno načrtovanje Občine Osilnica. V primerjavi z DIIP upošteva aktualnejše projektantske, finančne in terminske podatke, zlasti posodobljeno investicijsko vrednost ter spremenjeno dinamiko izvedbe, po kateri se izvedba del začne januarja 2027, zaključek del, povezanih z uveljavljanjem upravičenih stroškov, je predviden oktobra 2027, zaključek vseh preostalih del pa junija 2028.

2.2 Povzetek investicijskega programa

Investitor projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je Občina Osilnica. Namen investicije je ponovno aktivirati opuščeni del nekdanjega industrijskega kompleksa LIV v središču Osilnice ter ga s funkcionalno, tehnično, energetsko in vsebinsko prenovo prilagoditi novi večnamenski javni rabi.

Projekt temelji na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda in že pozidanega območja, pri čemer se ohranjajo ključne arhitekturne in konstrukcijske značilnosti nekdanjega industrijskega objekta. Predmet investicije je stavba št. 320, ki obsega starejšo jekleno halo z dvoetažnim pisarniško-sanitarnim oziroma spremljajočim traktom, skupaj s pripadajočimi zunanjimi površinami. Sosednja stavba št. 321 ni predmet investicije in njena vrednost ni vključena v investicijske stroške projekta.

Investicija se izvaja na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica, na naslovu Osilnica 20, 1337 Osilnica. Revitaliziranih in za načrtovane dejavnosti uporabljenih bo približno 1.282 m² neto notranjih površin, zunanja ureditev pa obsega približno 3.085 m², od tega približno 2.000 m² zelenih oziroma parkovno urejenih površin. Od skupno 1.282 m² revitaliziranih neto površin bo približno 630 m² aktivno ogrevanih oziroma lokalno hlajenih, preostali del objekta pa bo temperiran predvsem z uporabo pasivnih oziroma naravnih principov. Novi montažni programski volumni po načelu »hiše v hiši« bodo obsegali približno 355 m² neto površin.

Projekt je zasnovan kot večnamenska javna infrastruktura, ki bo omogočala izvajanje različnih družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena. Pomemben cilj projekta je, da revitalizirani objekt ne predstavlja zgolj obnovljene stavbe, temveč dolgoročno uporabljano, prilagodljivo in ustrezno upravljano središče lokalne skupnosti.

Ključne razvojne usmeritve projekta so predvsem:

- ponovna uporaba zapuščenega in funkcionalno razvrednotenega objekta v središču Osilnice;

- vzpostavitev prilagodljivih in večnamenskih prostorov za različne uporabnike in dejavnosti;
- izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih društev, organizacij, ponudnikov in drugih pobud;
- krepitev družbenega življenja, socialne vključenosti in medgeneracijskega povezovanja;
- izboljšanje dostopnosti lokalnih storitev, programov in turistično-informacijskih vsebin;
- zagotavljanje univerzalne dostopnosti osnovnih javnih programov;
- izboljšanje energetske in okoljske učinkovitosti objekta;
- izboljšanje kakovosti zunanjega javnega prostora ter povečanje deleža zelenih in prepustnih površin;
- zagotovitev dolgoročne funkcionalne, vsebinske in gospodarne uporabe objekta.

Predvidene aktivnosti v okviru investicije vključujejo:

- ureditev in prilagoditev obstoječe stavbe št. 320 novi javni rabi;
- izvedbo pripravljalnih, rušitvenih, gradbeno-obrtniških ter strojnih in elektroinštalacijskih del;
- umestitev treh montažnih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«;
- izvedbo energetskih ukrepov, vključno z energetskim coniranjem, uporabo toplotne črpalke, učinkovito razsvetljavo ter racionalnim ogrevanjem in hlajenjem;
- ureditev notranje opreme in prostorov za različne programske vsebine;
- izvedbo ukrepov za univerzalno dostopnost in varnost uporabnikov;
- vzpostavitev digitalnih rešitev za rezervacijo, dostop in upravljanje objekta;
- ureditev pripadajočih zunanjih površin z zmanjšanjem deleža neprepustnih površin, zasaditvami, parkovno ureditvijo in drugimi elementi zelene in modre infrastrukture;
- ureditev zbiranja in ponovne uporabe padavinske vode;
- izvedbo strokovnega in projektantskega nadzora ter zaključnih aktivnosti za prevzem in začetek uporabe objekta;
- izdelavo vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja, ki bo opredelil prihodnjo uporabo objekta, model upravljanja, finančni okvir delovanja, trajnostno upravljanje ter druge elemente njegove dolgoročne funkcionalne in vsebinske vzdržnosti.

Projekt vključuje tudi 15 ukrepov trajnostne naravnanosti oziroma zelene in modre infrastrukture, s katerimi se zmanjšujejo negativni vplivi na okolje ter izboljšujejo energetska učinkovitost, raba vode, kakovost zunanjih površin, biotska raznovrstnost in prilagajanje podnebnim spremembam.

Na podlagi aktualnih projektnih, investicijskih in lastniških podatkov znaša ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah na ravni septembra 2026 1.316.231,88 EUR brez DDV. V primerjavi z oceno iz DIIP v višini 1.300.895,95 EUR brez DDV je vrednost višja za 15.335,93 EUR oziroma približno 1,18 %. Sprememba je predvsem posledica posodobljene vrednosti nepremičnine, podrobnejše projektantske razčlenitve ter vključitve dodatno identificiranih pripravljalnih in strokovnih stroškov ter izdelave vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja.

Vrednost nakupa, ki je vključena v investicijski projekt, znaša 274.100,00 EUR in predstavlja ocenjeno tržno vrednost stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Kupoprodajna pogodba z dne 6. 8. 2026 sicer vključuje tudi sosednjo stavbo št. 321, vendar ta ni predmet investicije, zato njen nakup ni vključen med stroške projekta.

Ocenjena vrednost projekta po tekočih cenah znaša 1.343.838,49 EUR brez DDV. Nepovračljivi DDV znaša 292.388,47 EUR, zato skupna vrednost investicije po tekočih cenah z DDV znaša 1.636.226,96 EUR.

Projekt se je začel v letu 2026, ko so nastali prvi pripravljalni in strokovni stroški ter strošek pridobitve stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči. Začetek izvedbe gradbenih in drugih del je predviden januarja 2027. Glavnina aktivnosti, ki bodo uveljavljane v okviru nepovratnega sofinanciranja, bo izvedena v letu 2027, pri čemer bodo upravičeni stroški nastali najpozneje do 29. 10. 2027. Izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja je načrtovana v obdobju september–oktober 2027. Po zaključku obdobja upravičenosti bodo izvedena preostala dela in aktivnosti, ki jih bo Občina Osilnica financirala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Zaključek celotne investicije je predviden junija 2028.

Načrtovani upravičeni stroški projekta znašajo 1.084.340,00 EUR. Ker JR REVITAL OPO 2027 omogoča sofinanciranje do 100 % upravičenih stroškov, vendar največ 1.100.000,00 EUR na projekt, Občina Osilnica načrtuje pridobitev nepovratnih sredstev v višini 1.084.340,00 EUR.

Neupravičeni stroški projekta skupaj z nepovračljivim DDV znašajo 551.886,96 EUR in jih bo Občina Osilnica zagotovila iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Finančna konstrukcija tako predvideva 1.084.340,00 EUR nepovratnih sredstev ter 551.886,96 EUR sredstev Občine Osilnica, skupaj 1.636.226,96 EUR.

Finančna analiza kaže, da projekt ni zasnovan kot tržno oziroma profitno naravnana investicija. Neposredni denarni prilivi iz uporabe objekta ne zadoščajo za povračilo investicijskih in operativnih izdatkov. Nepovratno sofinanciranje zato pomembno zmanjšuje neposredno finančno obremenitev Občine Osilnica in izboljšuje finančno izvedljivost projekta.

Projekt ima izrazit lokalni in razvojni pomen, saj omogoča ponovno aktivacijo pomembnega prostorskega potenciala v središču Osilnice, izboljšuje dostopnost javnih in skupnostnih vsebin ter prispeva k dolgoročnemu izboljšanju kakovosti javne infrastrukture, prostora in bivanja v Občini Osilnica. Njegova upravičenost temelji predvsem na doseganju javnih razvojnih ciljev ter širših družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristih za lokalno skupnost.

2.2.1 Obravnavane variante investicije

V okviru priprave investicijske dokumentacije so bile obravnavane naslednje variante:

- Varianta 0 – brez investicije
- Varianta 1 – z investicijo, v okviru katere sta obravnavani dve podvarianti:
- podvarianta 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev;
- podvarianta 1.2 – izvedba investicije brez nepovratnega sofinanciranja oziroma z lastnimi in drugimi razpoložljivimi sredstvi Občine Osilnica.

VARIANTA 0 – BREZ INVESTICIJE

Varianta 0 predvideva ohranitev obstoječega stanja brez izvedbe načrtovane revitalizacije. Obravnavani del nekdanjega industrijskega kompleksa LIV bi ostal neizkoriščen in funkcionalno razvrednoten, objekt pa ne bi bil prilagojen sodobni javni uporabi.

V tej varianti ne bi bili vzpostavljeni prostorski pogoji za izvajanje načrtovanih družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena. Prav tako ne bi bili doseženi načrtovani učinki na področju izboljšanja dostopnosti, socialne vključenosti, medgeneracijskega povezovanja, energetske učinkovitosti, kakovosti zunanjega prostora ter ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda.

Varianta brez investicije zato ne rešuje ugotovljenih prostorskih, funkcionalnih in razvojnih potreb ter ne omogoča doseganja zastavljenih ciljev projekta.

VARIANTA 1 – IZVEDBA INVESTICIJE Z ALI BREZ NEPOVRATNIH SREDSTEV

Varianta 1 predvideva izvedbo projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« v celotnem načrtovanem tehničnem in vsebinskem obsegu.

Predvidena je revitalizacija starejše jeklene hale s spremljajočim traktom in pripadajočimi zunanjimi površinami, izvedba gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, umestitev novih montažnih programskih volumnov, notranja ureditev in opremljanje, izboljšanje energetske učinkovitosti, ureditev zeleno-modre infrastrukture ter vzpostavitev digitalnih rešitev.

Varianta omogoča predvsem:

- ponovno aktivacijo zapuščenega objekta v središču Osilnice;
- vzpostavitev večnamenske javne infrastrukture za različne uporabnike in dejavnosti;
- izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih društev, organizacij, ponudnikov in drugih pobud;
- izboljšanje dostopnosti javnih programov in storitev;
- krepitev družbenega življenja, socialne vključenosti in medgeneracijskega povezovanja;
- racionalno in trajnostno ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda;
- izboljšanje energetske in okoljske učinkovitosti objekta;
- prostorsko in vsebinsko oživljanje središča Osilnice.

Podvarianti 1.1 in 1.2 sta tehnično in vsebinsko enaki ter se razlikujeta izključno glede na predvideni način financiranja investicije.

Kot optimalna je bila izbrana podvarianta 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev, saj omogoča doseganje enakih tehničnih, funkcionalnih, družbenih, okoljskih in razvojnih učinkov kot podvarianta 1.2, vendar ob nižji neposredni finančni obremenitvi proračuna Občine Osilnica.

2.2.2 Izbor optimalne variante

V okviru DIIP in Investicijskega programa so obravnavane tri izvedbene možnosti: varianta 0 – brez investicije ter varianta 1 – z investicijo, ki se glede na način financiranja deli na podvarianti 1.1 in 1.2.

Podvarianti 1.1 in 1.2 predvidevata enak tehnični, funkcionalni in vsebinski obseg projekta. Razlikujeta se izključno v načinu financiranja:

- podvarianta 1.1 predvideva izvedbo investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev ter zagotovitvijo preostalega dela iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev Občine Osilnica;
- podvarianta 1.2 predvideva izvedbo enake investicije brez nepovratnega sofinanciranja, zato bi morala Občina Osilnica celotno investicijo financirati iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Za izbor optimalne variante so bila določena merila, ki izhajajo iz osnovnega namena projekta ter omogočajo primerjavo variant z vidika doseganja ciljev investicije, funkcionalnih in družbenih učinkov, prostorskih in okoljskih koristi, razvojne skladnosti, izvedljivosti ter finančne obremenitve investitorja.

Pri ocenjevanju je upoštevano, da varianta brez investicije sicer ne zahteva izvedbe načrtovanih investicijskih vlaganj, vendar tudi ne omogoča doseganja nobenega od ključnih učinkov projekta. Podvarianti 1.1 in 1.2 zagotavljata enake neposredne učinke, pri čemer je podvarianta 1.1 z vidika Občine Osilnica finančno ugodnejša zaradi predvidenega nepovratnega sofinanciranja.

Merilo	Točkovanje variante »brez« investicije (sedanje stanje)	Podvarianta 1.1 – z investicijo in nepovratnimi sredstvi	Podvarianta 1.2 – z investicijo brez nepovratnih sredstev
Doseganje osnovnega namena investicije – revitalizacija zapuščenega objekta in njegova ponovna javna uporaba (0–5 točk)	0	5	5
Funkcionalni in programski učinki – vzpostavitev prilagodljivih večnamenskih prostorov in novih vsebin (0–3 točke)	0	3	3
Družbeni učinki – izboljšanje dostopnosti javnih vsebin, socialna vključenost, medgeneracijsko povezovanje in podpora lokalnim uporabnikom (0–3 točke)	0	3	3
Prostorski in okoljski učinki – ponovna uporaba stavbnega fonda, izboljšanje energetske učinkovitosti in zunanjega prostora (0–3 točke)	0	3	3
Skladnost z razvojnimi usmeritvami – prispevek k lokalnim, regionalnim in državnim razvojnim ciljem (0–2 točki)	0	2	2
Izvedljivost in dolgoročna funkcionalnost – tehnična, organizacijska in dolgoročna uporabnost rešitve (0–2 točki)	1	2	2
Razmerje med doseženimi učinki in finančno obremenitvijo Občine Osilnica (0–2 točki)	0	2	0
SKUPAJ	**1**	**20**	**18**

Tabela 4: Merila za izbor optimalne variante

Iz primerjave je razvidno, da varianta 0 – brez investicije ne omogoča doseganja zastavljenega namena in ciljev projekta. Obravnavani del nekdanje tovarne LIV bi ostal neizkoriščen in funkcionalno razvrednoten, načrtovane družbene, programske, prostorske in okoljske koristi pa ne bi bile dosežene.

Obe podvarianti variante »z investicijo« omogočata celovito revitalizacijo obravnavanega dela objekta, vzpostavitev nove večnamenske javne infrastrukture ter doseganje enakih funkcionalnih, družbenih, prostorskih in okoljskih učinkov. Razlika med njima je predvsem finančna. Pri podvarianti 1.2 bi morala Občina Osilnica celotno investicijo financirati iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov, medtem ko podvarianta 1.1 predvideva pridobitev nepovratnega javnega sofinanciranja in s tem bistveno nižjo neposredno obremenitev občinskega proračuna.

Na podlagi izvedene primerjalne presoje je bila zato kot optimalna izbrana podvarianta 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev. Ta omogoča doseganje celotnega načrtovanega tehničnega in vsebinskega obsega projekta ob finančno ugodnejši strukturi za Občino Osilnica.

V nadaljevanju je podan povzetek ključnih značilnosti izbrane investicije.

Element	Opis
Projekt	Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV
Področje	Revitalizacija javne infrastrukture / večnamenska javna infrastruktura
Investitor	Občina Osilnica
Upravljavec	Občina Osilnica
Lokacija	Naselje Osilnica, parc. št. 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. Osilnica (1587)

Predmet investicije	Revitalizacija starejše jeklene hale s spremljajočim traktom in pripadajočimi zunanjimi površinami; sosednja betonska hala ni predmet investicije
Obseg objekta	približno 1.282 m² neto notranjih površin
Zunanja ureditev	približno 3.085 m², od tega približno 2.000 m² zelenih oziroma parkovno urejenih površin
Primarni cilj	Ponovna aktivacija zapuščenega objekta in vzpostavitev dostopne večnamenske javne infrastrukture
Ključni širši učinki	družbena vključenost, medgeneracijsko povezovanje, podpora lokalnim dejavnostim, izboljšanje javnega prostora, energetska in okoljska učinkovitost
Terminski okvir	začetek investicijskih del januar 2027, zaključek junij 2028
Optimalna varianta	Podvarianta 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev
Način financiranja	nepovratna javna sredstva + lastna oziroma druga razpoložljiva sredstva Občine Osilnica

Tabela 5: Povzetek investicijskega projekta

2.3 Cilji investicije

Cilji projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« izhajajo iz ugotovljenih potreb lokalnega okolja, obstoječega stanja objekta ter razvojnih usmeritev Občine Osilnica. Investicija je zasnovana kot celovita revitalizacija obstoječega stavbnega fonda, s katero se opuščenemu delu nekdanjega industrijskega kompleksa zagotavlja nova dolgoročna funkcija v javnem interesu.

2.3.1 Primarni cilji

Primarni cilj investicije je ponovna aktivacija opuščenega dela nekdanje tovarne LIV ter njegova preobrazba v dostopno, večnamensko javno infrastrukturo.

Z izvedbo projekta bodo vzpostavljeni ustrezni prostorski pogoji za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena. Investicija bo hkrati omogočila učinkovitejšo uporabo obstoječega stavbnega fonda in prispevala k prostorski ter vsebinski oživitvi središča Osilnice.

Projekt ohranja obstoječo jekleno halo in spremljajoči trakt kot osnovo nove ureditve, medtem ko sosednja betonska hala ostaja izločena iz investicije.

2.3.2 Sekundarni cilji

Sekundarni cilji se nanašajo predvsem na širše družbene, prostorske in razvojne učinke investicije. Projekt bo izboljšal pogoje za delovanje lokalnih društev, organizacij, ponudnikov in drugih uporabnikov ter omogočil izvajanje različnih programov na skupni lokaciji.

Pomembni pričakovani učinki so tudi krepitev medgeneracijskega povezovanja in socialne vključenosti, podpora lokalni ponudbi, izboljšanje turistično-informacijskih vsebin ter povečanje privlačnosti občinskega središča za prebivalce in obiskovalce.

Investicija bo prispevala tudi k izboljšanju kakovosti zunanjega prostora, večjemu deležu zelenih in prepustnih površin ter racionalnejši rabi energije in naravnih virov.

2.3.3 Specifični cilji

Specifični cilji investicije omogočajo jasnejše spremljanje izvedbe in rezultatov projekta. Ti so predvsem:

- revitalizacija obravnavanega dela objekta in vzpostavitev njegove dolgoročne javne uporabe;
- ureditev funkcionalnih in prilagodljivih večnamenskih prostorov;
- umestitev treh montažnih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«;

- zagotovitev univerzalne dostopnosti osnovnih javnih programov;
- izvedba ukrepov za izboljšanje energetske učinkovitosti in racionalno rabo vode;
- ureditev zelenih, prepustnih in parkovno urejenih zunanjih površin;
- vzpostavitev digitalnih rešitev za rezervacijo, dostop in upravljanje objekta;
- zagotovitev pogojev za dolgoročno upravljanje in vzdrževanje objekta.

Navedeni cilji izhajajo iz aktualne tehnične zasnove projekta, ki med drugim predvideva energetsko coniranje, toplotno črpalko, zbiranje in ponovno uporabo padavinske vode, zeleno-modro infrastrukturo ter digitalne rešitve za upravljanje objekta.

2.3.4 Vsebinski cilji

Vsebinski cilj projekta je zagotoviti, da revitalizirani objekt ne predstavlja zgolj obnovljene stavbe, temveč dolgoročno uporabljano večnamensko središče lokalne skupnosti.

Zasnova zato temelji na prilagodljivosti prostorov, možnosti njihove uporabe za različne dejavnosti in uporabnike ter na povezovanju družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih in turističnih vsebin. Pri tem se ohranja industrijski značaj objekta, novi posegi pa so zasnovani tako, da omogočajo racionalno, energetsko učinkovito in dolgoročno gospodarno uporabo.

Projekt je tako usmerjen v trajnostno ponovno uporabo obstoječega objekta, krepitev lokalne skupnosti in dolgoročno izboljšanje kakovosti javne infrastrukture v Občini Osilnica.

2.4 Socialno-ekonomska utemeljitev in trendi

Investicija v projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je socialno in ekonomsko utemeljena predvsem z vidika dolgoročnih koristi za prebivalce Občine Osilnica, lokalne organizacije, ponudnike in druge uporabnike. V manjšem, redkeje poseljenem in obmejnem okolju je z razvojnega vidika pomembno, da se različne javne in skupnostne vsebine združujejo v kakovostni in večnamenski infrastrukturi, ki je dostopna različnim skupinam uporabnikov.

Projekt odgovarja na potrebo po ustreznih prostorih za družbene, socialne, kulturne, izobraževalne, oskrbne, turistične in druge dejavnosti ter ustvarja pogoje za intenzivnejše medgeneracijsko povezovanje, delovanje društev in razvoj lokalnih pobud. Hkrati omogoča lokalnim ponudnikom boljše možnosti za predstavitev in prodajo proizvodov ter izboljšuje dostopnost posameznih storitev in vsebin na območju občine.

Pomemben razvojni trend predstavlja tudi ponovna uporaba obstoječega stavbnega fonda in aktivacija funkcionalno razvrednotenih območij namesto gradnje primerljivih objektov na novih lokacijah. Revitalizacija nekdanje tovarne LIV sledi temu pristopu ter obstoječemu objektu zagotavlja novo javno funkcijo, obenem pa prispeva k prostorski in vsebinski oživitvi središča Osilnice.

Z dolgoročnega vidika bo investicija prispevala predvsem k izboljšanju kakovosti javne infrastrukture, večji dostopnosti lokalnih programov in storitev, krepitvi družbenega življenja ter povečanju privlačnosti občinskega središča. Neposredni finančni učinki projekta niso njegov osnovni namen; bistvena socialno-ekonomska upravičenost izhaja iz širših javnih, družbenih, prostorskih in razvojnih koristi za lokalno skupnost.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN IZDELOVALCIH

3.1 Investitor

Investitor predmetnega projekta je Občina Osilnica, ki leži v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija, v južnem delu države ob meji z Republiko Hrvaško. Občinsko središče predstavlja naselje Osilnica, kjer so skoncentrirane pomembnejše javne, upravne in storitvene funkcije občine.

Občina Osilnica v okviru svojih razvojnih nalog zagotavlja pogoje za izboljšanje kakovosti bivanja, dostopnosti javnih in družbenih storitev ter učinkovitejšo uporabo obstoječe javne infrastrukture. Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« se umešča v te razvojne usmeritve, saj predvideva ponovno aktivacijo opuščenega objekta v središču Osilnice ter njegovo prilagoditev novi večnamenski javni rabi.

Občina Osilnica bo kot investitor nastopala tudi v vlogi nosilca in koordinatorja projekta. Zagotavljala bo pripravo in usklajevanje investicijske, projektne in druge potrebne dokumentacije, izvedbo postopkov za izbor izvajalcev, spremljanje izvedbe investicije ter finančno in administrativno vodenje projekta.

Vodja projekta je Alenka Kovač, županja, pri operativni koordinaciji in spremljanju projekta pa sodeluje Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave. Pri izvedbi bodo sodelovali tudi zunanji strokovni izvajalci, zlasti projektanti, izvajalci strokovnega nadzora ter izvajalci gradbeno-obrtniških in instalacijskih del. Po zaključku investicije bo upravljavec revitaliziranega objekta Občina Osilnica, pri čemer nove zaposlitve zaradi izvedbe projekta niso predvidene.

3.1.1 Organizacijska in strokovna zmogljivost investitorja

Vodenje in koordinacija projekta bosta potekala v okviru Občine Osilnica ob sodelovanju zunanjih strokovnih izvajalcev. Občina bo zagotavljala investitorsko, organizacijsko, administrativno in finančno vodenje projekta, strokovne naloge s področja projektiranja, nadzora in izvedbe del pa bodo izvajali ustrezno usposobljeni zunanji izvajalci.

Vodja projekta je Alenka Kovač, županja, pri operativni koordinaciji in spremljanju projekta pa sodeluje Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave.

Projektna skupina investitorja	Naloge
Alenka Kovač, županja Občine Osilnica	Vodja projekta, odgovorna oseba investitorja in sprejemanje ključnih odločitev
Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave	Podporna koordinacija projekta, spremljanje izvedbe ter administrativno in finančno spremljanje oziroma poročanje
Projektanti in drugi zunanji strokovni izvajalci	Priprava in dopolnjevanje projektne ter druge strokovne dokumentacije
Strokovni nadzor	Nadzor kakovosti, obsega in skladnosti izvedenih del s projektno dokumentacijo
Izvajalec oziroma izvajalci del	Izvedba gradbeno-obrtniških, instalacijskih in drugih pogodbeno določenih del

Tabela 6: Projektna skupina investitorja

Takšna organizacija omogoča jasno razdelitev odgovornosti med investitorja in zunanje strokovne izvajalce ter ustrezno spremljanje investicije v vseh fazah izvedbe. Za izvedbo projekta oziroma kasnejše upravljanje objekta nove zaposlitve niso predvidene.

3.1.2 Finančna zmogljivost

Financiranje projekta bo zagotovljeno v okviru proračunskih in razvojnih načrtov Občine Osilnica ter ob upoštevanju predvidenih zunanjih virov financiranja. Projekt je vključen v Načrt razvojnih programov Občine Osilnica pod številko 40000405 – Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV. Podatki v NRP bodo usklajeni z aktualno investicijsko vrednostjo, dejanskimi viri financiranja in dinamiko izvedbe projekta.

Finančna konstrukcija predvideva kombinacijo nepovratnih javnih sredstev ter lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev Občine Osilnica. Občina bo zagotovila sredstva za del investicije, ki ne bo pokrit z nepovratnimi sredstvi, ter za DDV in druge nepokrite stroške.

Natančna finančna konstrukcija in dinamika financiranja bosta v Investicijskem programu podrobneje določeni na podlagi končne investicijske vrednosti in časovne dinamike izvedbe.

3.1.3 Tehnična zmogljivost

Tehnično strokovno podporo pri pripravi in izvedbi projekta bodo zagotavljali zunanji pooblaščeni projektanti in drugi strokovni izvajalci. Za projekt so že izdelane idejna projektna dokumentacija, grafične podlage in tehnično poročilo, v nadaljnjih fazah pa bo dokumentacija dopolnjena v obsegu, potrebnem za izvedbo investicije.

V izvedbeni fazi bodo poleg izvajalcev gradbeno-obrtniških in instalacijskih del vključeni tudi strokovni oziroma projektantski nadzor ter po potrebi drugi specialisti. Občina Osilnica bo kot investitor skrbela za koordinacijo sodelujočih, spremljanje izvedbe in usklajevanje projekta z razpoložljivo projektno dokumentacijo.

S takšno organizacijo se zagotavlja potrebna strokovna podpora za kakovostno in pravočasno izvedbo investicije.

3.1.4 Pravna zmogljivost

Občina Osilnica bo pri pripravi in izvedbi investicije zagotavljala skladnost postopkov z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi, ki urejajo javne finance, javno naročanje, graditev objektov, prostorsko urejanje ter druga področja, relevantna za izvedbo projekta.

Postopki izbire projektantov, izvajalcev del, strokovnega nadzora in drugih zunanjih izvajalcev bodo izvedeni skladno s predpisi s področja javnega naročanja. Glede na končno projektno rešitev bodo pred izvedbo pridobljena tudi vsa potrebna mnenja, soglasja in druge listine, ki jih zahtevajo veljavni predpisi. Potreba po teh dokumentih bo natančneje določena v nadaljnjih fazah projektiranja.

S tem bo zagotovljen ustrezen pravni in postopkovni okvir za izvedbo investicije od priprave dokumentacije do zaključka projekta in predaje objekta v uporabo.

3.2 Upravljavec investicije

Upravljavec revitaliziranega objekta po zaključku investicije bo Občina Osilnica. Občina bo zagotavljala organizacijo uporabe objekta, njegovo redno vzdrževanje ter spremljanje stroškov in potreb po nadaljnjih vzdrževalnih oziroma izboljševalnih posegih.

Objekt bo namenjen različnim uporabnikom, društvom, lokalnim organizacijam, ponudnikom in drugim izvajalcem načrtovanih dejavnosti. Upravljanje bo zato temeljilo na večnamenski uporabi prostorov in usklajevanju različnih programov, pri čemer bodo del upravljanja podpirale tudi predvidene digitalne rešitve za rezervacijo, dostop in upravljanje objekta.

Za upravljanje objekta nove zaposlitve niso predvidene, saj bo Občina Osilnica naloge upravljavca zagotavljala v okviru obstoječe organizacijske in kadrovske strukture.

Takšen način upravljanja bo omogočal dolgoročno funkcionalno uporabo objekta ter prilagajanje njegovih vsebin dejanskim potrebam lokalne skupnosti.

3.3 Predstavitev izdelovalca IP

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bil izdelan v avgustu 2026. Izdelovalec DIIP je podjetje TERRA VERDE d.o.o., Vrščajeva ulica 8, 1000 Ljubljana, odgovorna oseba Tadej Recek, direktor.

Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije so že navedeni v uvodnem poglavju investicijskega programa. DIIP je bil pripravljen skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ter predstavlja strokovno podlago za nadaljnjo pripravo investicijskega programa in izvedbo projekta.

3.4 Bodoči izvajalci predmetne investicije

Zunanji izvajalci, potrebni za pripravo in izvedbo investicije, bodo izbrani v skladu z veljavno zakonodajo s področja javnega naročanja ter glede na vrsto in vrednost posameznega naročila.

Pred začetkom izvedbenih del bo pripravljena oziroma dopolnjena projektna dokumentacija v obsegu, potrebnem za zakonito in kakovostno izvedbo investicije, vključno s podrobnim popisom del in projektantskim predračunom.

V posameznih fazah projekta bodo predvidoma vključeni predvsem:

- projektanti in drugi strokovni izvajalci;
- izvajalec oziroma izvajalci gradbeno-obrtniških in instalacijskih del;
- izvajalec strokovnega nadzora;
- po potrebi projektantski nadzor in drugi specializirani strokovnjaki.

Postopki izbire izvajalcev bodo izvedeni skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) in pripravljeno dokumentacijo posameznega naročila. Pogodbene obveznosti izvajalcev bodo določale zahtevani obseg, kakovost, roke in druge pogoje izvedbe investicije.

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA IN OPREDELITEV POTREB

4.1 Opis obstoječega objekta in območja investicije

Predmet investicije je del nekdanjega industrijskega kompleksa LIV v Osilnici, ki je v celoti opuščen od leta 2018. Kompleks sestavljajo starejša jeklena proizvodna hala, dvoetažni pisarniško-sanitarni oziroma spremljajoči trakt ter naknadno prizidana betonska hala. Predmet načrtovane revitalizacije sta jeklena hala s spremljajočim traktom in pripadajoče zunanje površine, medtem ko betonska hala ni vključena v investicijo. Obravnavani del lahko funkcionalno in infrastrukturno deluje samostojno.

Investicija se izvaja na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. Osilnica (1587). Objekt se nahaja v vaškem jedru Osilnice, v neposredni bližini občinske stavbe, cerkve, župnišča, trgovine, pošte in glavnega trga. Zaradi centralne lege, velikosti in prepoznavne industrijske prostornine predstavlja pomemben prostorski potencial, ki je zaradi večletne opuščenosti trenutno funkcionalno razvrednoten.

Obravnavani del objekta obsega približno 1.282 m² neto površin, pripadajoča zunanja ureditev pa približno 3.085 m².

4.2 Tehnično in funkcionalno stanje objekta

Jeklena hala je velik in pretežno odprt industrijski prostor z vidno jekleno nosilno konstrukcijo, velikimi konstrukcijskimi razponi, industrijskim betonskim tlakom ter vzdolžnimi strešnimi svetlobniki. Velika višina, prostorska preglednost in konstrukcijski ritem predstavljajo pomembne arhitekturne kakovosti objekta ter omogočajo prilagodljivo umeščanje novih programov brez večjih posegov v primarno konstrukcijo.

Stanje osnovnih konstrukcijskih elementov je dobro, zato večji posegi v primarni nosilni sistem niso predvideni. Potrebna pa je sanacija oziroma posodobitev posameznih stavbnih elementov. Strešna kritina zahteva lokalne sanacije, dotrajane strešne svetlobnike je treba zamenjati, prefabricirana fasada pa je kljub razmeroma dobremu stanju zanemarjena in brez toplotne izolacije. Obstoječi industrijski betonski tlak je obrabljen in ima sledi intenzivne proizvodne rabe.

Spremljajoči trakt, v katerem so bili nekdanja menza, pisarne, garderobe, sanitarni in pomožni prostori, je funkcionalno in tehnično zastarel. Obstoječe obdelave, stavbno pohištvo in vidne instalacije so dotrajani ter niso v celoti prilagojeni sodobnim zahtevam javne uporabe, bivalnega ugodja, požarne varnosti in univerzalne dostopnosti. Preveriti in po potrebi posodobiti je treba tudi obstoječe tehnične sisteme in komunalne priključke.

Obstoječe stanje zato sicer predstavlja dobro osnovo za ponovno uporabo, vendar objekt brez funkcionalnih, instalacijskih, energetskih in drugih prilagoditev ni primeren za načrtovano sodobno večnamensko javno rabo.

4.3 Stanje zunanjih površin

Zunanje površine ob objektu so v obstoječem stanju pretežno asfaltirane oziroma utrjene. Dostopnost do objekta je dobra, vendar je območje prostorsko in krajinsko skromno urejeno. Prisotnega je malo drevesne sence, delež prepustnih površin je majhen, omejena pa je tudi sposobnost zadrževanja oziroma ponikanja padavinske vode.

Obsežne površine ob objektu predstavljajo pomemben neizkoriščen potencial za vzpostavitev kakovostnejšega javnega prostora, zelenih in prepustnih površin ter boljšo povezavo notranjih dejavnosti objekta z zunanjim prostorom. Z vidika prihodnje javne rabe je zato smiselna celovita ureditev zunanjih površin skupaj z revitalizacijo objekta.

4.4 Obstoječe programske razmere in potrebe lokalne skupnosti

Zaradi večletne opuščenosti objekt nekdanje tovarne LIV trenutno nima aktivne javne ali skupnostne funkcije. Hkrati so v Občini Osilnica prepoznane potrebe po kakovostnih, prilagodljivih in večnamenskih prostorih, v katerih je mogoče na eni lokaciji izvajati različne dejavnosti lokalnega pomena. Zaradi majhnosti občine, redke poseljenosti in obmejne lege je racionalna večnamenska uporaba obstoječe infrastrukture še posebej pomembna.

Potrebe se nanašajo predvsem na zagotavljanje prostorov za družbene, socialne, kulturne in izobraževalne dejavnosti, delovanje društev in drugih lokalnih organizacij, organizacijo dogodkov, razstav, delavnic in drugih skupnostnih programov ter razvoj lokalne ponudbe. Predvidene so tudi turistično-informacijske vsebine, prodaja lokalnih pridelkov in izdelkov ter druge dejavnosti, ki lahko izboljšajo dostopnost storitev za prebivalce in obiskovalce.

Poseben poudarek je namenjen družbenemu in medgeneracijskemu povezovanju. Med predvidenimi vsebinami so programi za starejše in mlade ter aktivnosti načrtovanega Društva upokojencev Osilnica – Aktivno življenje. Večnamenski značaj objekta bo hkrati omogočal prilagajanje prostorov različnim uporabnikom in spreminjajočim se potrebam lokalne skupnosti.

Potreba po investiciji zato ne izhaja samo iz fizične dotrajanosti objekta, ampak tudi iz razkoraka med obstoječimi prostorskimi možnostmi in potrebami lokalne skupnosti po sodobni večnamenski infrastrukturi.

4.5 Identifikacija ključnih problemov in potreb uporabnikov

Na podlagi analize obstoječega stanja objekta in razvojnih potreb lokalnega okolja so bili identificirani naslednji ključni problemi in potrebe:

Ugotovljeni problem	Posledica obstoječega stanja	Identificirana potreba
Nekdanji industrijski objekt je od leta 2018 opuščen	Pomemben prostorski potencial v središču Osilnice ostaja neizkoriščen	Ponovna aktivacija in dolgoročna uporaba objekta
Posamezni stavbni elementi in instalacije so dotrajani	Objekt ni primeren za sodobno javno uporabo	Tehnična, funkcionalna in energetska prilagoditev
Spremljajoči prostori niso prilagojeni sodobnim standardom	Omejena funkcionalnost, dostopnost in bivalno ugodje	Ureditev prostorov za varno in dostopno javno rabo
Pomanjkanje prilagodljivih večnamenskih prostorov	Omejene možnosti za izvajanje različnih lokalnih programov	Prostori za družbene, socialne, kulturne, izobraževalne in druge vsebine
Omejene prostorske možnosti za društva in medgeneracijske dejavnosti	Manj možnosti za organizirano druženje in povezovanje različnih skupin	Prostori za društvene, socialne in medgeneracijske programe
Omejene možnosti za lokalno ponudbo in nove dejavnosti	Neizkoriščen potencial lokalnih ponudnikov in obiskovalcev	Prostorski pogoji za lokalno prodajo, dogodke ter turistično-informacijske vsebine
Zunanje površine so pretežno asfaltirane in skromno urejene	Nizka kakovost javnega prostora, malo zelenja in prepustnih površin	Kakovostnejša, bolj zelena in večnamenska zunanja ureditev

Tabela 7: Ključni problemi obstoječega stanja in identificirane potrebe

Ključna ugotovitev je, da obstoječi objekt zaradi svoje velikosti, lokacije in konstrukcijskih značilnosti predstavlja primeren prostorski potencial za načrtovane dejavnosti, vendar ga v sedanjem stanju ni mogoče kakovostno uporabljati. Hkrati so potrebe lokalne skupnosti dovolj raznolike, da je smiselna večnamenska in prilagodljiva zasnova, namesto vzpostavljanja ločenih prostorov oziroma objektov za posamezne dejavnosti.

4.6 Sklepna ugotovitev analize obstoječega stanja

Analiza obstoječega stanja kaže, da obravnavani del nekdanjega kompleksa LIV predstavlja pomemben, vendar trenutno neizkoriščen prostorski potencial v središču Osilnice. Osnovna konstrukcijska zasnova in arhitekturne značilnosti jeklene hale omogočajo njeno ponovno uporabo, medtem ko sedanje tehnično, funkcionalno in energetsko stanje brez ustreznih posegov ne omogoča kakovostne sodobne javne rabe.

Hkrati so identificirane potrebe po prilagodljivih prostorih za različne javne in skupnostne dejavnosti ter po kakovostnejši ureditvi zunanjega prostora. Revitalizacija objekta zato predstavlja smiselno

rešitev, ki povezuje ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda, izboljšanje javne infrastrukture in zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj dejavnosti lokalne skupnosti.

S tem je potreba po izvedbi investicije utemeljena tako z vidika obstoječega stanja objekta kot tudi z vidika dolgoročnih razvojnih potreb Občine Osilnica.

5. SKLADNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI

5.1 Zakonodajni okvir institucionalne ureditve na področju predmetne investicije ter druge podlage, ki jih je potrebno upoštevati

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« se pripravlja ob upoštevanju veljavnih predpisov s področja javnih financ, urejanja prostora, graditve objektov, varstva okolja, energetske učinkovitosti, požarne varnosti, univerzalne dostopnosti in javnega naročanja.

Temeljno prostorsko podlago predstavlja Občinski prostorski načrt Občine Osilnica, sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Osilnica (Uradni list RS, št. 64/21), katerega grafični del je bil leta 2023 tehnično posodobljen (Uradni list RS, št. 100/23). OPN je veljavni občinski prostorski akt za območje investicije.

Pri pripravi investicijske in projektne dokumentacije ter izvedbi investicije se upoštevajo zlasti:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), ki določa metodološke osnove ter vsebino investicijske dokumentacije;
- Zakon o javnih financah (ZJF), ki ureja pripravo in izvrševanje občinskih proračunov ter načrtovanje in financiranje javnih investicij;
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) z veljavnimi spremembami in dopolnitvami, ki ureja prostorsko načrtovanje in izvajanje prostorskih ureditev;
- Gradbeni zakon (GZ-1) z veljavnimi spremembami in dopolnitvami, ki določa pogoje za graditev, rekonstrukcijo, vzdrževanje in uporabo objektov;
- Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23), ki določa vsebino in način izdelave posameznih vrst projektne dokumentacije;
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) z veljavnimi spremembami in dopolnitvami;
- Zakon o varstvu pred požarom (ZVPoz) in Pravilnik o požarni varnosti v stavbah, ki določata zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti objektov;
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov, ki določa zahteve za dostopnost in uporabo objektov za vse uporabnike;
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES-3) z veljavnimi spremembami, ki določa tehnične zahteve glede energijske učinkovitosti stavb in tehničnih stavbnih sistemov;
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3), ki se uporablja pri izbiri izvajalcev projektiranja, izvedbe del, strokovnega nadzora in drugih zunanjih izvajalcev.

Za predmetni projekt so bile oziroma se uporabljajo tudi konkretne projektne in strokovne podlage, predvsem izdelana investicijska dokumentacija, idejna projektna dokumentacija, tehnično-arhitekturno poročilo ter podatki Občine Osilnica. Na podlagi aktualnih projektnih, investicijskih in lastniških podatkov se investicija izvaja na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. Osilnica (1587), predmet posega pa je jeklena hala s spremljajočim traktom in pripadajočimi zunanjimi površinami.

Podrobnejše tehnične zahteve, potrebna mnenja, soglasja in morebitni upravni postopki bodo določeni oziroma preverjeni v nadaljnjih fazah projektiranja glede na končno opredeljeno vrsto in obseg posegov. Aktualna tehnična zasnova predvideva ohranitev primarne konstrukcijske zasnove objekta, podrobni konstrukcijski sestavi, zmogljivosti tehničnih sistemov in požarnovarnostne zahteve pa bodo dokončno obdelani v nadaljnji projektni dokumentaciji.

5.2 Skladnost z Občinskim prostorskim načrtom Občine Osilnica

Temeljni prostorski akt za območje investicije je Občinski prostorski načrt Občine Osilnica (OPN), sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Osilnica (Uradni list RS, št. 64/21), katerega grafični del je bil tehnično posodobljen v letu 2023 (Uradni list RS, št. 100/23). Tehnična posodobitev je uskladila prikaz namenske rabe prostora z aktualnim katastrom nepremičnin.

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je skladen predvsem s strateškimi usmeritvami OPN, ki naselje Osilnica skupaj s Seli opredeljuje kot prednostno območje za razvoj poselitve in dejavnosti. OPN določa, da se v obeh naseljih krepijo obstoječe in razvijajo nove raznovrstne dejavnosti. Med razvojnimi usmeritvami je posebej predvidena tudi prenova naselbinskega jedra Osilnice.

Načrtovana revitalizacija neposredno sledi navedenim usmeritvam, saj se namesto umeščanja novega objekta na nepozidane površine ponovno aktivira obstoječi, več let opuščeni industrijski objekt v vaškem jedru Osilnice. Obravnavani del nekdanjega kompleksa LIV se nahaja na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. Osilnica (1587) ter obsega jekleno halo s spremljajočim traktom in pripadajoče zunanje površine.

OPN na celotnem območju občine spodbuja tudi razvoj turističnih in kulturnih dejavnosti, pri razvoju turizma pa posebej izpostavlja turistično infrastrukturo, trženje lokalnih proizvodov in alternativne nastanitvene možnosti v obliki avtokampov. Navedene usmeritve so skladne s predvidenimi vsebinami projekta, ki med drugim vključujejo kulturne in izobraževalne dejavnosti, organizacijo dogodkov in sejmov, prodajo lokalnih proizvodov, turistično-informacijsko točko ter dejavnost avtokampa.

Z vidika vrste posega je pomemben tudi izvedbeni del OPN. Ta na območju občine med dopustnimi vrstami gradenj določa med drugim rekonstrukcijo in vzdrževanje objektov, dopušča pa tudi spremembo namembnosti obstoječih objektov, če je nova namembnost skladna z veljavno namensko rabo posamezne enote urejanja prostora. Načrtovani projekt temelji prav na ohranitvi in ponovni uporabi obstoječega objekta; projektantske podlage predvidevajo manjšo rekonstrukcijo in vzdrževalna dela brez posegov v primarni nosilni sistem objekta.

Projekt upošteva tudi splošne prostorske usmeritve glede dostopnosti in kakovosti javnega prostora. OPN zahteva, da se pri objektih v javni rabi zagotovi dostop, vstop in uporaba brez grajenih in komunikacijskih ovir. Projekt temu sledi z umestitvijo osnovnih javnih programov v dostopno pritličje ter zagotavljanjem neoviranega dostopa in sanitarij za gibalno ovirane uporabnike.

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da projekt v vsebinskem in strateškem smislu podpira ključne prostorske razvojne usmeritve OPN Občine Osilnica, zlasti krepitev funkcije občinskega središča, razvoj novih dejavnosti, prenovo naselbinskega jedra, ponovno uporabo obstoječih prostorskih potencialov ter razvoj kulturnih, turističnih in drugih vsebin.

5.3 Skladnost z Regionalnim razvojnim programom regije Jugovzhodna Slovenija 2021–2027

Regionalni razvojni program regije Jugovzhodna Slovenija 2021–2027 (RRP) je temeljni strateški in programski dokument razvoja regije. Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je z

njegovimi usmeritvami neposredno povezan predvsem na področjih razvoja obmejnih problemskih območij, revitalizacije razvrednotenih območij, izboljšanja dostopnosti storitev ter razvoja podeželja in lokalnih vsebin.

Za projekt je posebej pomemben Ukrep 5.4: Razvoj problemskih območij, v okviru katerega RRP med problemskimi območji regije izrecno navaja tudi Občino Osilnica. Ukrep poudarja potrebo po posebni razvojni obravnavi teh območij, izboljšanju dostopnosti do storitev splošnega pomena ter zagotavljanju investicij v infrastrukturo, ki izboljšuje osnovne pogoje za življenje. Med predvidenimi aktivnostmi RRP posebej izpostavlja tudi organizacijo socialnih stičišč.

Projekt LIV neposredno prispeva k navedenim ciljem, saj bo z revitalizacijo več let opuščenega objekta zagotovljena večnamenska infrastruktura za socialne, kulturne, izobraževalne, oskrbne in druge dejavnosti lokalnega pomena. Predvideni so medgeneracijski programi, aktivnosti društev, dogodki, lokalna prodaja ter turistično-informacijske vsebine, s čimer se izboljšujeta dostopnost storitev in kakovost življenja v lokalnem okolju.

Pomembna je tudi skladnost z Ukrepom 5.5: Revitalizacija razvrednotenih/degradiranih območij. RRP kot poseben razvojni potencial prepoznava funkcionalno degradirana območja in izpostavlja potrebo po njihovi čim hitrejši reaktivaciji, prenovi in ponovni rabi. V regiji imajo pri tem pomemben delež prav opuščena oziroma nezadostno izkoriščena nekdanja industrijska območja. Projekt LIV vsebinsko neposredno sledi tej usmeritvi, saj se opuščeni proizvodni del nekdanjega industrijskega kompleksa ponovno aktivira in namenja novi javni rabi. Objekt je zapuščen od leta 2018.

Projekt je skladen tudi z usmeritvami RRP na področju razvoja podeželja in lokalne ponudbe. RRP med drugim spodbuja razvoj lokalnih proizvodov in storitev, kratkih lokalnih oskrbnih verig ter različnih oblik lokalne prodaje. V revitaliziranem objektu je predvidena možnost prodaje lokalnih pridelkov in izdelkov ter izvajanja drugih dejavnosti, ki lahko podprejo lokalne ponudnike.

Usmeritev RRP Jugovzhodne Slovenije 2021–2027	Prispevek investicijskega projekta
Razvoj problemskih območij	Investicija se izvaja v Občini Osilnica, ki jo RRP izrecno uvršča med problemska območja
Dostopnost do storitev in socialna stičišča	Vzpostavitev večnamenskega prostora za socialne, medgeneracijske, kulturne, izobraževalne in druge vsebine
Revitalizacija razvrednotenih območij	Ponovna uporaba več let opuščenega nekdanjega industrijskega objekta
Razvoj podeželja in lokalne ponudbe	Podpora lokalnim ponudnikom, lokalni prodaji ter novim storitvam
Izboljšanje kakovosti bivanja	Kakovostnejša javna infrastruktura ter večja dostopnost dejavnosti in storitev lokalnega pomena

Tabela 8: Prikaz usklajenosti investicijskega projekta z razvojnimi usmeritvami Regionalnega razvojnega programa Jugovzhodne Slovenije 2021-2027

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt v visoki meri skladen z usmeritvami Regionalnega razvojnega programa regije Jugovzhodna Slovenija 2021–2027. Posebej neposredna je njegova povezava z razvojem obmejnih problemskih območij ter ponovno aktivacijo opuščenih oziroma razvrednotenih prostorskih potencialov, pri čemer projekt hkrati izboljšuje pogoje za izvajanje storitev in dejavnosti lokalnega pomena.

5.4 Skladnost s Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja 2026–2029

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2026–2029 je Vlada Republike Slovenije sprejela 17. februarja 2026. Program predstavlja osrednji programski okvir države za spodbujanje razvoja obmejnih problemskih območij in je namenjen odzivanju na njihove značilne razvojne izzive, kot so staranje prebivalstva, odseljevanje mladih, slabša dostopnost do javnih in tržnih storitev, manjša gospodarska aktivnost ter neugodni demografski trendi.

Ključni cilj programa je ohranjanje poseljenosti in razvojne vitalnosti oziroma revitalizacija obmejnih problemskih območij, pri čemer so opredeljeni štirje splošni cilji:

- izboljšanje kakovosti bivanja,
- izboljšanje dostopnosti,
- izboljšanje gospodarskega stanja,
- izboljšanje demografskega stanja.

Občina Osilnica je uvrščena med obmejna problemska območja, zato se projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« izvaja neposredno na območju, ki mu program namenja posebno razvojno podporo.

Projekt je z osnovnimi cilji programa tesno povezan predvsem z vidika izboljšanja kakovosti bivanja in dostopnosti do storitev. Z revitalizacijo opuščenega objekta bodo na skupni lokaciji vzpostavljeni prostorski pogoji za socialne, medgeneracijske, kulturne, izobraževalne, oskrbne, turistične in druge dejavnosti lokalnega pomena. S tem se prebivalcem zagotavlja boljša dostopnost do različnih programov in storitev ter izboljšujejo pogoji za družbeno življenje v lokalnem okolju.

Pomemben je tudi neposreden prispevek projekta k revitalizaciji obmejnega problemskega območja. Predmet investicije ni gradnja primerljive infrastrukture na novi lokaciji, temveč ponovna aktivacija nekdanjega industrijskega objekta v središču Osilnice, ki je opuščen od leta 2018. Projekt tako ponovno vključuje obstoječi prostorski potencial v življenje lokalne skupnosti ter mu zagotavlja novo dolgoročno javno funkcijo.

Projekt lahko posredno prispeva tudi k izboljšanju gospodarskega in demografskega stanja, saj ustvarja pogoje za lokalno ponudbo, prodajo lokalnih proizvodov, organizacijo dogodkov, turistično-informacijske vsebine in druge dejavnosti. Takšna infrastruktura sama po sebi ne more odpraviti demografskih izzivov občine, predstavlja pa enega od ukrepov za izboljšanje kakovosti življenjskega okolja in razvojne privlačnosti območja.

Povezava projekta s programom je tudi izvedbeno neposredna, saj je bil v letu 2026 v okviru razvojne politike za obmejna problemska območja objavljen Javni razpis Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 (JR REVITAL OPO 2027), na katerega je predvidena prijava predmetnega projekta. Razpis je bil objavljen 23. junija 2026.

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« neposredno in vsebinsko zelo močno skladen s Programom razvojnih spodbud za obmejna problemska območja 2026–2029, saj se izvaja na upravičenem obmejnem problemskem območju in prispeva prav k revitalizaciji prostora, izboljšanju kakovosti bivanja in povečanju dostopnosti različnih dejavnosti ter storitev lokalnega pomena.

5.5 Skladnost s Strategijo regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050

Strategija regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050 predstavlja krovni strateški okvir za skladen regionalni razvoj države. Državni zbor jo je sprejel marca 2026. Temeljni cilj strategije je zagotavljanje visoke kakovosti življenja prebivalcev v vseh regijah, pri čemer poudarja zmanjševanje regionalnih razvojnih razlik, boljšo dostopnost do storitev in infrastrukture ter ciljno podporo območjem s posebnimi razvojnimi izzivi.

Za projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je posebej pomembno, da strategija med prednostnimi področji regionalne politike izrecno določa:

- zagotavljanje ustrezne dostopnosti do javnih storitev in infrastrukture;
- osredotočeno podporo obmejnim območjem in območjem s posebnimi razvojnimi izzivi;
- razvoj človeških virov in socialne kohezije;
- teritorialno prilagojene ukrepe, ki izhajajo iz konkretnih potreb posameznega območja.

Projekt LIV je z navedenimi usmeritvami neposredno povezan, saj se izvaja v Občini Osilnica kot obmejni občini, kjer je zaradi majhnosti, redke poseljenosti in demografskih značilnosti posebej pomembno zagotavljati kakovostno in večnamensko javno infrastrukturo ter čim boljšo dostopnost različnih programov in storitev v lokalnem okolju.

Revitalizirani objekt bo omogočal izvajanje različnih socialnih, medgeneracijskih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti na skupni lokaciji. S tem projekt prispeva k boljši dostopnosti storitev in infrastrukture ter h kakovosti bivanja, kar je eden ključnih poudarkov Strategije.

Pomembna je tudi skladnost projekta s ciljem zmanjševanja regionalnih razvojnih razlik. Strategija ugotavlja, da neenakosti v dostopu do storitev, delovnih mest in razvojnih možnosti povečujejo tveganje odseljevanja ter zmanjšujejo socialno kohezijo. Zato zagovarja teritorialno prilagojene ukrepe na prednostnih območjih, ki prispevajo k ohranjanju poselitve in izkoriščanju lokalnih razvojnih potencialov.

Projekt temu pristopu sledi tudi z vidika načina investicije. Namesto gradnje nove infrastrukture se ponovno uporablja več let opuščen nekdanji industrijski objekt v središču Osilnice in se mu zagotavlja nova dolgoročna javna funkcija. S tem se aktivira obstoječi prostorski potencial ter krepi funkcija lokalnega središča.

Usmeritev Strategije regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050	Prispevek investicijskega projekta
Visoka kakovost življenja v vseh regijah	Izboljšanje javne infrastrukture in pogojev za izvajanje različnih lokalnih programov
Zmanjševanje regionalnih razvojnih razlik	Investicija se izvaja na obmejnem območju z izrazitejšimi razvojnimi izzivi
Dostopnost javnih storitev in infrastrukture	Združevanje različnih dejavnosti in storitev na eni dostopni lokaciji v središču Osilnice
Podpora obmejnim območjem in območjem s posebnimi razvojnimi izzivi	Projekt neposredno izboljšuje razvojne pogoje v Občini Osilnica
Teritorialni oziroma »place-based« pristop	Investicija izhaja iz konkretnih prostorskih, družbenih in razvojnih potreb lokalnega okolja
Socialna kohezija in razvoj	Prostori za medgeneracijske, izobraževalne, kulturne in

človeških virov	druge skupnostne dejavnosti

Tabela 9: Prikaz skladnosti investicijskega projekta s Strategijo regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« zelo dobro usklajen s Strategijo regionalnega razvoja Slovenije 2026–2050. Posebej izrazit je njegov prispevek k izboljšanju kakovosti bivanja in dostopnosti storitev na obmejnem območju, zmanjševanju razvojnih razlik ter aktivaciji lokalnih prostorskih in družbenih potencialov.

5.6 Skladnost s Strategijo razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030 predstavlja krovni razvojni okvir Republike Slovenije. Njen osrednji cilj je zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki se dosega z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem. Strategija določa pet strateških usmeritev in dvanajst medsebojno povezanih razvojnih ciljev, ki predstavljajo podlago tudi za oblikovanje prednostnih nalog in ukrepov lokalnih skupnosti.

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« se z usmeritvami Strategije povezuje predvsem prek izboljšanja kakovosti bivanja, družbene vključenosti, dostopnosti različnih dejavnosti in storitev, razvoja kulturnih in izobraževalnih vsebin ter trajnostne ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda.

Projekt neposredno prispeva predvsem k Cilju 3: Dostojno življenje za vse, saj bo revitalizirani objekt zagotavljal prostore za druženje, socialne in medgeneracijske programe ter druge aktivnosti lokalne skupnosti. Predvidene vsebine vključujejo tudi programe za starejše in mlade ter različne oblike povezovanja prebivalcev. K Cilju 1: Zdravo in aktivno življenje projekt prispeva predvsem posredno, z izboljševanjem pogojev za aktivno družbeno življenje, vključevanje prebivalcev in kakovostno preživljanje prostega časa. Poimenovanji obeh ciljev sta skladni s Strategijo.

Projekt prispeva tudi k Cilju 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo ter Cilju 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete, saj bodo v objektu omogočeni predavanja, delavnice, izobraževalne dejavnosti, razstave, literarni večeri, kulturne prireditve in druge skupnostne vsebine. Strategija učenje za in skozi vse življenje opredeljuje kot eno od petih strateških usmeritev države.

Z vidika okoljske trajnosti je projekt povezan predvsem s Ciljem 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo in Ciljem 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov. Osnovno izhodišče investicije je ponovna uporaba obstoječega nekdanjega industrijskega objekta, pri čemer se ohranjajo njegove ključne konstrukcijske in arhitekturne značilnosti. Projekt vključuje tudi energetsko coniranje objekta, uporabo toplotne črpalke, učinkovito razsvetljavo, ponovno uporabo padavinske vode ter povečanje zelenih in prepustnih površin. Poimenovanji obeh razvojnih ciljev sta skladni s Strategijo razvoja Slovenije 2030.

Projekt je povezan tudi s Ciljem 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve, saj se z investicijo izboljšuje lokalna javna infrastruktura in na eni lokaciji vzpostavljajo pogoji za izvajanje več različnih dejavnosti in storitev. Večnamenska zasnova omogoča racionalnejšo uporabo infrastrukture in njeno prilagajanje različnim uporabnikom ter prihodnjim potrebam lokalne skupnosti.

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da je projekt vsebinsko skladen z usmeritvami Strategije razvoja Slovenije 2030 ter prispeva k doseganju več njenih razvojnih ciljev, predvsem na področjih kakovosti življenja, socialne vključenosti, znanja in kulture, trajnostne rabe virov ter kakovosti javne infrastrukture in storitev.

6. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

6.1 Opis optimalne variante investicije

Na podlagi variantne analize, izvedene v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta, je bila kot optimalna izbrana podvarianta 1.1 – izvedba investicije s predvidenim sofinanciranjem z nepovratnimi javnimi sredstvi. Izbrana varianta omogoča izvedbo celotnega načrtovanega tehničnega in vsebinskega obsega projekta ob nižji neposredni finančni obremenitvi Občine Osilnica. Tehnični in vsebinski obseg investicije je pri obeh obravnavanih podvariantah »z investicijo« enak, razlikujeta se predvsem glede na predvidene vire financiranja.

Predmet optimalne variante je revitalizacija starejšega dela nekdanjega industrijskega kompleksa LIV v Osilnici. Investicija obsega prenovo obstoječe jeklene proizvodne hale s pisarniško-sanitarnim oziroma spremljajočim traktom ter celovito ureditev pripadajočih zunanjih površin. Sosednja betonska hala ni predmet investicije in ostaja izločena iz obsega posega. Obravnavani del objekta predstavlja samostojno funkcionalno in prostorsko enoto, ki lahko po zaključku investicije obratuje neodvisno od betonske hale.

Optimalna varianta temelji na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda in ohranitvi prepoznavnega industrijskega značaja objekta. Ohranjajo se osnovna prostorska zasnova jeklene hale, primarna nosilna konstrukcija, veliki konstrukcijski razponi, strešni svetlobniki in obstoječi industrijski tlak, novi posegi pa se umeščajo tako, da omogočajo sodobno, prilagodljivo in večnamensko javno uporabo.

Osrednji arhitekturni poseg predstavlja umestitev treh manjših montažnih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«. Med njimi ostajajo odprti večnamenski notranji prostori, namenjeni druženju, dogodkom, razstavam, delavnicam, izobraževanju, sejemskim in drugim skupnostnim vsebinam. Novi programski volumni so zasnovani kot montažni in razstavljivi elementi, kar omogoča njihovo prilagajanje prihodnjim potrebam ter potencialno ponovno uporabo njihovih sestavnih delov. Obnovljen in novi rabi prilagojen bo tudi obstoječi spremljajoči trakt.

Obravnavani del objekta po aktualnih projektnih podlagah obsega približno 1.282 m² neto površin, od tega bo približno 630 m² aktivno ogrevanih oziroma lokalno hlajenih, novi montažni programski volumni pa obsegajo približno 355 m² neto površin. Zunanja ureditev zajema približno 3.085 m² pripadajočih površin.

Investicija poleg arhitekturne in funkcionalne prenove vključuje tudi posodobitev strojnih in elektro instalacij, ukrepe energetske učinkovitosti, zagotavljanje univerzalne dostopnosti in varne uporabe, ureditev zelenih in prepustnih zunanjih površin ter uvedbo digitalnih rešitev za upravljanje in uporabo objekta.

Z izvedbo optimalne variante bo več let opuščen del nekdanjega industrijskega kompleksa pridobil novo dolgoročno funkcijo večnamenske javne infrastrukture, namenjene različnim družbenim, socialnim, kulturnim, izobraževalnim, oskrbnim, turističnim in drugim dejavnostim lokalnega pomena.

6.2 Arhitekturna in funkcionalna zasnova

Arhitekturna zasnova projekta temelji na ohranitvi značilne industrijske prostornine in prepoznavnih elementov nekdanje proizvodne hale. Ohranjajo se obstoječa jeklena nosilna konstrukcija, veliki konstrukcijski razponi, ritem fasadnih odprtin, strešni svetlobniki ter industrijski betonski tlak. Novi posegi so zasnovani kot jasno prepoznavna in prilagodljiva nova plast, ki dopolnjuje obstoječi objekt brez spreminjanja njegove osnovne konstrukcijske zasnove.

Osrednji arhitekturni poseg predstavlja umestitev treh manjših montažnih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«. Ti zagotavljajo ustrezne bivalne pogoje za dejavnosti, ki potrebujejo ogrevanje, lokalno hlajenje, večjo akustično zasebnost ali intenzivnejšo vsakodnevno uporabo. Zasnovani so kot montažni in razstavljivi, kar omogoča prilagajanje njihove uporabe spreminjajočim se potrebam ter ponovno uporabo posameznih elementov.

Med novimi programskimi volumni ostajajo odprti večnamenski notranji prostori, oblikovani kot sistem notranjih trgov, prehodov in območij zadrževanja. Namenjeni so druženju, razstavam, dogodkom, delavnicam, izobraževanju, sejemskim in drugim skupnostnim vsebinam. Takšna zasnova omogoča, da prostor ni vezan na eno samo dejavnost, temveč se lahko prilagaja različnim uporabnikom in načinom uporabe.

Obstoječi pisarniško-sanitarni oziroma spremljajoči trakt se obnovi in prilagodi novi rabi. V njem se uredijo oziroma posodobijo prostori nekdanje menze, pisarn, garderob, sanitarij in drugih pomožnih prostorov. V prvi fazi je v delu nekdanje menze predvidena samopostrežna trgovina s prodajnimi avtomati in kavomatom, prostorska zasnova pa dopušča tudi morebitno kasnejšo razširitev programa.

Vsi osnovni programi, namenjeni širši javnosti, so umeščeni v pritličje, medtem ko so prostori v nadstropju pretežno pomožne in spremljajoče narave. Funkcionalna organizacija zagotavlja pregledne komunikacijske poti, jasno orientacijo ter dostopnost osnovnih javnih vsebin tudi gibalno oviranim uporabnikom.

Na ravni povezovanja z okolico se objekt odpira proti zunanjemu javnemu prostoru. Posamezne obstoječe fasadne odprtine se prilagodijo oziroma povečajo, kjer je to potrebno zaradi izboljšanja naravne osvetlitve, novih dostopov in boljše povezave notranjih programov z zunanjostjo. Pri tem se ohranja industrijski značaj fasad in osnovni arhitekturni izraz objekta.

Arhitekturna in funkcionalna zasnova tako omogoča ohranitev identitete obstoječega industrijskega objekta ob hkratni vzpostavitvi sodobne, prilagodljive in večnamenske javne infrastrukture, ki se lahko dolgoročno prilagaja različnim programom in potrebam lokalne skupnosti.

6.3 Predvideni gradbeni in obrtniški posegi

Predvideni gradbeni in obrtniški posegi so zasnovani po načelu ohranjanja in ponovne uporabe čim večjega dela obstoječega objekta. Posegi se izvajajo predvsem kot manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela, brez poseganja v primarni nosilni sistem jeklene hale.

Pred začetkom prenove se odstranijo dotrajani, poškodovani oziroma za novo uporabo neustrezni elementi. Odstranjevalna in pripravljalna dela obsegajo predvsem lokalne odstranitve tlakov in oblog, dotrajanega stavbnega pohištva, neuporabnih vidnih instalacij, posameznih ostankov nekdanje industrijske opreme ter drugih elementov, ki ovirajo varno izvedbo in novo funkcionalno ureditev. Elementi objekta, ki so tehnično ustrezni in jih je mogoče ohraniti, se zaščitijo ter vključijo v novo ureditev.

Na strehi objekta je predvidena lokalna sanacija strešne kritine ter zamenjava dotrajanih svetlobnikov. Del strešnih svetlobnikov se prilagodi za naravno prezračevanje hale, predvidena pa je tudi namestitev senčil za zmanjševanje poletnih toplotnih dobitkov.

Na fasadnem ovoju in stavbnem pohištvu se ohranja značilni industrijski izraz objekta. Dotrajano stavbno pohištvo se zamenja, posamezne fasadne odprtine pa se prilagodijo oziroma povečajo tam, kjer je to potrebno zaradi novih dostopov, boljše naravne osvetlitve ter povezovanja notranjih prostorov z zunanjim javnim prostorom. Novi elementi se oblikovno prilagodijo ritmu in merilu obstoječe hale.

Obstoječi industrijski betonski tlak v jekleni hali se praviloma ohrani. Na poškodovanih mestih se lokalno sanira in izravna, nato pa obrusi ter ustrezno površinsko zaščiti. Odstrani se le na območjih, kjer je to potrebno zaradi novih instalacij, notranje ozelenitve ali drugih funkcionalnih posegov. Tak pristop zmanjšuje količino novih materialov in gradbenih odpadkov ter hkrati ohranja industrijski značaj objekta.

V spremljajočem traktu in novih programskih prostorih se izvedejo potrebne nove talne, stenske in stropne obloge ter druga zaključna obrtniška dela glede na namembnost posameznega prostora. V zaprtih programskih prostorih so predvideni pretežno leseni tlaki, v sanitarijah in drugih mokrih prostorih pa ustrezne keramične obloge in hidroizolacija. Uporabljeni materiali morajo zagotavljati trajnost, varno uporabo in enostavno vzdrževanje glede na pričakovano intenzivnost javne rabe.

Poseben sklop gradbenih del predstavlja izvedba treh novih montažnih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«, ki se umestijo v veliko prostornino obstoječe jeklene hale. Ti so zasnovani kot samostojni in razstavljivi elementi, zato njihova izvedba ne zahteva bistvenih posegov v obstoječo konstrukcijo objekta.

Na zunanjih površinah gradbeni posegi vključujejo predvsem lokalne sanacije obstoječih utrjenih površin, odstranitev asfalta na območjih predvidenih novih zelenih in prepustnih površin ter pripravo podlag za krajinsko ureditev. Podrobnejša zunanja ureditev je predstavljena v poglavju 6.8 Zunanja ureditev in zeleno-modra infrastruktura.

Predvideni posegi so torej usmerjeni predvsem v sanacijo obstoječega objekta, odstranitev dotrajanih elementov, prilagoditev prostorov novi javni rabi ter izvedbo novih programskih elementov ob čim večjem ohranjanju uporabnega obstoječega stavbnega fonda.

6.4 Programske vsebine in predvidena uporaba objekta

Revitalizirani objekt je zasnovan kot večnamenska javna infrastruktura, namenjena različnim skupinam uporabnikov in dejavnostim lokalnega pomena. Programska zasnova ni vezana na eno samo funkcijo, temveč omogoča prilagodljivo uporabo prostorov glede na potrebe Občine Osilnica, lokalnih društev, organizacij, ponudnikov, prebivalcev in drugih uporabnikov.

Predvidene programske vsebine vključujejo zlasti:

- socialne in medgeneracijske dejavnosti, vključno s programi za starejše, mlade in druge skupine prebivalcev;
- kulturne dejavnosti, kot so razstave, literarni večeri, občasne predstave, koncerti in druge prireditve;
- izobraževalne vsebine, predavanja, delavnice in druge oblike izobraževanja;
- organizacijo dogodkov, sejmov, lokalnih tržnic in drugih skupnostnih aktivnosti;
- lokalno prodajo, zlasti prodajo lokalnih živil, pridelkov in izdelkov;
- turistično-informacijske in svetovalne vsebine za obiskovalce;
- izposojo opreme;
- oddajanje in uporabo posameznih prostorov za različne uporabnike in dejavnosti;
- na zunanjih površinah tudi dejavnost avtokampa.

Pomemben del programa bodo predstavljale družbene in medgeneracijske vsebine. Predvidene so aktivnosti za starejše in mlade, druženje različnih generacij ter programi načrtovanega Društva upokojencev Osilnica – Aktivno življenje. Večnamenski prostori bodo omogočali tudi izvedbo razstav, predavanj, delavnic, sejmov, literarnih večerov in drugih dogodkov.

V delu nekdanje menze oziroma spremljajočega trakta je v prvi fazi predvidena samopostrežna trgovina s prodajnimi avtomati in kavomatom, ki bo omogočala tudi ponudbo lokalnih proizvodov. Prostorska zasnova omogoča, da se lahko na tem mestu v prihodnje razvije širši program, če bo za to izkazana potreba in bodo izpolnjeni ustrezni pogoji.

Vsi osnovni programi, namenjeni širši javnosti, so umeščeni v pritličje, s čimer se zagotavlja njihova dostopnost različnim skupinam uporabnikov. Prostori v nadstropju so pretežno namenjeni pomožnim in spremljajočim vsebinam; dodatna učilnica v nadstropju je predvidena predvsem za individualne oziroma manjše oblike izobraževanja.

Odprti prostori med posameznimi programskimi volumni v jekleni hali bodo omogočali fleksibilno in časovno spremenljivo uporabo. Zasnovani so kot notranji trgi, prehodi in območja zadrževanja, ki jih je mogoče glede na potrebe uporabljati za druženje, dogodke, razstave, delavnice, sejme in druge skupnostne vsebine.

Takšna programska zasnova omogoča, da se revitalizirani objekt dolgoročno prilagaja spreminjajočim se potrebam lokalne skupnosti in ni odvisen od ene same dejavnosti ali uporabnika. Raznolikost vsebin hkrati zmanjšuje tveganje nezadostne uporabe objekta ter omogoča njegovo intenzivnejšo in racionalnejšo uporabo skozi vse leto.

6.5 Strojne, elektro in druge instalacije

Zasnova tehničnih sistemov temelji na energetskem coniranju objekta. Velika prostornina jeklene hale bo delovala kot pretežno pasivno temperirana cona, medtem ko bodo aktivno ogrevani in lokalno hlajeni predvsem novi zaprti programski volumni ter obstoječi spremljajoči prostori, kjer so stabilni notranji pogoji potrebni zaradi načina uporabe.

Za ogrevanje novih programskih volumnov je predvidena toplotna črpalka zrak–voda. V novih volumnih bo izvedeno nizkotemperaturno talno ogrevanje, v obstoječem pisarniško-sanitarnem delu pa radiatorsko ogrevanje. Če bo preverjanje oziroma poskusni zagon pokazal tehnično ustreznost obstoječe kurilne naprave, je predvidena možnost njenega nadaljnjega koriščenja za ogrevanje obstoječega zidanega dela objekta. Končna razmejitev ogrevalnih sistemov in potrebne moči naprav bo določena v nadaljnji projektni dokumentaciji na podlagi izračunov toplotnih izgub.

Aktivno hlajenje bo izvedeno lokalno v prostorih, kjer je potrebno zagotavljati nadzorovane temperaturne pogoje. Velika jeklena hala se bo praviloma naravno prezračevala skozi stranske odprtine in odpirajoče module strešnih svetlobnikov. V sanitarijah ter v delu, namenjenem samopostrežni trgovini in morebitni kasnejši gostinski rabi, je predvideno lokalno mehansko prezračevanje oziroma ustrezna predpriprava.

Obstoječe vodovodne in kanalizacijske instalacije se prenovijo ter prilagodijo novi funkcionalni zasnovi objekta. Obstoječi komunalni priključki se ohranijo in ponovno uporabijo, kjer bo s predhodnim pregledom potrjena njihova tehnična ustreznost. Novi razvodi se izvedejo do vseh predvidenih porabnikov. V sanitarnih prostorih so predvidene varčne armature in dvostopenjski WC-kotlički, del padavinske vode pa se bo zbiral in uporabljal za zalivanje zunanjih in notranjih zasaditev.

Pri elektro instalacijah se ohranijo tehnično ustrezni obstoječi priključki, razvodi in kabelske trase, neustrezni oziroma dotrajani elementi pa se odstranijo. Elektro sistem se dopolni z novimi glavnimi in lokalnimi razvodi do programskih volumnov, strojnih naprav ter drugih novih mest uporabe.

Predvidena je izvedba energetsko učinkovite LED razsvetljave, zasilne in varnostne razsvetljave, osnovnih telekomunikacijskih povezav ter napajanja strojnih in digitalnih sistemov. Zunanja svetila

bodo usmerjena ciljno in opremljena s senzorji prisotnosti ter regulacijo moči osvetljevanja, s čimer se zmanjšujeta poraba električne energije in nočno svetlobno onesnaževanje.

Končne tehnične karakteristike naprav, dimenzioniranje posameznih sistemov ter podrobna razporeditev instalacij bodo določeni v nadaljnjih fazah projektiranja glede na končno funkcionalno zasnovo, izračunane potrebe objekta in tehnično stanje obstoječih sistemov.

6.6 Energetska učinkovitost in racionalna raba virov

Energetska zasnova projekta temelji na zmanjševanju potreb po aktivnem ogrevanju in hlajenju ter na čim večji uporabi obstoječega objekta in njegovih tehnično ustreznih elementov. Ključni ukrep predstavlja energetsko coniranje, pri katerem se stabilni notranji pogoji zagotavljajo predvsem v manjših zaprtih programskih volumnih in spremljajočih prostorih, velika prostornina jeklene hale pa deluje kot prehodna oziroma pasivno temperirana cona. S tem se bistveno zmanjša volumen prostorov, ki jih je treba stalno ogrevati ali hladiti.

Za aktivno ogrevane dele objekta je predvidena ustrezna toplotna izolacija, novo stavbno pohištvo pa bo zagotavljalo izboljšano toplotno in zvočno zaščito. Za ogrevanje novih programskih volumnov je predvidena toplotna črpalka zrak–voda, ki izkorišča obnovljivi vir energije iz okolice.

K zmanjševanju porabe energije prispevata tudi naravno prezračevanje velike hale skozi fasadne in strešne odprtine ter senčenje strešnih svetlobnikov, s čimer se zmanjšujejo poletni toplotni dobitki. Uporaba energetsko učinkovite LED razsvetljave in digitalno upravljanje ogrevanja dodatno omogočata prilagajanje porabe energije dejanski uporabi in zasedenosti prostorov.

Projekt vključuje tudi ukrepe za racionalno rabo vode. V sanitarnih prostorih so predvidene varčne armature in dvostopenjski WC-kotlički, del padavinske vode s strešnih površin pa se bo zbiral ter ponovno uporabljal za zalivanje zunanjih in notranjih zasaditev.

Pomemben vidik racionalne rabe virov predstavlja tudi ponovna uporaba obstoječega stavbnega fonda. Ohranjajo se primarna jeklena konstrukcija, industrijski betonski tlak, uporabni deli stavbnega ovoja, tehnično ustrezni priključki, razvodi in drugi elementi, kjer je to mogoče. Novi programski volumni so zasnovani kot montažni in razstavljivi elementi, kar omogoča njihovo prilagajanje, ponovno uporabo posameznih sestavnih delov ter zmanjševanje količine gradbenih odpadkov.

Na zunanjih površinah se racionalna raba naravnih virov dopolnjuje z zmanjševanjem deleža neprepustnih površin, povečevanjem zelenih površin ter lokalnim zadrževanjem oziroma ponikanjem padavinske vode. Ti ukrepi so podrobneje obravnavani v poglavju 6.8 Zunanja ureditev in zeleno-modra infrastruktura.

Celotna zasnova tako temelji na kombinaciji energetsko učinkovite uporabe objekta, zmanjševanja porabe energije in vode, ponovne uporabe obstoječih materialov in konstrukcij ter omejevanja nastajanja novih gradbenih odpadkov.

6.7 Dostopnost in varnost

Zasnova objekta zagotavlja dostopnost osnovnih javnih vsebin različnim skupinam uporabnikov, vključno z gibalno oviranimi osebami. Vsi glavni programi, namenjeni širši javnosti, so umeščeni v pritličje, ki je zasnovano brez višinskih ovir. Dostop od parkirnega mesta za gibalno ovirane osebe do glavnega vhoda in javnih prostorov bo urejen kot kratek, varen in neoviran.

Novi vhodi bodo jasno zaznavni, notranje komunikacije pa pregledne in dovolj široke za varno uporabo. V pritličju bodo urejene tudi sanitarije, prilagojene gibalno oviranim osebam. Prostorska organizacija z

jasno razporejenimi programskimi volumni, notranjimi trgi in prehodi omogoča enostavno orientacijo ter pregledno uporabo objekta.

Varnost uporabnikov bo zagotovljena z ustreznimi konstrukcijskimi, požarnovarnostnimi in organizacijskimi ukrepi. Predvideni so varne komunikacijske poti, zasilna in varnostna razsvetljava, označene evakuacijske poti, sistem javljanja požara ter druga oprema in ukrepi, ki bodo določeni v zasnovi požarne varnosti in nadaljnji projektni dokumentaciji.

Končne požarnovarnostne, evakuacijske in druge varnostne zahteve bodo določene glede na dejansko namembnost posameznih prostorov, predvideno število uporabnikov ter veljavne tehnične in zakonske zahteve. Posebna pozornost bo namenjena varni uporabi večnamenskih prostorov, kjer se lahko glede na program in vrsto dogodka spreminjata način uporabe in število obiskovalcev.

Z izvedbo navedenih ukrepov bo zagotovljena varna, pregledna in vključujoča uporaba revitaliziranega objekta, prilagojena različnim uporabnikom in načrtovanim javnim ter skupnostnim dejavnostim.

6.8 Zunanja ureditev in zeleno-modra infrastruktura

Zunanja ureditev je zasnovana kot sestavni del revitalizacije objekta in prispeva k boljši vključitvi nekdanjega industrijskega kompleksa v javni prostor vaškega jedra Osilnice. Ureditev temelji na ohranjanju uporabnih obstoječih utrjenih površin, njihovi lokalni sanaciji ter hkratnem povečanju deleža zelenih in prepustnih površin.

Na izbranih območjih se obstoječi asfalt odstrani, površine pa se nadomestijo z rodovitno zemljino, zasaditvami dreves, grmovnic ter travniških in medonosnih rastlin. Manjše obstoječe razpoke in zelene zaplate v utrjenih površinah se razvijejo v prepustne zelene otoke, ki omogočajo lokalno zadrževanje oziroma ponikanje padavinske vode.

V okviru projekta je predvidena ureditev približno 2.000 m^2 parkovno urejenih zunanjih površin. Ohranjajo se kakovostna obstoječa drevesa, dodatno pa je predvidena zasaditev šestih novih dreves na zunanjih površinah ter šestih dreves v notranjosti jeklene hale. Na severovzhodnem delu območja je predvidena tudi zasaditev približno 20 m^2 medonosnih rastlin, namenjenih podpori opraševalcem in izboljšanju biotske raznovrstnosti.

Zeleno-modro infrastrukturo dopolnjuje zbiranje padavinske vode s strehe, ki se bo ponovno uporabljala za zalivanje notranjih in zunanjih zasaditev. S tem se zmanjšuje poraba pitne vode ter izboljšuje upravljanje padavinskih voda na območju investicije.

Za podporo lokalni favni so predvideni tudi gnezdišča za ptice in netopirje ter hoteli za žuželke. Zasaditve bodo zasnovane z vidika izboljšanja mikroklime, senčenja, prostorske členitve območja in povečanja njegove ekološke vrednosti.

Zunanja ureditev vključuje tudi osnovno urbano opremo, kot so klopi, mize, koši in stojala za kolesa. Parkiranje je umeščeno pretežno na rob območja, medtem ko so osrednje zunanje površine namenjene predvsem ljudem, zelenju in javnim dejavnostim.

Z izvedbo navedenih ukrepov se bo obstoječa, pretežno asfaltirana okolica preoblikovala v kakovostnejši, bolj zelen, prepusten in uporabnikom prijazen javni prostor, ki bo funkcionalno povezan z dejavnostmi v revitaliziranem objektu ter bo hkrati prispeval k izboljšanju mikroklime, gospodarnejšemu ravnanju z vodo in večji biotski raznovrstnosti.

6.9 Digitalne rešitve

Za učinkovitejše upravljanje objekta in izboljšanje uporabniške izkušnje so v okviru projekta predvidene tri medsebojno povezane digitalne rešitve: sistem e-rezervacij, pametno digitalno upravljanje ogrevanja ter digitalna kontrola dostopa.

Sistem e-rezervacij bo uporabnikom omogočal spletni pregled razpoložljivosti prostorov in terminov ter elektronsko rezervacijo prostorov, dogodkov oziroma dejavnosti. Sistem bo podpiral preglednejšo organizacijo večnamenske uporabe objekta in zmanjšal administrativno obremenitev upravljavca.

Pametno digitalno upravljanje ogrevanja bo temeljilo na temperaturnih senzorjih in avtomatskem prilagajanju delovanja ogrevalnega sistema glede na izmerjene temperature, časovne režime uporabe, rezervacije prostorov in zunanje temperaturne pogoje. Tak način upravljanja bo omogočal učinkovitejšo rabo energije in prilagajanje ogrevanja dejanski zasedenosti posameznih prostorov.

Digitalna kontrola dostopa bo omogočala brezstični vstop v objekt oziroma posamezne prostore ter elektronsko dodeljevanje in časovno omejevanje dostopnih pravic posameznim uporabnikom. Predvidena je tudi možnost evidentiranja uporabe, kar bo upravljavcu omogočalo boljši nadzor nad uporabo prostorov.

Predvidene digitalne rešitve so neposredno povezane z večnamensko naravo objekta, saj omogočajo prožnejše upravljanje različnih uporabnikov, terminov in prostorov, hkrati pa prispevajo k učinkovitejšemu obratovanju in racionalnejši porabi energije.

Podrobna tehnična izvedba, funkcionalnosti posameznih sistemov ter način njihovega medsebojnega povezovanja bodo dokončno opredeljeni v nadaljnjih fazah projektiranja in izvedbe.

6.10 Površine in ključni tehnični kazalniki

Za pregledno predstavitev obsega investicije so v nadaljevanju povzeti ključni prostorski in tehnični kazalniki projekta. Podatki izhajajo iz aktualnih projektnih podlag in se lahko v nadaljnjih fazah projektiranja še podrobneje uskladijo.

Ključni kazalnik	Predvidena vrednost
Neto površina obravnavanega dela objekta	približno 1.282 m²
Aktivno ogrevane oziroma lokalno hlajene površine	približno 630 m²
Novi montažni programski volumni	približno 355 m² neto
Število novih programskih volumnov	3
Pripadajoče zunanje površine	približno 3.085 m²
Parkovno urejene zunanje površine	približno 2.000 m²
Površina medonosnih zasaditev	približno 20 m²
Nova drevesa na zunanjih površinah	6
Nova drevesa v notranjosti hale	6
Sistem ogrevanja novih programskih volumnov	toplotna črpalka zrak–voda
Ogrevanje novih programskih volumnov	nizkotemperaturno talno ogrevanje
Ogrevanje obstoječega spremljajočega trakta	radiatorsko ogrevanje
Hlajenje	lokalno v prostorih z nadzorovano temperaturo
Prezračevanje velike hale	naravno prezračevanje
Digitalne rešitve	e-rezervacije, pametno upravljanje ogrevanja, digitalna kontrola dostopa

Tabela 10: Ključni prostorski in tehnični kazalniki investicije

Projekt je zasnovan tako, da se večina obstoječega objekta ohrani in ponovno uporabi, aktivno ogrevanje in hlajenje pa se omejita na dele, kjer je to glede na način uporabe potrebno. Takšna zasnova omogoča racionalnejšo rabo prostora, energije in materialov ter zmanjšuje obseg novih gradbenih posegov.

Na zunanjih površinah je pomemben kazalnik predvsem ureditev približno 2.000 m² parkovnih površin, povečanje deleža zelenih in prepustnih površin ter zasaditev novih dreves in medonosnih rastlin.

Navedeni kazalniki predstavljajo izhodišče za spremljanje fizične izvedbe investicije. Če bodo v nadaljnji projektni dokumentaciji posamezne površine ali tehnične karakteristike natančneje določene, se vrednosti v Investicijskem programu ustrezno uskladijo.

7. ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Zaposleni v scenariju »brez investicije«

V scenariju »brez investicije« se projekt revitalizacije nekdanje tovarne LIV ne izvede. Objekt ostane brez nove načrtovane javne funkcije, zato iz naslova investicije ne nastanejo nova delovna mesta.

7.2 Zaposleni v scenariju »z investicijo«

Izvedba projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« ne predvideva neposrednega povečanja števila zaposlenih pri Občini Osilnica. Upravljanje revitaliziranega objekta bo Občina Osilnica zagotavljala v okviru obstoječe organizacijske in kadrovske strukture, zato zaradi izvedbe investicije oziroma poznejšega upravljanja objekta nove zaposlitve niso predvidene.

Izvajanje posameznih programov in dejavnosti bo povezano z uporabniki prostorov, društvi, lokalnimi organizacijami, ponudniki in drugimi izvajalci. Projekt lahko zato posredno izboljša pogoje za izvajanje lokalnih gospodarskih in drugih dejavnosti, vendar morebitnih posrednih učinkov na zaposlovanje v tej fazi ni mogoče zanesljivo kvantificirati.

7.3 Primerjava scenarijev

Z vidika neposrednega zaposlovanja med scenarijema »brez investicije« in »z investicijo« ni predvidene razlike v številu zaposlenih pri investitorju. Ključni učinek investicije ni ustvarjanje novih delovnih mest, temveč vzpostavitev nove večnamenske javne infrastrukture ter izboljšanje prostorskih pogojev za izvajanje različnih lokalnih dejavnosti.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1 Osnove in izhodišča za oceno investicijske vrednosti

Ocena investicijske vrednosti projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« temelji na trenutno razpoložljivi projektni, tehnični, investicijski in finančni dokumentaciji, na podrobnejši projektantski oceni posameznih sklopov investicije, pripravljeni septembra 2026, na podatkih o že nastalih pripravljalnih in strokovnih stroških projekta, na cenitvenem poročilu za nepremičnino, ki je predmet projekta, ter na ponudbi za izdelavo vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja.

Tehnični in vsebinski obseg investicije je opredeljen z idejno projektno dokumentacijo, tehničnim poročilom z dne 3. 9. 2026, Dokumentom identifikacije investicijskega projekta (DIIP) iz avgusta 2026 ter drugimi razpoložljivimi strokovnimi podlagami. Predmet investicije je revitalizacija stavbe št. 320 – starejše jeklene hale s spremljajočim traktom in pripadajočimi zunanjimi površinami. Sosednja betonska hala, stavba št. 321, ni predmet investicije in njena vrednost ni vključena v investicijske stroške projekta. Obravnavani del objekta obsega približno 1.282 m² neto površin.

V DIIP je bila investicijska vrednost na podlagi takrat razpoložljivih podatkov ocenjena na 1.300.895,95 EUR brez DDV. Ker v času izdelave DIIP še ni bila na voljo podrobnejša projektantska razčlenitev vseh predvidenih del, je navedena vrednost predstavljala izhodiščno oceno za nadaljnjo pripravo projekta.

Po izdelavi DIIP je bila dne 4. 9. 2026 pripravljena podrobnejša projektantska ocena investicije po posameznih sklopih. Ocena vključuje:

- pripravljalna in rušitvena dela;
- gradbeno-obrtniška dela, v okviru katerih so vključeni tudi novi montažni programski volumni oziroma »hiše v hiši«;
- strojne inštalacije;
- elektro inštalacije;
- zunanjo ureditev;
- notranjo in urbano opremo;
- dodatne stroške, povezane s pripravo in izvedbo investicije;
- digitalne ukrepe;
- nakup nepremičnine.

Projektantska ocena je ob upoštevanju takrat razpoložljive vrednosti nakupa nepremičnine znašala 1.333.883,45 EUR brez DDV.

V postopku vsebinske uskladitve prijavne in investicijske dokumentacije je bil predmet projekta pri nakupu nepremičnine dodatno razmejen. Kupoprodajna pogodba je poleg stavbe št. 320 zajemala tudi sosednjo stavbo št. 321, ki ni predmet investicije. Za potrebe projekta se zato upošteva izključno vrednost stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči. Na podlagi nove oziroma dopolnjene cenitve znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnine, ki je predmet projekta, 274.100,00 EUR brez DDV. Vrednost stavbe št. 321 je iz investicijske vrednosti projekta v celoti izločena.

V nadaljnjem usklajevanju projektnih in finančnih podatkov so bili dodatno upoštevani tudi pripravljalni in strokovni stroški, ki v osnovni projektantski oceni niso bili zajeti, vendar predstavljajo sestavni del investicijskega projekta. Gre za:

- izmero objekta v višini 2.500,00 EUR;
- pripravo idejne zasnove v višini 8.800,00 EUR;
- pripravo vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil v višini 3.500,00 EUR;
- cenitev objekta in izdelavo poročila v višini 650,00 EUR brez DDV.

Skupna vrednost navedenih dodatnih pripravljalnih in strokovnih stroškov znaša 15.450,00 EUR brez DDV. Pri izmeri objekta, pripravi idejne zasnove ter pripravi vsebinskih opisov in tehničnih poročil DDV ni obračunan na podlagi prvega odstavka 94. člena Zakona o davku na dodano vrednost, pri strošku cenitve objekta pa se DDV obračuna skladno z veljavno davčno stopnjo.

V okviru projekta je dodatno predvidena izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta, vključno z načrtom upravljanja dejavnosti v objektu ter ureditvijo prenosa v upravljanje.

Ponudbena vrednost storitve znaša 2.860,00 EUR brez DDV v tekočih cenah. Ker je izvedba predvidena v letu 2027, znaša vrednost te aktivnosti po stalnih cenah na ravni septembra 2026 ob uporabi faktorja 1,022000 2.798,43 EUR brez DDV.

Ob upoštevanju posodobljene vrednosti nakupa stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči, dodatnih pripravljalnih in strokovnih stroškov ter izdelave vizije razvoja znaša posodobljena ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah 1.316.231,88 EUR brez DDV.

V primerjavi z investicijsko vrednostjo iz DIIP v višini 1.300.895,95 EUR brez DDV je ocenjena vrednost v fazi priprave in uskladitve Investicijskega programa višja za 15.335,93 EUR oziroma približno 1,18 %. Sprememba je posledica podrobnejše projektantske razčlenitve posameznih investicijskih sklopov, vključitve dodatno identificiranih pripravljalnih in strokovnih stroškov, vključitve izdelave vizije razvoja ter uskladitve vrednosti nakupa nepremičnine z novo oziroma dopolnjeno cenitvijo. Sprememba investicijske vrednosti ne predstavlja spremembe osnovnega tehničnega ali vsebinskega obsega projekta.

Navedena ocena še ne predstavlja dokončnega projektantskega predračuna. Projektantski predračun oziroma natančnejši popis del s količinami in cenami bo izdelan na podlagi projekta za izvedbo (PZI). Investicijska vrednost, uporabljena v predmetnem Investicijskem programu, zato predstavlja trenutno najnatančnejšo razpoložljivo oceno, ki bo v nadaljnjih fazah projektiranja in pred izvedbo postopkov izbire izvajalcev po potrebi preverjena in usklajena.

Za potrebe Investicijskega programa so investicijski stroški v nadaljevanju prikazani po stalnih in tekočih cenah ter po posameznih vsebinskih sklopih. Ob upoštevanju aktualne časovnice so stroški razporejeni v obdobje 2026–2028. V leto 2026 sodijo nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči ter že nastali pripravljalni in strokovni stroški, v letu 2027 je predvidena glavnina izvedbenih del ter izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja, preostala dela pa bodo izvedena do zaključka investicije junija 2028.

Občina Osilnica za predmetno investicijo nima pravice do odbitka DDV, zato DDV predstavlja dejanski investicijski strošek. Pri določanju vrednosti z DDV se upošteva davčna obravnava posameznih stroškovnih postavk, saj ta ni pri vseh postavkah enaka. V nadaljevanju je zato DDV prikazan ločeno oziroma skladno z razpoložljivimi podatki in davčno obravnavo posameznih stroškov.

8.2 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah je izdelana za izbrano varianto »z investicijo«. Ker podvarianti 1.1 in 1.2 predvidevata enak tehnični in vsebinski obseg projekta, je investicijska vrednost pri obeh podvariantah enaka; razlikujeta se le v predvidenih virih financiranja.

Osnovo za oceno predstavlja podrobnejša projektantska ocena investicije z dne 4. 9. 2026, pripravljena po posameznih vsebinskih sklopih na podlagi trenutno izdelane projektne in tehnične dokumentacije. Ocena je podrobnejša od izhodiščne ocene iz DIIP in upošteva trenutno predvideni obseg pripravljalnih, gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, zunanje ureditve, opreme, digitalnih ukrepov ter drugih spremljajočih stroškov.

Projektantska ocena z dne 4. 9. 2026 je ob upoštevanju takrat razpoložljivih podatkov znašala 1.333.883,45 EUR brez DDV. V nadaljnjem usklajevanju projektnih in finančnih podatkov so bili dodatno vključeni pripravljalni in strokovni stroški, ki v projektantski oceni še niso bili zajeti, in sicer:

- izmera objekta: 2.500,00 EUR;
- priprava idejne zasnove: 8.800,00 EUR;

- priprava vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil: 3.500,00 EUR;
- cenitev objekta in izdelava poročila: 650,00 EUR brez DDV.

Skupna vrednost navedenih dodatno vključenih pripravljalnih in strokovnih stroškov znaša 15.450,00 EUR brez DDV. Za potrebe prikaza investicijske vrednosti so navedeni stroški vključeni v sklop G – dodatni stroški, povezani s pripravo in izvedbo investicije.

V postopku uskladitve investicijske in prijavne dokumentacije je bila na podlagi nove cenitve iz investicijske vrednosti izločena vrednost stavbe št. 321, ki ni predmet projekta. V investicijske stroške je zato vključen izključno nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v vrednosti 274.100,00 EUR brez DDV.

Dodatno je bila v investicijski projekt vključena izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. Ponudbena vrednost storitve znaša 2.860,00 EUR brez DDV v tekočih cenah. Ker je njena izvedba predvidena v letu 2027, znaša njena vrednost po stalnih cenah na ravni septembra 2026 ob uporabi faktorja 1,022000 2.798,43 EUR brez DDV.

Vrednosti v tem podpoglavju so prikazane po stalnih cenah na ravni septembra 2026, brez DDV. Stalne cene ne vključujejo učinkov prihodnje inflacije oziroma sprememb cen zaradi časovne dinamike izvedbe. Preračun investicijske vrednosti na tekoče cene je prikazan v naslednjem podpoglavju.

Ocena investicijskih stroškov po posameznih sklopih je naslednja:

Sklop	Naziv investicijskega sklopa	Vrednost brez DDV
A	Pripravljalna in rušitvena dela	54.000,00 EUR
B	Stavba – gradbeno-obrtniška dela	503.263,07 EUR
C	Stavba – strojne inštalacije	127.000,00 EUR
D	Stavba – elektro inštalacije	91.489,10 EUR
E	Zunanja ureditev	58.000,00 EUR
F	Notranja in urbana oprema	59.000,00 EUR
G	Dodatni stroški, povezani s pripravo in izvedbo investicije	137.581,28 EUR
H	Digitalni ukrepi	9.000,00 EUR
I	Izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja	2.798,43 EUR
	Skupaj investicija brez nakupa stavbe in zemljišča	**1.042.131,88 EUR**
J	Nakup stavbe z zemljiščem	274.100,00 EUR
	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI BREZ DDV	**1.316.231,88 EUR**

Tabela 11: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Največji posamezni sklop predstavljajo gradbeno-obrtniška dela v vrednosti 503.263,07 EUR brez DDV. V okviru tega sklopa so med drugim vključeni posegi na obstoječem objektu ter izvedba treh novih montažnih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«. Sama izvedba novih CLT programskih volumnov je v projektantski oceni ocenjena na 284.689,16 EUR brez DDV. Aktualna tehnična dokumentacija predvideva tri programske volumne s skupno neto površino približno 355 m².

Sklop G v posodobljeni oceni znaša 137.581,28 EUR brez DDV. Poleg stroškov, že zajetih v projektantski oceni z dne 4. 9. 2026, vključuje tudi dodatno identificirane pripravljalne in strokovne stroške v skupni višini 15.450,00 EUR brez DDV. Ti stroški se nanašajo na izmero objekta, pripravo idejne zasnove, pripravo vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil ter cenitev objekta z izdelavo poročila.

Izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja je zaradi načrtovane izvedbe v letu 2027 v stalnih cenah ocenjena na 2.798,43 EUR brez DDV.

V skupni investicijski vrednosti je posebej izkazan nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v višini 274.100,00 EUR brez DDV. Vrednost stavbe št. 321, ki ni predmet projekta, v investicijsko vrednost ni vključena.

Vrednost investicije brez nakupa stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči znaša 1.042.131,88 EUR brez DDV, skupna ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah pa 1.316.231,88 EUR brez DDV.

V primerjavi z DIIP, v katerem je bila investicijska vrednost po stalnih cenah ocenjena na 1.300.895,95 EUR brez DDV, je posodobljena ocenjena vrednost višja za 15.335,93 EUR oziroma približno 1,18 %. Razlika je posledica podrobnejše projektantske razčlenitve in natančnejše ocene posameznih investicijskih sklopov, vključitve dodatno identificiranih pripravljalnih in strokovnih stroškov, vključitve izdelave vizije razvoja ter uskladitve vrednosti nakupa nepremičnine z novo cenitvijo. Navedene spremembe ne predstavljajo spremembe osnovnega tehničnega ali vsebinskega obsega projekta.

Navedena vrednost predstavlja trenutno najnatančnejšo razpoložljivo oceno investicije. Dokončni projektantski predračun oziroma natančen popis del s količinami in cenami bo izdelan na podlagi PZI. Če bodo v nadaljnjih fazah projektiranja ugotovljena odstopanja glede količin, tehničnih rešitev ali tržnih cen, bo investicijska vrednost ustrezno preverjena in po potrebi usklajena.

8.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah predstavlja preračun investicijske vrednosti po stalnih cenah ob upoštevanju predvidene časovne dinamike izvedbe projekta in pričakovanega gibanja cen v obdobju realizacije investicije.

Izhodiščna ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah na ravni septembra 2026 znaša 1.316.231,88 EUR brez DDV. Investicija se izvaja v več proračunskih letih, in sicer v obdobju 2026–2028.

Prve pripravljalne aktivnosti in stroški so nastali v letu 2026. V leto 2026 sodijo nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v vrednosti 274.100,00 EUR ter stroški izmere objekta, priprave idejne zasnove, priprave vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil ter cenitve objekta v skupni vrednosti 15.450,00 EUR brez DDV. Stavba št. 321 ni predmet investicije in njena vrednost v investicijske stroške projekta ni vključena.

Izvedba gradbenih in drugih del je predvidena od januarja 2027. V letu 2027 bo izvedena glavnina investicije, zlasti pripravljalna in rušitvena dela, večina gradbeno-obrtniških del, izvedba programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«, večji del strojnih in elektro inštalacij ter drugi spremljajoči stroški izvedbe. V letu 2027 je predvidena tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. Dela in stroški, ki bodo uveljavljani kot upravičeni stroški v okviru načrtovanega nepovratnega sofinanciranja, bodo izvedeni v rokih, ki omogočajo njihovo uveljavljanje do konca oktobra 2027.

V obdobju po zaključku upravičenega dela investicije in v letu 2028 bodo izvedena preostala dela, ki jih bo Občina Osilnica financirala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Ta vključujejo predvsem preostala zaključna gradbeno-obrtniška in instalacijska dela, zunanjo ureditev, opremo, digitalne ukrepe ter zaključne aktivnosti, meritve, funkcionalne preizkuse in zagon sistemov. Zaključek vseh del je predviden junija 2028.

Za preračun iz stalnih v tekoče cene je uporabljena zadnja razpoložljiva makroekonomska napoved Urada Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), tj. Pomladanska napoved

gospodarskih gibanj 2026. Ta za leto 2027 predvideva povprečno letno inflacijo v višini 2,2 %, za leto 2028 pa 2,1 %.

Ker posebna dolgoročna napoved gibanja cen posameznih vrst gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za celotno obdobje izvedbe ni na voljo, se za potrebe Investicijskega programa kot enotna makroekonomska predpostavka uporablja napoved splošne inflacije UMAR. Stroški, ki nastanejo v letu 2026, so izkazani na ravni stalnih cen septembra 2026, stroški, predvideni za leti 2027 in 2028, pa so na tekoče cene preračunani z uporabo navedenih inflacijskih predpostavk.

Ocena investicije po tekočih cenah predstavlja plansko vrednost, ki se lahko v času izvedbe spremeni glede na dejansko gibanje tržnih cen, rezultate postopkov javnega naročanja, nadaljnjo projektno obdelavo ter končni projektantski predračun.

8.3.1 Izhodišča in predpostavke za oceno vrednosti

Za potrebe preračuna je bila investicijska vrednost po stalnih cenah časovno razporejena na podlagi aktualne časovnice izvedbe projekta, projektantskega časovnega razreza posameznih sklopov ter podatkov o stroških, ki nastanejo v letih 2026, 2027 in 2028.

V letu 2026 so predvideni nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v vrednosti 274.100,00 EUR ter pripravljalni in strokovni stroški v skupni vrednosti 15.450,00 EUR. Skupna investicijska vrednost, razporejena v leto 2026, tako znaša 289.550,00 EUR brez DDV.

Izvedba gradbenih in drugih del se začne januarja 2027, pri čemer bo glavnina investicije izvedena do konca oktobra 2027. Poleg doslej načrtovanih investicijskih aktivnosti je v letu 2027 predvidena tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja v ponudbeni vrednosti 2.860,00 EUR brez DDV v tekočih cenah.

Preostala dela, ki jih bo občina financirala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov, bodo izvedena do zaključka projekta junija 2028.

Pri preračunu so uporabljena naslednja izhodišča:

- za stroške, ki nastanejo oziroma so vrednostno opredeljeni v letu 2026, se uporablja faktor 1,000000;
- za stroške, predvidene v letu 2027, se uporablja inflacijski faktor 1,022000, ki izhaja iz predpostavljene 2,2-odstotne povprečne inflacije v letu 2027;
- za stroške, predvidene v letu 2028, se uporablja kumulativni faktor 1,043462, ki upošteva 2,2-odstotno rast cen v letu 2027 in 2,1-odstotno rast cen v letu 2028;
- vrednosti so prikazane brez DDV; DDV predstavlja dejanski strošek Občine Osilnica, vendar se zaradi različne davčne obravnave posameznih postavk ne obračunava pavšalno na celotno investicijsko vrednost;
- dokončna vrednost investicije bo preverjena na podlagi PZI, projektantskega predračuna, dejanske dinamike izvedbe ter rezultatov postopkov izbire izvajalcev.

Za potrebe preračuna se uporabljajo inflacijske predpostavke iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2026 UMAR, uporabljene tudi pri pripravi ocene investicijske vrednosti po tekočih cenah.

Na podlagi aktualnega časovnega razreza je investicijska vrednost po stalnih in tekočih cenah razporejena tako:

Leto	Investicijska vrednost po stalnih cenah brez	Faktor preračuna	Investicijska vrednost po tekočih cenah brez

	DDV		DDV
2026	289.550,00 EUR	1,000000	289.550,00 EUR
2027	792.798,43 EUR	1,022000	810.240,00 EUR
2028	233.883,45 EUR	1,043462	244.048,49 EUR
SKUPAJ	**1.316.231,88 EUR**		**1.343.838,49 EUR**

Tabela 12: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

V letu 2026 je tako predvidenih 289.550,00 EUR brez DDV, kar vključuje nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v višini 274.100,00 EUR ter pripravljalne in strokovne stroške v skupni višini 15.450,00 EUR.

V letu 2027 je po stalnih cenah predvidena izvedba investicijskih aktivnosti v vrednosti 792.798,43 EUR brez DDV, kar po uporabi faktorja 1,022000 predstavlja 810.240,00 EUR v tekočih cenah. V navedeni vrednosti je poleg doslej načrtovanih aktivnosti vključena tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja v vrednosti 2.860,00 EUR brez DDV v tekočih cenah.

V letu 2028 je predvidena izvedba preostalih aktivnosti v vrednosti 233.883,45 EUR po stalnih cenah oziroma 244.048,49 EUR po tekočih cenah brez DDV.

Na podlagi navedenih predpostavk znaša ocenjena vrednost celotne investicije po tekočih cenah 1.343.838,49 EUR brez DDV. V primerjavi z vrednostjo po stalnih cenah je višja za 27.606,61 EUR, kar predstavlja ocenjeni vpliv rasti cen v obdobju izvajanja investicije.

Časovna razporeditev investicijskih stroškov temelji na aktualnem projektantskem časovnem razrezu in dodatno vključeni izdelavi vizije razvoja. Glede na časovno dinamiko je glavnina stroškov koncentrirana v letu 2027, medtem ko so v letu 2028 predvidena predvsem preostala zaključna dela, zunanja ureditev, oprema, digitalni ukrepi in druge aktivnosti do zaključka investicije junija 2028.

Finančna dinamika bo po potrebi dodatno usklajena po izdelavi PZI in projektantskega predračuna ter glede na dejansko dinamiko izvajanja posameznih sklopov in rezultate postopkov izbire izvajalcev.

8.4 Upravičeni in neupravičeni stroški

Razmejitev upravičenih in neupravičenih stroškov projekta je pripravljena ob upoštevanju pogojev Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 – JR REVITAL OPO 2027 ter je usklajena s finančno konstrukcijo projekta v Prilogi 1 k Obrazcu 4.

Javni razpis kot upravičene vrste stroškov določa obnovo objekta, opremo in druga opredmetena oziroma neopredmetena osnovna sredstva, nakup zemljišča z objektom ter določene storitve zunanjih izvajalcev. Med slednje sodijo zlasti izdelava projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije z izjemo DIIP, vizije razvoja in programa uporabe objekta, utemeljitve projekta z vidika Novega evropskega Bauhausa, varnostnega načrta, strokovnega in projektantskega nadzora ter informiranja in obveščanja javnosti.

Pri razmejitvi so upoštevani vsebina posameznega stroška, obdobje njegovega nastanka, pogoji javnega razpisa in načrtovana časovna dinamika izvedbe. Vrednosti v nadaljevanju so prikazane v tekočih cenah brez DDV, saj DDV po pogojih javnega razpisa ni upravičen strošek.

Razmejitev investicijskih stroškov je naslednja:

Stroškovna postavka	Skupaj brez DDV	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški brez DDV
Nakup stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči	274.100,00 EUR	274.100,00 EUR	0,00 EUR

Izmera objekta	2.500,00 EUR	0,00 EUR	2.500,00 EUR
Priprava idejne zasnove	8.800,00 EUR	0,00 EUR	8.800,00 EUR
Priprava vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil	3.500,00 EUR	0,00 EUR	3.500,00 EUR
Cenitev objekta in izdelava poročila	650,00 EUR	0,00 EUR	650,00 EUR
Pripravljalna in rušitvena dela	55.188,00 EUR	55.188,00 EUR	0,00 EUR
Gradbeno-obrtniška dela	515.687,21 EUR	449.937,09 EUR	65.750,12 EUR
Strojne inštalacije	129.901,31 EUR	124.684,00 EUR	5.217,31 EUR
Elektro inštalacije	93.968,46 EUR	71.282,91 EUR	22.685,55 EUR
Zunanja ureditev	60.520,80 EUR	0,00 EUR	60.520,80 EUR
Notranja in urbana oprema	61.564,26 EUR	0,00 EUR	61.564,26 EUR
Projektna in tehnična dokumentacija	97.090,00 EUR	97.090,00 EUR	0,00 EUR
Strokovni in projektantski nadzor	12.328,39 EUR	9.198,00 EUR	3.130,39 EUR
Rezerva oziroma drugi predvideni stroški	15.788,90 EUR	0,00 EUR	15.788,90 EUR
Digitalni ukrepi	9.391,16 EUR	0,00 EUR	9.391,16 EUR
Izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja	2.860,00 EUR	2.860,00 EUR	0,00 EUR
SKUPAJ BREZ DDV	**1.343.838,49 EUR**	**1.084.340,00 EUR**	**259.498,49 EUR**

Tabela 13: Okvirna razvrstitev investicijskih stroškov glede na upravičenost

Nakup nepremičnine se v okviru projekta nanaša izključno na stavbo št. 320 s pripadajočimi zemljišči. Sosednja stavba št. 321 ni predmet projekta, zato njena vrednost ni vključena niti med upravičene niti med neupravičene stroške projekta. Za stavbo št. 320 s pripadajočimi zemljišči je bila izdelana cenitev, ki določa tržno vrednost v višini 274.100,00 EUR brez davkov. Za potrebe finančne konstrukcije projekta se kot upravičen strošek nakupa upošteva navedena vrednost.

Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela predstavljajo osrednji del upravičenih stroškov projekta. Posamezni deli teh sklopov, ki po svoji vsebini oziroma glede na obdobje izvedbe ne izpolnjujejo pogojev javnega razpisa, so izkazani med neupravičenimi stroški. Enako velja za del stroškov strokovnega in projektantskega nadzora.

Stroški izmere objekta, priprave idejne zasnove, priprave vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil ter cenitve so v finančni konstrukciji projekta opredeljeni kot neupravičeni stroški in jih zagotavlja Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Projektna in tehnična dokumentacija v vrednosti 97.090,00 EUR je ob izpolnjevanju pogojev javnega razpisa vključena med upravičene stroške projekta. Med upravičene stroške je vključena tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja v vrednosti 2.860,00 EUR brez DDV. Vizija bo izdelana kot samostojna projektna aktivnost v letu 2027 in zaključena v obdobju upravičenosti stroškov.

Zunanja ureditev, notranja in urbana oprema, digitalni ukrepi ter rezerva oziroma drugi predvideni stroški so v finančni konstrukciji projekta v celoti opredeljeni kot neupravičeni stroški. Njihovo financiranje zagotavlja Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Posebej je treba izpostaviti DDV. Občina Osilnica pri predmetni investiciji nima pravice do odbitka DDV, zato nepovračljivi DDV predstavlja dejanski strošek projekta. Po pogojih javnega razpisa DDV ni upravičen strošek in ga mora občina v celoti zagotoviti iz lastnih oziroma drugih virov. Ocenjeni nepovračljivi DDV celotnega projekta znaša 292.388,47 EUR.

Ob upoštevanju nepovračljivega DDV znaša finančna struktura projekta v tekočih cenah:

Kategorija	Vrednost
Upravičeni stroški	**1.084.340,00 EUR**
Neupravičeni stroški brez DDV	**259.498,49 EUR**
Nepovračljivi DDV	**292.388,47 EUR**
Neupravičeni stroški skupaj	**551.886,96 EUR**
SKUPNA VREDNOST PROJEKTA	**1.636.226,96 EUR**

Tabela 14: Okvirna razvrstitev investicijskih stroškov glede na upravičenost

Upravičeni stroški projekta tako znašajo 1.084.340,00 EUR, kar je manj od najvišjega možnega zneska sofinanciranja po javnem razpisu v višini 1.100.000,00 EUR. Ker javni razpis omogoča sofinanciranje do 100 % upravičenih stroškov, znaša zaprošeno sofinanciranje projekta 1.084.340,00 EUR.

Preostali del investicije v višini 551.886,96 EUR predstavljajo neupravičeni stroški projekta, vključno z nepovračljivim DDV, in ga zagotavlja Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Pri časovni razmejitvi je upoštevano, da se za začetek projekta po JR REVITAL OPO 2027 šteje datum sklepa pristojnega organa prijavitelja o potrditvi DIIP, tj. 5. 8. 2026, obdobje upravičenosti stroškov pa se zaključi 29. 10. 2027. Aktivnosti, katerih stroški se uveljavljajo kot upravičeni, bodo izvedene v obdobju upravičenosti. Preostale aktivnosti se lahko izvajajo do zaključka investicije junija 2028, vendar se njihovi stroški financirajo iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov Občine Osilnica.

Koriščenje nepovratnih sredstev je predvideno v proračunskem letu 2027. Podrobna razporeditev virov financiranja po letih je prikazana v poglavju 12 tega Investicijskega programa in je usklajena s finančno konstrukcijo vloge na JR REVITAL OPO 2027.

9. ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO LE-TI OBJAVLJENI

9.1 Opis lokacije investicije

Investicija se bo izvajala v naselju Osilnica v Občini Osilnica, ki spada v statistično regijo Jugovzhodna Slovenija. Predmet investicije se nahaja na zemljiščih s parcelnimi št. 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. Osilnica (1587).

Lokacija obsega del nekdanjega industrijskega kompleksa LIV v središču Osilnice. Predmet revitalizacije sta starejša jeklena proizvodna hala z dvoetažnim pisarniško-sanitarnim oziroma spremljajočim traktom ter pripadajoče zunanje površine. Sosednja betonska hala ni predmet investicije in predstavlja funkcionalno ločeno enoto.

Obravnavani del objekta obsega približno 1.282 m^2 neto površin, pripadajoča zunanja ureditev pa približno 3.085 m^2.

Lokacija je z vidika načrtovane nove uporabe ugodna, saj je umeščena neposredno v osrednji del naselja Osilnica, kjer so skoncentrirane pomembnejše javne, upravne in storitvene funkcije občine. Zaradi svoje lege ima območje pomemben potencial za ponovno vključitev nekdanjega industrijskega prostora v vsakodnevno življenje naselja in lokalne skupnosti.

Investicija ne posega na novo nepozidano območje, temveč temelji na revitalizaciji in ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda ter že pozidanega območja. Z vzpostavitvijo večnamenskih družbenih,

socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih in drugih vsebin bo nekdanji industrijski objekt pridobil novo javno funkcijo in prispeval k prostorskemu ter vsebinskemu oživljanju središča Osilnice.



Slika 1: Območje Občine Osilnica (označeno z rdečo barvo)

9.2 Prostorski akti in omejitve

Temeljni prostorski akt, ki ureja območje načrtovane investicije, je Občinski prostorski načrt Občine Osilnica (OPN), sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Osilnica (Uradni list RS, št. 64/21). OPN je bil leta 2023 tehnično posodobljen s Sklepom o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Osilnica (Uradni list RS, št. 100/23). Tehnična posodobitev je uskladila grafični prikaz namenske rabe prostora z aktualnim katastrom nepremičnin in ni določila nove prostorske regulacije.

OPN sestavljata strateški in izvedbeni del. Izvedbeni del določa območja namenske rabe prostora ter prostorske izvedbene pogoje, ki jih je treba upoštevati pri gradnji, rekonstrukcijah, spremembah namembnosti in drugih posegih v prostor. V okviru OPN so evidentirani tudi relevantni varstveni in drugi pravni režimi, ki jih je treba upoštevati pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi investicije.

Z vidika strateških usmeritev OPN je lokacija investicije ustrezna, saj je Osilnica v povezavi z naseljem Sela opredeljena kot lokalno oziroma občinsko središče in prednostno območje za razvoj dejavnosti. Na tem območju OPN usmerja krepitev obstoječih in razvoj novih raznovrstnih dejavnosti, med drugim družbenih, oskrbnih, poslovnih, turističnih in kulturnih vsebin. Med razvojnimi usmeritvami je predvidena tudi prenova naselbinskega jedra Osilnice.

Predmet investicije je revitalizacija obstoječega nekdanjega industrijskega objekta na parcelah 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. Osilnica (1587). Načrtovani posegi so po trenutno izdelani tehnični dokumentaciji opredeljeni kot manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela brez posegov v primarno nosilno konstrukcijo objekta.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi bo treba upoštevati prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za konkretno enoto urejanja prostora in podrobnejšo namensko rabo zemljišč, ter morebitne varstvene režime in pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Posebno pozornost bo treba nameniti zahtevam glede dostopnosti objektov v javni rabi, varstva pred hrupom, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, urejanja zunanjih površin ter drugim pogojem, ki izhajajo iz OPN in področnih predpisov.

OPN med drugim zahteva zagotavljanje dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Na podlagi trenutno razpoložljivih projektnih in investicijskih podlag ni prepoznana prostorska omejitev, ki bi sama po sebi preprečevala izvedbo načrtovane revitalizacije. Končna skladnost posameznih posegov pa se mora v nadaljnjih fazah projektiranja preveriti glede na veljavni grafični del OPN, konkretne prostorske izvedbene pogoje za predmetne parcele in morebitne druge varstvene režime.

9.3 Lastniški in upravni vidiki

Pomemben del investicije predstavlja pridobitev nepremičnine, na kateri bo izvedena načrtovana revitalizacija. Kupoprodajna pogodba z dne 6. 8. 2026 v skupni pogodbeni vrednosti 310.000,00 EUR je zajemala stavbo št. 320, ki je predmet projekta, ter sosednjo stavbo št. 321, ki ni predmet projekta.

Za potrebe predmetnega investicijskega projekta se upošteva izključno stavba št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Stavba št. 321 ni predmet projekta, zato je njena vrednost iz investicijske vrednosti in stroškov projekta v celoti izločena.

Za določitev vrednosti nepremičnine, ki je predmet projekta, je bilo izdelano cenitveno poročilo, katerega naročnik je Občina Osilnica. Predmet cenitve je izključno stavba št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, k. o. 1587 Osilnica. Datum ocenjevanja vrednosti je 10. 8. 2026, datum cenitvenega poročila pa 4. 9. 2026. Ocenjena tržna vrednost navedenih nepremičnin znaša 274.100,00 EUR.

Ker kupoprodajna pogodba ne vsebuje ločene pogodbene vrednosti za stavbi št. 320 in 321, se za potrebe investicijskega projekta kot vrednost nepremičnine, ki je vključena v investicijsko vrednost projekta, upošteva tržna vrednost stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči po navedenem cenitvenem poročilu, to je 274.100,00 EUR. Razlika med skupno pogodbeno vrednostjo nepremičnin in navedeno vrednostjo ni vključena v stroške predmetnega projekta.

Kupoprodajna pogodba je bila sklenjena 6. 8. 2026, cenitveno poročilo pa je bilo izdelano po sklenitvi pogodbe. Cenitev je bila pridobljena za potrebe preveritve in določitve tržne vrednosti nepremičnine, ki se upošteva v okviru predmetnega investicijskega projekta in prijave na JR REVITAL OPO 2027.

S podpisom kupoprodajne pogodbe je bil izveden ključni pravni korak za pridobitev nepremičnin. Vpis lastninske pravice Občine Osilnica v zemljiško knjigo je v postopku. Pred začetkom posegov bo zagotovljeno ustrezno zemljiškoknjižno stanje oziroma druga ustrezna pravna podlaga za izvedbo načrtovanih del.

Z upravnega vidika so načrtovani posegi glede na trenutno projektno in tehnično zasnovo opredeljeni predvsem kot manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela brez posegov v primarni konstrukcijski sistem objekta. Vrsta in obseg potrebne upravne, projektne in druge dokumentacije bosta dokončno določena na podlagi nadaljnje projektne obdelave in končne opredelitve posameznih posegov.

Za izvedbo investicije bo treba pravočasno pridobiti oziroma izdelati vso dokumentacijo, ki jo bodo glede na končno projektno rešitev zahtevali veljavni predpisi. To vključuje predvsem nadaljnjo projektno dokumentacijo, potrebna mnenja oziroma soglasja pristojnih organov in upravljavcev gospodarske javne infrastrukture ter druge formalne podlage, potrebne za zakonito izvedbo investicije. DIIP predvideva, da se vrsta in obseg potrebne dokumentacije, soglasij, mnenj in drugih formalnih zahtev uskladita s končno projektno rešitvijo.

Pri nadaljnji pripravi projekta bo treba preveriti tudi morebitne stvarne pravice, služnosti, zemljiškoknjižna bremena in druge pravne omejitve, ki bi lahko vplivale na izvedbo oziroma dolgoročno uporabo obravnavanih nepremičnin. Morebitne potrebne ureditve morajo biti izvedene pred začetkom tistih del, za katera je zagotovljena pravica graditi oziroma druga ustrezna pravna podlaga pogoj za izvedbo.

Na podlagi trenutno razpoložljive dokumentacije niso ugotovljene upravne ali lastniške okoliščine, zaradi katerih izvedba investicije ne bi bila mogoča. Kupoprodajna pogodba je sklenjena, zaključuje pa se zemljiškoknjižna ureditev lastništva.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je z okoljskega vidika zasnovan predvsem na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda in že pozidanega območja. Namesto gradnje primerljivega novega objekta na novi lokaciji se obstoječi nekdanji industrijski objekt funkcionalno prilagodi novi javni rabi, s čimer se zmanjšujejo potrebe po novih zemljiščih, materialih in drugih naravnih virih.

Najizrazitejši negativni vplivi bodo nastajali v času izvedbe gradbenih in obrtniških del. Pričakovati je mogoče začasno povečanje prašenja in emisij izpušnih plinov zaradi gradbene mehanizacije in transporta, povečane emisije hrupa, nastajanje gradbenih odpadkov ter možnost lokalnih vplivov na tla in vode. Ti vplivi bodo pretežno lokalni, časovno omejeni na obdobje izvajanja del in ob ustrezni organizaciji gradbišča obvladljivi.

Med izvedbo bo treba zagotavljati ukrepe za omejevanje prašenja in hrupa, preprečevanje razlitij in onesnaženja tal oziroma voda, varno ravnanje z materiali ter ustrezno zbiranje in oddajo gradbenih odpadkov. Gradbeni odpadki se bodo zbirali ločeno po posameznih vrstah in predajali pooblaščenim zbiralcem oziroma izvajalcem ravnanja z odpadki. Kjer bo tehnično in ekonomsko smiselno, se bodo obstoječi materiali ponovno uporabili oziroma predali v recikliranje.

Po zaključku investicije se pomembni trajni negativni vplivi na okolje ne pričakujejo. Objekt bo namenjen predvsem družbenim, socialnim, kulturnim, izobraževalnim, oskrbnim in drugim dejavnostim lokalnega pomena. Morebitne dejavnosti in dogodki, ki bi lahko povzročali povečan hrup, se bodo izvajali ob upoštevanju predpisanih mejnih vrednosti in pogojev uporabe objekta.

Projekt bo imel več pozitivnih okoljskih učinkov. Z energetskim coniranjem objekta, uporabo toplotne črpalke zrak–voda, naravnim prezračevanjem velike hale, senčenjem, energetsko učinkovito LED razsvetljavo ter pametnim upravljanjem ogrevanja se zmanjšujejo potrebe po energiji za obratovanje objekta. Ohranjanje obstoječe konstrukcije, tlakov in drugih uporabnih elementov dodatno zmanjšuje porabo novih surovin ter količino gradbenih odpadkov.

Pomemben pozitiven vpliv predstavlja tudi preoblikovanje zunanjih površin. Od približno 3.085 m^2 pripadajočih zunanjih površin je približno 2.000 m^2 predvidenih za zeleno oziroma parkovno ureditev. Del obstoječega asfalta se odstrani in nadomesti z zelenimi oziroma prepustnimi površinami, predvidene pa so zasaditve dreves, grmovnic, travniških in medonosnih rastlin. S tem se bodo izboljšale mikroklimatske razmere, povečala sposobnost lokalnega zadrževanja padavinske vode ter izboljšala kakovost prostora.

Projekt vključuje tudi zbiranje in ponovno uporabo padavinske vode za zalivanje zasaditev ter ukrepe za podporo biotski raznovrstnosti, med drugim gnezdišča za ptice in netopirje ter hotele za žuželke. Zunanje površine bodo vzdrževane ekstenzivno, brez uporabe pesticidov.

Na podlagi navedenega je mogoče oceniti, da bodo negativni vplivi investicije pretežno začasni in vezani na fazo izvedbe, medtem ko bodo dolgoročni vplivi projekta na rabo prostora, energetsko učinkovitost, ravnanje z vodo, zmanjšanje neprepustnih površin in kakovost javnega prostora pretežno pozitivni.

10.2 Načelo »da se ne škoduje bistveno« (DNSH)

Pri načrtovanju in izvedbi projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« se upošteva načelo »da se ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH). Presoja temelji na šestih okoljskih ciljih: blaženju podnebnih sprememb, prilagajanju podnebnim spremembam, trajnostni rabi in varstvu vodnih virov, prehodu na krožno gospodarstvo, preprečevanju in nadzorovanju onesnaževanja ter varstvu in obnovi biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Okoljski cilj	Presoja projekta
Blaženje podnebnih sprememb	Projekt temelji na ponovni uporabi obstoječega objekta in omejevanju potreb po novih materialih. Predvideni so energetsko coniranje, toplotna črpalka zrak–voda, naravno prezračevanje, senčenje, LED razsvetljava in digitalno upravljanje ogrevanja, kar zmanjšuje potrebe po energiji in emisije, povezane z obratovanjem objekta.
Prilagajanje podnebnim spremembam	Povečanje zelenih in prepustnih površin, zasaditev dreves, senčenje ter lokalno zadrževanje in ponovna uporaba padavinske vode prispevajo k zmanjševanju pregrevanja in izboljšanju odziva območja na intenzivnejše padavine. Podnebna odpornost je podrobneje obravnavana v naslednjem podpoglavju.
Trajnostna raba in varstvo vodnih virov	Predvideni so varčne sanitarne armature, zbiranje deževnice s strešnih površin in njena ponovna uporaba za zalivanje. Z zmanjšanjem deleža asfaltiranih površin in vzpostavitvijo prepustnih površin se izboljšuje lokalno zadrževanje oziroma ponikanje padavinske vode.
Prehod na krožno gospodarstvo	Osnovni koncept projekta je ponovna uporaba obstoječega stavbnega fonda. Ohranjajo se jeklena konstrukcija, betonski tlak in drugi uporabni elementi. Gradbeni odpadki se bodo ločevali, spodbujena pa bo ponovna uporaba oziroma recikliranje materialov, kjer bo to izvedljivo.
Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	Negativni vplivi bodo pretežno omejeni na fazo izvedbe ter bodo povezani predvsem s prašenjem, hrupom, transportom in gradbenimi odpadki. Predvideni so organizacijski in tehnični ukrepi za omejevanje emisij ter preprečevanje onesnaženja tal in voda.
Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	Projekt vključuje povečanje zelenih površin, zasaditev dreves, travniških in medonosnih rastlin, ekstenzivno vzdrževanje brez pesticidov ter namestitev gnezdišč za ptice in netopirje ter hotelov za žuželke.

Tabela 15: Presoja skladnosti projekta z okoljskimi cilji načela DNSH

Ključni trajnostni vidik projekta predstavlja revitalizacija obstoječega objekta namesto novogradnje na novi lokaciji, kar zmanjšuje porabo novih surovin, nastajanje gradbenih odpadkov in potrebo po dodatnem poseganju v prostor. Projektna dokumentacija posebej izpostavlja ohranjanje obstoječe konstrukcije, tlakov in drugih uporabnih elementov ter kombinacijo ukrepov energetske učinkovitosti, racionalne rabe vode in zeleno-modre infrastrukture.

Na področju voda in prilagajanja na podnebne spremembe so pomembni predvsem zbiranje in ponovna uporaba deževnice ter povečanje deleža prepustnih površin, s čimer se izboljšuje lokalno zadrževanje oziroma ponikanje padavinske vode.

Projekt ima tudi neposredno pozitiven vpliv na lokalno zeleno infrastrukturo in biotsko raznovrstnost. Predvidenih je približno 2.000 m² zelenih oziroma parkovno urejenih površin, zasaditev dreves in medonosnih rastlin ter dodatni elementi za podporo pticam, netopirjem in žuželkam.

V fazi izvedbe bodo začasni negativni vplivi obvladovani z ukrepi za omejevanje prašenja, hrupa in izpustov, preprečevanje onesnaževanja tal in voda ter ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki.

Na podlagi trenutno izdelane projektne in tehnične dokumentacije je mogoče oceniti, da načrtovana investicija ob predvideni izvedbi omilitvenih ukrepov ne povzroča bistvene škode nobenemu od šestih okoljskih ciljev DNSH. Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi se bo skladnost preverjala tudi glede na dokončne projektne rešitve, veljavne okoljske zahteve in morebitne posebne pogoje vira sofinanciranja.

10.3 Podnebna odpornost investicije

Podnebna odpornost investicije je obravnavana z vidika sposobnosti načrtovanega objekta in zunanjih ureditev, da se prilagodijo pričakovanim vplivom podnebnih sprememb ter dolgoročno ohranijo svojo funkcionalnost. Ker gre za revitalizacijo obstoječega objekta, se podnebna odpornost zagotavlja predvsem z ustreznimi tehničnimi, energetskimi in zeleno-modrimi ukrepi.

Na podlagi trenutno razpoložljive projektne dokumentacije so za projekt relevantna predvsem tveganja, povezana z višjimi poletnimi temperaturami in vročinskimi obdobji ter intenzivnejšimi padavinami. Projektna zasnova ta tveganja zmanjšuje z naslednjimi rešitvami:

Podnebni dejavnik	Možni vpliv	Predvideni ukrepi
Višje temperature in vročinski valovi	pregrevanje notranjih in zunanjih površin, slabše bivalno ugodje	energetsko coniranje, senčenje, naravno prezračevanje velike hale, lokalno hlajenje posameznih prostorov, zasaditev dreves in druga ozelenitev
Intenzivne padavine	povečane količine padavinske vode in obremenitev utrjenih površin	odstranitev dela asfaltiranih površin, ureditev prepustnih zelenih otokov, lokalno zadrževanje oziroma ponikanje padavinske vode ter zbiranje deževnice
Daljša sušna obdobja	povečana potreba po vodi za vzdrževanje zasaditev	zbiranje in ponovna uporaba strešne deževnice za zalivanje ter izbor in ekstenzivno vzdrževanje zasaditev
Drugi ekstremni vremenski vplivi	obremenitve objekta in posameznih konstrukcijskih oziroma tehničnih elementov	preveritev in ustrezna dimenzioniranost konstrukcijskih, strešnih, fasadnih in drugih elementov v nadaljnjih fazah projektiranja skladno z veljavnimi predpisi in standardi

Tabela 16: Pregled ključnih podnebnih tveganj in ukrepov za prilagajanje investicije

Pomemben ukrep za zmanjševanje posledic visokih temperatur predstavlja načrtovana ozelenitev. Ohranjajo se kakovostna obstoječa drevesa in predvidevajo nova, ki bodo zagotavljala dodatno senco ter izboljševala mikroklimatske razmere. Približno 2.000 m² zunanjih površin bo parkovno oziroma zeleno urejenih.

Na področju padavinskih voda projekt predvideva odstranitev dela obstoječega asfalta ter ureditev zelenih in prepustnih površin, ki omogočajo lokalno zadrževanje oziroma ponikanje vode. Deževnica s strešnih površin se bo zbirala in ponovno uporabljala za zalivanje zunanjih in notranjih zasaditev.

Podnebni odpornosti objekta prispevajo tudi energetsko coniranje, naravno prezračevanje, senčenje in uporaba toplotne črpalke, saj omogočajo racionalnejše zagotavljanje ustreznih notranjih pogojev ob spreminjajočih se temperaturnih razmerah. Tehnično poročilo navedene ukrepe izrecno opredeljuje kot del zasnove za učinkovitejše delovanje in večjo odpornost objekta.

Glede na razpoložljive projektne rešitve je mogoče oceniti, da projekt vključuje smiselne ukrepe za prilagajanje ključnim prepoznanim podnebnim tveganjem in ne povečuje podnebne ranljivosti območja. V nadaljnjih fazah projektiranja bo treba ustreznost posameznih rešitev preveriti glede na dokončne tehnične rešitve ter relevantne prostorske, hidrološke in druge pogoje lokacije.

10.4 Družbeni učinki in varnost

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« bo imel pomembne pozitivne družbene učinke, saj bo opuščeni del nekdanjega industrijskega kompleksa ponovno vključen v življenje lokalne skupnosti in preoblikovan v večnamensko javno infrastrukturo. Osnovni namen projekta ni ustvarjanje tržnega donosa, temveč vzpostavitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, prostočasnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena.

Med ključne družbene učinke investicije sodijo izboljšanje dostopnosti različnih programov in storitev prebivalcem Občine Osilnica, krepitev družbenega povezovanja, socialne vključenosti in medgeneracijskega sodelovanja ter zagotavljanje prostorov za delovanje lokalnih društev, organizacij, pobud in drugih uporabnikov.

Pomemben učinek predstavlja tudi izboljšanje univerzalne dostopnosti. Osnovni programi, namenjeni širši javnosti, bodo umeščeni v pritličje brez višinskih ovir. Zagotovljeni bodo neoviran dostop od parkirnega mesta za gibalno ovirane osebe do glavnega vhoda, dovolj široke komunikacijske poti ter prilagojene sanitarije. S tem bodo javne vsebine dostopnejše tudi starejšim osebam, osebam z zmanjšano mobilnostjo in drugim uporabnikom z različnimi potrebami.

Z vidika varnosti uporabnikov projekt predvideva pregledno prostorsko organizacijo, jasno zaznavne vhode in varne komunikacijske poti. Po tehnični zasnovi bodo zagotovljeni ustrezna nosilnost in požarna odpornost konstrukcij, zasilna in varnostna razsvetljava, označene evakuacijske poti, sistem javljanja požara ter druga oprema, določena z zasnovo požarne varnosti. Končne rešitve bodo prilagojene dejanski namembnosti prostorov in predvidenemu številu uporabnikov.

V okviru pripravljalnih in odstranjevalnih del bodo odstranjeni dotrajani, nevarni oziroma za novo rabo neustrezni elementi, dela pa bodo izvedena kontrolirano ob zaščiti konstrukcije in elementov, ki se ohranjajo. S tem se bo izboljšala tudi tehnična varnost objekta v primerjavi z obstoječim stanjem.

Pozitiven družbeni učinek bo imela tudi ureditev pripadajočih zunanjih površin. Z vzpostavitvijo zelenih in parkovno urejenih površin, klopi, miz, stojal za kolesa in druge urbane opreme bo območje nekdanjega industrijskega kompleksa postopoma postalo kakovostnejši javni prostor za vsakodnevno uporabo, druženje in izvajanje različnih aktivnosti.

Na podlagi navedenega je mogoče oceniti, da projekt pomembno prispeva k izboljšanju dostopnosti javnih vsebin, socialni vključenosti, medgeneracijskemu povezovanju, kakovosti javnega prostora ter varnosti uporabnikov. Revitalizirani objekt bo predstavljal novo skupnostno stičišče in dolgoročno okrepil funkcijo središča Osilnice.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

11.1 Faze izvedbe investicije

Izvedba projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je načrtovana po posameznih vsebinsko in časovno povezanih fazah. Pripravljalne aktivnosti so se začele v letu 2026 z izdelavo idejne projektne dokumentacije, tehničnih podlag, Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Investicijskega programa (IP) ter drugih strokovnih podlag. V letu 2026 je bila sklenjena tudi kupoprodajna pogodba za pridobitev nepremičnin, pri čemer se za potrebe predmetnega projekta upoštevajo izključno stavba št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Stavba št. 321 ni predmet projekta.

Na podlagi aktualne časovnice je izvedba investicije načrtovana v obdobju 2026–2028. Izvedba gradbenih in drugih del se začne januarja 2027. V letu 2027 bo izvedena glavnina investicije, pri čemer bodo aktivnosti in stroški, predvideni za uveljavljanje v okviru nepovratnega sofinanciranja, izvedeni najpozneje do zaključka obdobja upravičenosti stroškov 29. 10. 2027. V tem obdobju bo izdelana tudi vizija razvoja in program uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. Po zaključku obdobja upravičenosti bodo izvedena preostala dela, ki jih bo Občina Osilnica financirala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Zaključek vseh del in investicije je predviden junija 2028.

Predvidene faze izvedbe investicije so:

Faza izvedbe	Ključne aktivnosti	Predviden čas izvedbe
1. Priprava investicijske in projektne dokumentacije ter nakup nepremičnine	izdelava idejne projektne dokumentacije, tehničnih podlag, DIIP in IP, izmera objekta, priprava vsebinskih in tehničnih podlag, cenitev ter sklenitev kupoprodajne pogodbe; za potrebe projekta se upošteva stavba št. 320 s pripadajočimi zemljišči, stavba št. 321 pa je iz projektnega obsega izločena	**2026**
2. Priprava dokumentacije za izvedbo in raziskave	priprava oziroma dopolnitev projektne in tehnične dokumentacije za izvedbo, potrebne raziskave in preveritve, priprava podrobnih popisov del in projektantskega predračuna ter priprava postopkov izbire izvajalcev	**januar–junij 2027**
3. Glavna izvedbena faza	pripravljalna, rušitvena in demontažna dela, sanacije obstoječih konstrukcij, strehe in tlakov, gradbeno-obrtniška dela, izvedba programskih volumnov »hiše v hiši«, strojne in elektro inštalacije ter druga dela, predvidena v okviru glavne izvedbene faze	**januar–oktober 2027**
4. Preostala izvedbena in zaključna dela	dokončanje gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, zunanja ureditev, ureditev parkirišča za avtodome, odvodnjavanje, hortikulturna ureditev in ozelenitev, dobava in montaža notranje, premične in urbane opreme ter izvedba digitalnih ukrepov	**november 2027–junij 2028**
5. Zaključek, preizkusi in prevzem	zaključna dela, meritve, funkcionalni preizkusi in zagon sistemov, odprava morebitnih pomanjkljivosti, primopredaja ter vzpostavitev pogojev za uporabo in	**do junija 2028**

	upravljanje objekta	

Tabela 17: Predvidene faze in časovni načrt izvedbe investicije

Posamezne faze se lahko časovno deloma prekrivajo. Zlasti priprava oziroma dopolnjevanje dokumentacije za izvedbo ter posamezne izvedbene aktivnosti bodo v letu 2027 potekale vzporedno, skladno s pripravljenostjo posameznih sklopov projekta in izvedenimi postopki izbire izvajalcev.

Glavnina investicijskih aktivnosti bo izvedena v letu 2027, pri čemer bodo dela, storitve in drugi stroški, predvideni za uveljavljanje v okviru nepovratnega sofinanciranja, realizirani najpozneje do 29. 10. 2027. Med aktivnosti v obdobju upravičenosti sodi tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja, ki mora biti zaključena pravočasno za uveljavljanje stroška v okviru javnega razpisa.

V letu 2028 bodo izvedena predvsem preostala zaključna gradbeno-obrtniška in instalacijska dela, zunanja ureditev, opremljanje, digitalni ukrepi ter meritve, funkcionalni preizkusi in druge aktivnosti, potrebne za zaključek investicije. Stroške teh aktivnosti bo Občina Osilnica zagotavljala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Natančna dinamika posameznih del bo dodatno usklajena na podlagi PZI, podrobnega popisa del in projektantskega predračuna, rezultatov postopkov izbire izvajalcev ter dejanske organizacije izvedbe. Ključni terminski cilj projekta je zaključek vseh načrtovanih aktivnosti do junija 2028.

11.2 Organizacija vodenja projekta

Investitor projekta je Občina Osilnica, ki bo odgovorna za celotno pripravo, izvedbo, financiranje, spremljanje in zaključek investicije. Odgovorna oseba investitorja in vodja projekta je Alenka Kovač, županja. Pri operativni koordinaciji, spremljanju izvedbe in poročanju bo sodelovala Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave.

Vodenje projekta bo organizirano v okviru občinske uprave Občine Osilnica, pri posameznih strokovnih nalogah pa bodo sodelovali zunanji izvajalci, zlasti projektanti, izvajalci gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, dobavitelji opreme, strokovni in projektantski nadzor ter po potrebi drugi strokovnjaki.

Ključne naloge pri vodenju projekta so:

Nosilec	Ključne naloge
Občina Osilnica – investitor	zagotavljanje finančnih in organizacijskih pogojev za izvedbo, sprejemanje ključnih odločitev, izvajanje postopkov javnega naročanja, sklepanje pogodb, spremljanje realizacije ter zagotavljanje pogojev za zaključek in uporabo objekta
Alenka Kovač, županja	vodja projekta in odgovorna oseba investitorja; strateško vodenje ter potrjevanje ključnih odločitev
Manca Gorjanc, direktorica občinske uprave	članica projektne skupine – podporna koordinacija aktivnosti, spremljanje rokov in izvedbe ter koordinacija dokumentacije in poročanja
Projektanti in drugi strokovni izvajalci	priprava in dopolnjevanje projektne dokumentacije, strokovna podpora investitorju, usklajevanje tehničnih rešitev ter sodelovanje pri izvedbi in odpravi morebitnih neskladnosti
Izvajalci del in dobavitelji opreme	izvedba pogodbeno dogovorjenih del in dobav skladno s projektno dokumentacijo, pogodbo, terminskim načrtom in veljavnimi predpisi
Strokovni in projektantski nadzor	nadzor nad kakovostjo in skladnostjo izvedbe, spremljanje napredovanja del ter sodelovanje pri prevzemu izvedenih del

Tabela 18: Organizacija vodenja projekta in odgovornosti posameznih nosilcev

V fazi izvedbe bo posebno pomembno redno spremljanje fizične, terminske in finančne realizacije projekta. Strokovni in projektantski nadzor ter spremljanje finančne realizacije bodo zagotovljeni skozi celotno izvedbeno obdobje gradbenih in drugih del, predvidoma od januarja 2027 do zaključka investicije junija 2028.

Posebna pozornost bo v letu 2027 namenjena spremljanju aktivnosti in stroškov, ki bodo uveljavljani v okviru načrtovanega nepovratnega sofinanciranja, ter zagotavljanju njihove pravočasne izvedbe v obdobju upravičenosti. V letu 2028 bo investitor spremljal izvedbo in financiranje preostalih del ter zaključnih aktivnosti do končnega prevzema in začetka uporabe objekta.

Investitor bo izvedbeno in finančno dinamiko projekta sproti usklajeval z razpoložljivimi viri financiranja, občinskim proračunom in Načrtom razvojnih programov ter s pogoji morebitno odobrenega nepovratnega sofinanciranja.

Organizacijska tveganja se bodo zmanjševala z jasno razmejitvijo odgovornosti, vključevanjem usposobljenih zunanjih strokovnih izvajalcev ter rednim spremljanjem izvedbe. Takšna organizacija omogoča pravočasno zaznavanje odstopanj od načrtovanih rokov, stroškov, kakovosti ali tehničnih rešitev ter sprejemanje ustreznih korektivnih ukrepov.

11.3 Analiza izvedljivosti investicije

Izvedljivost projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je presojana z vidika tehnične in projektne pripravljenosti, lastniških in upravnih pogojev, organizacijske sposobnosti investitorja, terminske izvedljivosti ter zagotavljanja finančnih virov.

Na podlagi trenutno razpoložljivih strokovnih, projektnih, finančnih in organizacijskih podlag je projekt ocenjen kot izvedljiv, pri čemer je za pravočasno realizacijo treba zagotoviti dokončanje projektne dokumentacije, izvedbo potrebnih postopkov izbire izvajalcev, ureditev lastniških in upravnih pogojev ter zagotovitev načrtovanih virov financiranja.

Vidik izvedljivosti	Ocena	Ključne ugotovitve
Tehnična in projektna izvedljivost	izvedljivo	Tehnični in vsebinski obseg projekta je opredeljen z idejno projektno dokumentacijo, tehničnim poročilom in drugimi strokovnimi podlagami. Septembra 2026 je bila pripravljena tudi podrobnejša projektantska ocena investicije po posameznih sklopih. Pred začetkom izvedbe je treba izdelati potrebno projektno dokumentacijo za izvedbo, podroben popis del in projektantski predračun ter po potrebi dodatno uskladiti posamezne tehnične rešitve.
Lastniška in upravna izvedljivost	izvedljivo ob izpolnitvi pripravljalnih pogojev	Kupoprodajna pogodba za nepremičnine je bila podpisana 6. 8. 2026, zemljiškoknjižna ureditev lastništva pa se zaključuje. Pred začetkom posegov morajo biti zagotovljena tudi vsa potrebna soglasja, mnenja in druge listine glede na dokončno opredeljeno vrsto in obseg posegov.
Organizacijska izvedljivost	izvedljivo	Nosilec in investitor projekta je Občina Osilnica. Za operativno vodenje in koordinacijo je določena vodja projekta, pri strokovnih nalogah pa bodo sodelovali projektanti, izvajalci del, dobavitelji opreme, strokovni in projektantski nadzor ter drugi zunanji strokovni

		izvajalci.
Terminska izvedljivost	izvedljivo ob pravočasni izvedbi pripravljalnih aktivnosti	Izvedba gradbenih in drugih del je predvidena od januarja 2027. Glavnina investicije bo izvedena v letu 2027, pri čemer bodo aktivnosti in stroški, predvideni za uveljavljanje v okviru nepovratnega sofinanciranja, izvedeni do konca oktobra 2027. Preostala dela bodo zaključena do junija 2028.
Finančna izvedljivost	izvedljivo ob zagotovitvi načrtovanih virov financiranja	Skupna ocenjena vrednost projekta v tekočih cenah z nepovračljivim DDV znaša 1.636.226,96 EUR. Načrtovani upravičeni stroški znašajo 1.084.340,00 EUR, za katere Občina Osilnica načrtuje pridobitev nepovratnega sofinanciranja JR REVITAL OPO 2027 v enaki višini. Preostali del investicije v višini 551.886,96 EUR, ki vključuje neupravičene stroške in nepovračljivi DDV, zagotavlja Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Tabela 19: Presoja izvedljivosti investicijskega projekta

Z vidika tehnične in projektne pripravljenosti so za projekt že izdelane osnovne projektne in strokovne podlage, ki omogočajo dovolj jasno opredelitev predvidenega tehničnega in vsebinskega obsega investicije. Na podlagi aktualnih projektnih, investicijskih, lastniških in finančnih podatkov znaša ocenjena investicijska vrednost projekta po stalnih cenah na ravni septembra 2026 1.316.231,88 EUR brez DDV, ocenjena vrednost projekta po tekočih cenah pa 1.343.838,49 EUR brez DDV. Ob upoštevanju nepovračljivega DDV v višini 292.388,47 EUR znaša skupna vrednost projekta po tekočih cenah 1.636.226,96 EUR. Pred izvedbo bo treba projektno dokumentacijo dopolniti do stopnje, potrebne za izvedbo posameznih del, izdelati podrobne popise del s projektantskim predračunom ter pripraviti dokumentacijo za izvedbo postopkov izbire izvajalcev.

Z vidika terminske izvedljivosti je projekt razdeljen na več zaporednih in deloma prekrivajočih se faz. Izvedba gradbenih in drugih del se začne januarja 2027, glavnina investicijskih aktivnosti pa je predvidena v letu 2027. Aktivnosti in stroški, ki bodo uveljavljani v okviru načrtovanega nepovratnega sofinanciranja, bodo izvedeni oziroma bodo nastali najpozneje do 29. 10. 2027, skladno z obdobjem upravičenosti stroškov po JR REVITAL OPO 2027. V obdobju september–oktober 2027 je predvidena tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. Po zaključku obdobja upravičenosti bodo izvedena preostala gradbeno-obrtniška in instalacijska dela, zunanja ureditev, opremljanje, digitalni ukrepi ter zaključne aktivnosti, ki jih bo Občina Osilnica financirala iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Zaključek vseh del in investicije je predviden junija 2028.

Z organizacijskega vidika ima investitor vzpostavljeno jasno strukturo vodenja projekta. Občina Osilnica bo zagotavljala investitorsko, organizacijsko, administrativno in finančno vodenje, specializirane strokovne naloge pa bodo izvajali usposobljeni zunanji izvajalci. Takšna organizacija omogoča sprotno spremljanje fizične, terminske in finančne realizacije ter pravočasno odzivanje na morebitna odstopanja.

Ključni pogoj finančne izvedljivosti predstavlja zagotovitev načrtovanih virov financiranja. Upravičeni stroški projekta znašajo 1.084.340,00 EUR, za katere Občina Osilnica načrtuje pridobitev nepovratnega sofinanciranja JR REVITAL OPO 2027 v enaki višini. Preostali del investicije v višini 551.886,96 EUR, ki vključuje neupravičene stroške in nepovračljivi DDV, bo Občina Osilnica zagotovila iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Projekt je vključen v Načrt razvojnih programov Občine Osilnica pod številko 40000405 – Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV. Podatki v NRP bodo usklajeni z aktualno investicijsko vrednostjo, strukturo virov financiranja in časovno dinamiko projekta najpozneje do posredovanja prvega zahtevka za izplačilo.

Na izvedljivost projekta lahko vplivajo predvsem spremembe investicijske vrednosti, nepredvidena dela zaradi značilnosti obstoječega objekta, pravočasnost izdelave nadaljnje projektne dokumentacije, trajanje postopkov izbire izvajalcev, dobavni roki, morebitne dodatne tehnične ali upravne zahteve ter zagotovitev načrtovanih finančnih virov. Tveganja se bodo zmanjševala z nadaljnjo pripravo projektne dokumentacije, izdelavo projektantskega predračuna, pravočasno izvedbo postopkov izbire izvajalcev, rednim spremljanjem stroškov in rokov ter sprotnim usklajevanjem vseh sodelujočih.

Na podlagi trenutno razpoložljivih projektnih, tehničnih, organizacijskih in finančnih podlag je investicijski projekt ocenjen kot izvedljiv. Ključni pogoji za njegovo uspešno realizacijo so pravočasno dokončanje potrebne projektne dokumentacije, zagotovitev lastniških in upravnih pogojev, uspešna izvedba postopkov izbire izvajalcev, zagotovitev načrtovanih finančnih virov ter koordinirana izvedba investicije do junija 2028.

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

12.1 Predvideni viri financiranja in dinamika vlaganj po letih

Na podlagi izvedene analize variant je bila kot optimalna izbrana podvarianta 1.1, ki predvideva izvedbo projekta s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev ter zagotovitvijo preostalega dela investicije iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev Občine Osilnica.

Občina Osilnica prijavlja projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« na Javni razpis Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 – JR REVITAL OPO 2027.

Skupna ocenjena vrednost projekta v tekočih cenah z nepovračljivim DDV znaša 1.636.226,96 EUR. Upravičeni stroški projekta znašajo 1.084.340,00 EUR, neupravičeni stroški, vključno z nepovračljivim DDV, pa 551.886,96 EUR.

Ker javni razpis omogoča sofinanciranje do 100 % upravičenih stroškov projekta, vendar največ 1.100.000,00 EUR na projekt, znaša načrtovani oziroma zaprošeni znesek nepovratnega sofinanciranja 1.084.340,00 EUR. Navedeni znesek predstavlja 100 % načrtovanih upravičenih stroškov projekta in je nižji od najvišjega možnega zneska sofinanciranja po javnem razpisu.

Preostali del investicije v višini 551.886,96 EUR bo Občina Osilnica zagotovila iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih proračunskih virov. Ta znesek vključuje neupravičene stroške brez DDV v višini 259.498,49 EUR in nepovračljivi DDV v višini 292.388,47 EUR.

Osnovna finančna konstrukcija projekta v tekočih cenah je naslednja:

Predvideni vir financiranja	Vrednost v tekočih cenah	Delež celotne vrednosti projekta
Nepovratna javna sredstva – JR REVITAL OPO 2027	1.084.340,00 EUR	66,27 %
Lastna oziroma druga razpoložljiva	551.886,96 EUR	33,73 %

sredstva Občine Osilnica		
SKUPAJ	1.636.226,96 EUR	100,00 %

Tabela 20: Predvideni viri financiranja investicije v tekočih cenah

Koriščenje nepovratnih sredstev JR REVITAL OPO 2027 je načrtovano v proračunskem letu 2027. Celoten znesek načrtovanega nepovratnega sofinanciranja v višini 1.084.340,00 EUR je zato v finančni konstrukciji razporejen v leto 2027.

Lastna oziroma druga razpoložljiva proračunska sredstva Občine Osilnica so po letih razporejena glede na načrtovano proračunsko dinamiko projekta. V letu 2026 je predvidenih 254.147,80 EUR občinskih sredstev, v letu 2028 pa 297.739,16 EUR. V letu 2027 lastna sredstva občine v finančni konstrukciji niso predvidena, saj je za to leto načrtovano koriščenje nepovratnih sredstev.

Finančna konstrukcija projekta po letih in virih je naslednja:

Vir financiranja	2026	2027	2028	Skupaj
Nepovratna sredstva – JR REVITAL OPO 2027	0,00 EUR	1.084.340,00 EUR	0,00 EUR	**1.084.340,00 EUR**
Lastna oziroma druga razpoložljiva sredstva Občine Osilnica	254.147,80 EUR	0,00 EUR	297.739,16 EUR	**551.886,96 EUR**
SKUPAJ	**254.147,80 EUR**	**1.084.340,00 EUR**	**297.739,16 EUR**	**1.636.226,96 EUR**

Tabela 21: Finančna konstrukcija projekta po letih in virih financiranja v tekočih cenah

Izvedba investicije je načrtovana v obdobju 2026–2028. V letu 2026 potekajo predvsem aktivnosti, povezane s pridobitvijo stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči ter pripravo investicijskih, projektnih in drugih strokovnih podlag. V letu 2027 bo izvedena glavnina investicije in aktivnosti, katerih stroški se uveljavljajo v okviru nepovratnega sofinanciranja, vključno z izdelavo vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. V letu 2028 bodo izvedena preostala dela in aktivnosti do zaključka investicije junija 2028.

Razporeditev virov financiranja po posameznih proračunskih letih predstavlja finančno oziroma proračunsko dinamiko financiranja projekta in ni nujno enaka časovni razporeditvi nastanka posameznih investicijskih stroškov, prikazani v poglavju 8.3. Investicijski stroški so v poglavju 8.3 časovno razporejeni glede na načrtovano izvedbo aktivnosti, medtem ko je v tem poglavju prikazan načrt zagotavljanja finančnih virov po posameznih proračunskih letih.

Projekt je že vključen v Načrt razvojnih programov Občine Osilnica pod številko 40000405. Podatki v NRP bodo najpozneje do posredovanja prvega zahtevka za izplačilo usklajeni z aktualno investicijsko vrednostjo, viri financiranja in finančno konstrukcijo projekta, kot izhaja iz investicijskega dokumenta in vloge na JR REVITAL OPO 2027.

12.2 Dinamika financiranja

Dinamika financiranja investicije izhaja iz načrtovane časovne dinamike priprave in izvedbe projekta ter finančne konstrukcije, predstavljene v predhodnem poglavju. Pri tem je treba razlikovati med časom nastanka oziroma realizacije posameznih investicijskih stroškov in časom zagotavljanja oziroma črpanja posameznih virov financiranja.

Skupna ocenjena vrednost projekta v tekočih cenah z nepovračljivim DDV znaša 1.636.226,96 EUR. Investicijske aktivnosti so načrtovane v obdobju 2026–2028, pri čemer bo največji del investicije realiziran v letu 2027.

V letu 2026 so predvidene predvsem naslednje aktivnosti:

- pridobitev stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči;
- izmera objekta;
- priprava idejne zasnove;
- priprava vsebinskih opisov projekta arhitekture in tehničnih poročil;
- cenitev nepremičnine;
- druge pripravljalne in strokovne aktivnosti.

Ocenjena vrednost aktivnosti, časovno razporejenih v leto 2026, znaša 349.995,00 EUR v tekočih cenah z nepovračljivim DDV.

Izvedba gradbenih in drugih del se začne januarja 2027. V obdobju od januarja do oktobra 2027 je predvidena izvedba glavnine investicije, vključno s pripravljalnimi in rušitvenimi deli, večino gradbeno-obrtniških del, izvedbo programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«, večino strojnih in elektro inštalacij, projektno in tehnično dokumentacijo, nadzorom ter drugimi spremljajočimi aktivnostmi. V letu 2027 je predvidena tudi izdelava vizije razvoja in programa uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja.

Ocenjena vrednost aktivnosti, časovno razporejenih v leto 2027, znaša 988.492,80 EUR v tekočih cenah z nepovračljivim DDV. Aktivnosti in stroški, predvideni za uveljavljanje v okviru nepovratnega sofinanciranja, bodo izvedeni najpozneje do zaključka obdobja upravičenosti stroškov 29. 10. 2027.

V letu 2028 bodo izvedena preostala dela in aktivnosti do zaključka investicije. Predvideni so predvsem:

- preostala zaključna gradbeno-obrtniška dela;
- dokončanje posameznih strojnih in elektro inštalacij;
- zunanja ureditev;
- notranja in urbana oprema;
- digitalni ukrepi;
- preostali stroški nadzora in drugi spremljajoči stroški;
- meritve, funkcionalni preizkusi, zagon sistemov in zaključne aktivnosti.

Ocenjena vrednost aktivnosti, časovno razporejenih v leto 2028, znaša 297.739,16 EUR v tekočih cenah z nepovračljivim DDV. Zaključek vseh del in investicije je predviden junija 2028.

Časovna dinamika investicijskih aktivnosti je prikazana v naslednji tabeli:

Leto	Ključni stroškovni sklopi	Vrednost v tekočih cenah z DDV	Delež
2026	pridobitev stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči ter pripravljalne in strokovne aktivnosti	**349.995,00 EUR**	**21,39 %**
2027	glavnina pripravljalnih, gradbeno-obrtniških, strojnih in elektro del, programski volumni »hiše v hiši«, projektna dokumentacija, nadzor in izdelava vizije razvoja	**988.492,80 EUR**	**60,41 %**
2028	preostala zaključna dela, instalacije, zunanja ureditev, oprema, digitalni ukrepi in zaključek investicije	**297.739,16 EUR**	**18,20 %**
SKUPAJ		**1.636.226,96 EUR**	**100,0 %**

Tabela 22: Ocenjena dinamika investicijskih aktivnosti po letih v tekočih cenah

Časovna dinamika nastanka investicijskih stroškov ni enaka dinamiki virov financiranja. Koriščenje nepovratnih sredstev JR REVITAL OPO 2027 je načrtovano izključno v proračunskem letu 2027, zato je celoten znesek nepovratnih sredstev v višini 1.084.340,00 EUR v finančni konstrukciji prikazan v letu 2027.

Del upravičenih stroškov projekta lahko nastane že v letu 2026, če so izpolnjeni pogoji javnega razpisa glede obdobja upravičenosti in vrste stroška. Njihovo financiranje oziroma povračilo iz nepovratnih sredstev se lahko zato finančno izkaže v letu 2027, čeprav je posamezni investicijski strošek nastal v letu 2026.

Finančna konstrukcija po virih je zato razporejena tako, da Občina Osilnica v letu 2026 zagotavlja 254.147,80 EUR lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev, v letu 2027 se načrtuje koriščenje 1.084.340,00 EUR nepovratnih sredstev JR REVITAL OPO 2027, v letu 2028 pa občina zagotovi še 297.739,16 EUR lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev.

Financiranje bo potekalo skladno z dejansko realizacijo posameznih aktivnosti, sklenjenimi pogodbami, potrjenimi računi oziroma situacijami izvajalcev ter pogoji pogodbe o sofinanciranju. Morebitne razlike med načrtovano in dejansko dinamiko bodo ustrezno usklajene v občinskem proračunu in Načrtu razvojnih programov, pri čemer skupna finančna konstrukcija projekta ostaja usklajena z investicijskim dokumentom in prijavo na JR REVITAL OPO 2027.

12.3 Finančna konstrukcija investicije

Finančna konstrukcija investicije je zasnovana tako, da omogoča izvedbo projekta s kombinacijo načrtovanih nepovratnih javnih sredstev JR REVITAL OPO 2027 ter lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev Občine Osilnica.

Struktura financiranja je usklajena z izbrano optimalno podvarianto 1.1, posodobljeno investicijsko vrednostjo, aktualno časovno dinamiko izvedbe projekta ter razmejitvijo upravičenih in neupravičenih stroškov.

Skupna ocenjena vrednost projekta v tekočih cenah z nepovračljivim DDV znaša 1.636.226,96 EUR. Upravičeni stroški projekta znašajo 1.084.340,00 EUR, neupravičeni stroški skupaj z nepovračljivim DDV pa 551.886,96 EUR.

Ker javni razpis omogoča sofinanciranje do 100 % upravičenih stroškov projekta, vendar največ 1.100.000,00 EUR na projekt, Občina Osilnica načrtuje pridobitev nepovratnih sredstev v višini 1.084.340,00 EUR. Navedeni znesek predstavlja 100 % načrtovanih upravičenih stroškov projekta.

Preostali del investicije v višini 551.886,96 EUR bo Občina Osilnica zagotovila iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov. Od tega predstavljajo neupravičeni stroški brez DDV 259.498,49 EUR, nepovračljivi DDV pa 292.388,47 EUR.

Koriščenje nepovratnih sredstev JR REVITAL OPO 2027 je načrtovano v proračunskem letu 2027. Finančna konstrukcija po posameznih letih predvideva:

- v letu 2026 sredstva Občine Osilnica v višini 254.147,80 EUR;
- v letu 2027 nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2027 v višini 1.084.340,00 EUR;
- v letu 2028 sredstva Občine Osilnica v višini 297.739,16 EUR.

Skupni načrtovani delež Občine Osilnica tako znaša 551.886,96 EUR, skupni znesek načrtovanega nepovratnega sofinanciranja pa 1.084.340,00 EUR.

Nepovratna sredstva bodo namenjena financiranju upravičenih stroškov projekta v skladu s pogoji javnega razpisa in pogodbe o sofinanciranju. Neupravičene stroške, nepovračljivi DDV ter druge izdatke, ki ne bodo kriti iz nepovratnih sredstev, bo zagotavljala Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Projekt je že vključen v Načrt razvojnih programov Občine Osilnica pod številko 40000405. Podatki v NRP bodo usklajeni z aktualno investicijsko vrednostjo, viri financiranja in dinamiko projekta najpozneje do posredovanja prvega zahtevka za izplačilo.

Na podlagi načrtovane finančne konstrukcije je projekt finančno izvedljiv ob pridobitvi načrtovanega nepovratnega sofinanciranja v višini 1.084.340,00 EUR in zagotovitvi lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev Občine Osilnica v višini 551.886,96 EUR. Če bi bil dejansko odobren znesek nepovratnega sofinanciranja nižji od načrtovanega, bi morala Občina Osilnica ustrezno zagotoviti dodatne vire oziroma finančno konstrukcijo projekta ponovno uskladiti.

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER JAVNIH KORISTI V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« predstavlja investicijo v večnamensko javno infrastrukturo, katere primarni namen ni ustvarjanje tržnega donosa, temveč ponovna aktivacija opuščenega industrijskega objekta ter zagotavljanje prostorov za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, prostočasnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena.

Po zaključku investicije bo z uporabo objekta povezan omejen obseg neposrednih prihodkov oziroma denarnih prilivov, predvsem iz naslova oddajanja posameznih prostorov in povračil dela obratovalnih stroškov. Ti prihodki ne predstavljajo osnovnega razloga za izvedbo investicije in ne bodo v celoti pokrivali stroškov obratovanja in vzdrževanja objekta. Ekonomska upravičenost projekta zato temelji predvsem na širših javnih, družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristih, ki jih bo revitalizirani objekt ustvarjal za prebivalce, uporabnike, lokalne organizacije in druge deležnike.

Zaključek vseh investicijskih del je predviden junija 2028. Za potrebe finančne in ekonomske analize je uporabljeno 30-letno referenčno obdobje od leta 2026 do leta 2056, ki vključuje investicijsko fazo v letih 2026–2028 ter obdobje obratovanja od leta 2029 do vključno leta 2056. Kot prvo polno leto obratovanja revitaliziranega objekta se upošteva leto 2029.

Pri projekcijah se ločeno obravnavajo prihodki oziroma denarni prilivi iz uporabe objekta, redni stroški obratovanja in vzdrževanja, periodični stroški investicijskega vzdrževanja ter širše javne koristi projekta. Finančne projekcije temeljijo na konservativnih predpostavkah glede prihodkov in stroškov, medtem ko se širši družbeno-ekonomski učinki projekta upoštevajo v okviru ekonomske analize.

V nadaljevanju so zato najprej opredeljeni predvideni prihodki in stroški poslovanja revitaliziranega objekta, nato pa še javne in družbeno-ekonomske koristi projekta, ki predstavljajo pomemben del presoje njegove upravičenost

13.1 Projekcija poslovnih prihodkov

V varianti »brez investicije« revitalizacija obravnavanega dela nekdanje tovarne LIV ni izvedena, zato iz naslova načrtovane nove uporabe objekta ne nastajajo prihodki oziroma denarni prilivi projekta.

V varianti »z investicijo« je po zaključku projekta predvideno ustvarjanje omejenih neposrednih denarnih prilivov. Po trenutno razpoložljivih podatkih bo del objekta uporabljal en plačljivi uporabnik oziroma najemnik. Predvidena najemnina znaša 150,00 EUR mesečno oziroma 1.800,00 EUR letno. Poleg najemnine je predvideno povračilo dela obratovalnih stroškov v okvirni višini 150,00 EUR mesečno oziroma 1.800,00 EUR letno.

Vrsta denarnega priliva	Mesečno	Letno
Prihodki iz naslova najemnine	150,00 EUR	1.800,00 EUR
Povračilo obratovalnih stroškov	150,00 EUR	1.800,00 EUR
Skupaj predvideni denarni prilivi	**300,00 EUR**	**3.600,00 EUR**

Tabela 23: Predvideni letni denarni prilivi iz uporabe objekta

Pri tem je treba razlikovati med prihodkom iz najemnine in povračilom obratovalnih stroškov. Slednje ne predstavlja tržnega prihodka v enakem smislu kot najemnina, temveč delno povračilo stroškov, ki nastajajo zaradi uporabe objekta. Za potrebe finančne analize se oba priliva obravnavata kot denarna priliva projekta.

Trenutno dogovorjeni pogoji uporabe so predvideni za začetno obdobje dveh let. Po tem obdobju bo Občina Osilnica ponovno določila višino najemnine in pogoje uporabe prostorov glede na dejanske stroške obratovanja, intenzivnost uporabe, povpraševanje in druge relevantne okoliščine.

Ker dolgoročnih pogojev uporabe v času priprave Investicijskega programa še ni mogoče natančno določiti, se za potrebe finančne analize uporablja konservativna predpostavka, da skupni denarni prilivi tudi po prvih dveh letih ostanejo na ravni 3.600,00 EUR letno v stalnih cenah. S tem se ne predpostavlja realna rast prihodkov, čeprav je mogoče pričakovati, da bodo pogoji uporabe po začetnem obdobju ponovno določeni in lahko tudi višji.

Za potrebe finančne analize se v obdobju obratovanja 2029–2056 upošteva letni denarni priliv v višini 3.600,00 EUR, kar v navedenem obdobju predstavlja skupaj 100.800,00 EUR nediskontiranih denarnih prilivov.

Nepovratna sredstva za izvedbo investicije se v tem poglavju ne obravnavajo kot poslovni prihodki iz obratovanja objekta, temveč kot vir financiranja investicije oziroma investicijski priliv.

13.2 Projekcija stroškov poslovanja in vzdrževanja

Po zaključku investicije bo Občina Osilnica kot upravljavec revitaliziranega objekta zagotavljala sredstva za njegovo redno upravljanje, obratovanje in vzdrževanje. Stroški bodo nastajali predvsem zaradi porabe energije in vode, komunalnih storitev, čiščenja, rednega vzdrževanja objekta, zunanjih površin in tehničnih sistemov ter drugih stroškov, povezanih z uporabo večnamenske javne infrastrukture.

Po trenutno razpoložljivih podatkih so letni stroški upravljanja, obratovanja in rednega vzdrževanja ocenjeni na 15.000,00 EUR brez DDV.

Ocena predstavlja celoten pričakovani obseg rednih stroškov delovanja objekta. Ker v tej fazi še ni na voljo dovolj zanesljiva razčlenitev posameznih stroškovnih kategorij, se za potrebe finančne analize uporablja skupna letna ocena. Dejanski stroški bodo odvisni predvsem od intenzivnosti uporabe objekta, porabe energije in vode, načina upravljanja ter potreb po rednem vzdrževanju.

Za potrebe finančne in ekonomske analize se letni strošek 15.000,00 EUR uporablja v stalnih cenah v v obdobju obratovanja 2029–2056. Skupni nediskontirani redni stroški poslovanja in vzdrževanja v tem obdobju tako znašajo 420.000,00 EUR.

Poleg rednih stroškov so v dolgoročni projekciji predvideni tudi periodični stroški investicijskega vzdrževanja, ki se obravnavajo ločeno od rednega obratovanja in vzdrževanja ter so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju poglavja.

Del stroškov obratovanja bo povrnjen s strani plačljivega uporabnika objekta. Na podlagi trenutno znanih pogojev znaša predvideno povračilo približno 1.800,00 EUR letno. Čeprav so trenutni pogoji uporabe določeni za začetno obdobje dveh let, se za potrebe dolgoročne finančne analize konservativno predpostavlja, da povračilo obratovalnih stroškov tudi v nadaljnjih letih ostane na enaki realni ravni. Povračilo se v finančni analizi izkazuje med denarnimi prilivi projekta in ne kot zmanjšanje bruto stroškov poslovanja.

Primerjava ocenjenih rednih stroškov in neposrednih denarnih prilivov kaže, da objekt ne bo finančno samozadosten zgolj iz prihodkov, povezanih z uporabo prostorov. Ob letnih stroških v višini 15.000,00 EUR in skupnih predvidenih denarnih prilivih v višini 3.600,00 EUR znaša osnovna letna neto finančna obremenitev upravljavca približno 11.400,00 EUR, brez upoštevanja periodičnega investicijskega vzdrževanja.

Preostali del stroškov bo zagotavljala Občina Osilnica iz svojih oziroma drugih razpoložljivih virov. Takšna struktura je skladna z javnim značajem investicije, katere osnovni namen ni ustvarjanje tržnega presežka, temveč zagotavljanje javnih, družbenih in razvojnih koristi.

13.3 Javne in družbene koristi investicije

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« bo poleg omejenih neposrednih finančnih učinkov ustvarjal predvsem širše javne, družbene, prostorske, okoljske in razvojne koristi, ki predstavljajo temeljno utemeljitev investicije. Te koristi bodo nastajale skozi celotno obdobje uporabe revitaliziranega objekta in bodo namenjene prebivalcem Občine Osilnica, lokalnim organizacijam in ponudnikom, obiskovalcem ter drugim uporabnikom prostora.

Med ključne javne in družbene koristi investicije sodijo:

- ponovna uporaba zapuščenega in funkcionalno razvrednotenega industrijskega objekta, s čimer se obstoječemu stavbnemu fondu zagotavlja nova dolgoročna funkcija v javnem interesu;
- vzpostavitev približno 1.282 m² ponovno uporabnih notranjih površin, namenjenih različnim javnim, družbenim, socialnim, kulturnim, izobraževalnim, oskrbnim, turističnim in drugim dejavnostim;
- izboljšanje dostopnosti programov in storitev za prebivalce Občine Osilnica, ki bodo na enem mestu pridobili kakovostnejše prostorske pogoje za izvajanje različnih dejavnosti;
- krepitev medgeneracijskega povezovanja, socialne vključenosti in družbenega sodelovanja, saj bo objekt omogočal uporabo različnim starostnim in interesnim skupinam;
- izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih društev, organizacij, pobud in ponudnikov, ki bodo lahko uporabljali skupne, večnamenske in prilagodljive prostore;
- vzpostavitev oziroma izboljšanje oskrbnih, turističnih, kulturnih, izobraževalnih in skupnostnih vsebin ter s tem povečanje dostopnosti storitev in dejavnosti v lokalnem okolju;
- revitalizacija središča Osilnice, saj se trenutno neizkoriščeni industrijski prostor ponovno vključuje v vsakodnevno življenje naselja ter pridobiva novo javno in razvojno funkcijo;

- izboljšanje univerzalne dostopnosti javne infrastrukture, saj bodo osnovni javni programi dostopni brez višinskih ovir, z ustreznimi komunikacijskimi potmi in prilagojenimi sanitarijami;
- okoljske koristi ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda, predvsem zaradi zmanjšanja potrebe po novogradnji, dodatnem poseganju v prostor, novih surovinah in nastajanju gradbenih odpadkov;
- izboljšanje energetske učinkovitosti in racionalnejša raba virov z energetskim coniranjem, uporabo toplotne črpalke, naravnim prezračevanjem, senčenjem, učinkovito razsvetljavo in digitalnim upravljanjem;
- izboljšanje kakovosti zunanjega javnega prostora z zmanjšanjem deleža neprepustnih površin, ureditvijo zelenih in parkovnih površin, zasaditvami, zbiranjem in ponovno uporabo padavinske vode ter ukrepi za podporo biotski raznovrstnosti.

Ključne družbene in prostorske koristi projekta so bile prepoznane že v okviru DIIP, kjer so bile med drugim izpostavljene ponovna uporaba zapuščenega objekta, izboljšanje dostopnosti družbenih, kulturnih, socialnih in izobraževalnih dejavnosti, podpora lokalnim organizacijam in ponudnikom, izboljšanje kakovosti občinskega središča ter dolgoročno izboljšanje kakovosti bivanja.

Pomemben dolgoročni učinek predstavlja tudi kombinacija javne funkcije objekta in njegove prilagodljive večnamenske zasnove. Zasnova z odprtimi večnamenskimi površinami in montažnimi programskimi volumni omogoča prilagajanje oziroma dopolnjevanje vsebin glede na prihodnje potrebe uporabnikov in lokalne skupnosti. S tem se zmanjšuje tveganje funkcionalnega zastaranja objekta ter povečuje njegova dolgoročna uporabnost.

Javne koristi projekta niso v celoti neposredno izražene v tržnih cenah oziroma denarnih tokovih investitorja. Za potrebe ekonomske analize se zato del širših družbeno-ekonomskih koristi ustrezno ovrednoti v denarnih enotah, medtem ko se koristi, za katere zanesljiva monetizacija ni mogoča oziroma bi zahtevala nesorazmerno število dodatnih predpostavk, obravnavajo kvalitativno.

Takšen pristop omogoča, da se pri presoji projekta poleg neposrednih finančnih prihodkov in stroškov upoštevajo tudi učinki, ki nastajajo za uporabnike objekta, lokalno skupnost in širše okolje ter zaradi svojega javnega značaja niso neposredno zajeti v finančnih tokovih investitorja.

Na podlagi navedenega je mogoče oceniti, da pomen projekta bistveno presega njegove neposredne finančne učinke. Investicija bo dolgoročno prispevala k izboljšanju kakovosti in dostopnosti javne infrastrukture, socialni vključenosti in povezovanju prebivalcev, izboljšanju javnega prostora, učinkovitejši rabi obstoječega stavbnega fonda ter prostorskemu, družbenemu in razvojnemu oživljanju središča Osilnice.

13.4 Ekonomska upravičenost

Kot je bilo ugotovljeno že v DIIP, bi varianta »brez investicije« pomenila nadaljnje ohranjanje zapuščenega in funkcionalno razvrednotenega dela nekdanjega industrijskega kompleksa LIV brez njegove ponovne vključitve v javno in družbeno življenje Osilnice. S tem ne bi bile dosežene načrtovane koristi, povezane z izboljšanjem dostopnosti javnih vsebin, revitalizacijo občinskega središča, učinkovitejšo uporabo obstoječega stavbnega fonda ter izboljšanjem kakovosti javnega prostora.

Varianta »z investicijo« je ekonomsko utemeljena predvsem zaradi širših javnih, družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristi, ki presegajo neposredne finančne učinke projekta. Osnovni namen investicije ni ustvarjanje tržnega donosa, temveč dolgoročno zagotavljanje večnamenske javne infrastrukture za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, prostočasnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena.

Neposredni denarni prilivi projekta so glede na javni značaj investicije omejeni. Za potrebe finančne analize se v obdobju obratovanja 2029–2056 upoštevajo v višini 3.600,00 EUR letno, medtem ko so redni stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja ocenjeni na 15.000,00 EUR letno brez DDV. Poleg tega so v dolgoročni projekciji predvideni tudi periodični stroški investicijskega vzdrževanja. Objekt zato iz neposrednih denarnih prilivov ne bo finančno samozadosten, kar je pri investiciji v javno infrastrukturo pričakovano in samo po sebi ne pomeni njene ekonomske neupravičenosti.

Ekonomska upravičenost projekta izhaja predvsem iz dolgoročnih učinkov, med katerimi so zlasti:

- ponovna uporaba zapuščenega industrijskega objekta in preprečevanje njegovega nadaljnjega propadanja;
- vzpostavitev približno 1.282 m² ponovno uporabnih notranjih površin za javne in skupnostne dejavnosti;
- izboljšanje dostopnosti programov in storitev za prebivalce;
- krepitev socialne vključenosti, medgeneracijskega sodelovanja in družbenega povezovanja;
- izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih društev, organizacij, pobud in ponudnikov;
- povečanje ponudbe oskrbnih, kulturnih, izobraževalnih, turističnih in drugih vsebin;
- revitalizacija in izboljšanje kakovosti središča Osilnice;
- izboljšanje univerzalne dostopnosti javne infrastrukture;
- okoljske koristi zaradi ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda, energetsko učinkovite prenove ter zmanjševanja potrebe po novih posegih v prostor;
- izboljšanje kakovosti zunanjega prostora in zeleno-modre infrastrukture.

Del navedenih širših družbeno-ekonomskih koristi se za potrebe ekonomske analize ovrednoti tudi v denarnih enotah, medtem ko se koristi, za katere zanesljiva monetizacija ni mogoča, upoštevajo kvalitativno. Tak pristop omogoča celovitejšo presojo projekta, saj neposredni denarni tokovi investitorja sami ne odražajo vseh učinkov, ki jih bo investicija ustvarjala za lokalno skupnost in širše okolje.

Načrtovano nepovratno sofinanciranje v višini 1.084.340,00 EUR pomembno zmanjšuje neposredno finančno obremenitev Občine Osilnica ter s tem izboljšuje finančno izvedljivost izbrane podvariante. Navedeni znesek predstavlja 100 % načrtovanih upravičenih stroškov projekta in je nižji od najvišjega možnega zneska sofinanciranja po javnem razpisu. Ekonomska utemeljenost projekta pa temelji predvsem na javnih koristih in dolgoročnih učinkih njegove uporabe.

Investicija zato ne predstavlja zgolj finančnega izdatka za revitalizacijo objekta, temveč dolgoročno razvojno naložbo v javno infrastrukturo, kakovost bivanja, družbeno povezanost, dostopnost storitev, oživljanje občinskega središča ter trajnostno in učinkovito rabo obstoječega prostora. Podrobna finančna in ekonomska presoja projekta je predstavljena v 14. poglavju Investicijskega programa.

13.5 Ocena poslovnih odhodkov investicije za varianto »z investicijo«

Po zaključku investicije bo Občina Osilnica kot upravljavec revitaliziranega objekta zagotavljala sredstva za njegovo redno upravljanje, obratovanje in vzdrževanje.

Pri varianti »z investicijo« bodo poslovni odhodki nastajali predvsem zaradi porabe električne energije in drugih energentov, oskrbe z vodo in odvajanja odpadnih voda, komunalnih storitev, čiščenja, rednega vzdrževanja objekta in zunanjih površin, vzdrževanja strojnih in elektro inštalacij ter drugih stroškov, neposredno povezanih z uporabo in upravljanjem objekta.

Na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov so skupni redni letni stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja ocenjeni na 15.000,00 EUR brez DDV. Ker v sedanji fazi še ni na voljo dovolj zanesljiva

razčlenitev stroškov po posameznih kategorijah, se za potrebe Investicijskega programa uporablja skupna ocenjena letna vrednost.

Vrsta odhodka	Ocenjena letna vrednost
Stroški upravljanja, obratovanja in rednega vzdrževanja objekta	**15.000,00 EUR**
Skupaj poslovni odhodki	**15.000,00 EUR/leto brez DDV**

Tabela 24: Ocenjeni letni poslovni odhodki za varianto »z investicijo«

Za potrebe finančne in ekonomske analize se navedeni redni stroški upoštevajo v obdobju obratovanja 2026–2056. V stalnih cenah tako znašajo skupni nediskontirani redni stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja v celotnem obdobju 420.000,00 EUR.

Zaradi izvedbe investicije nove zaposlitve pri Občini Osilnica niso predvidene, saj bo upravljanje objekta zagotovljeno v okviru obstoječe organizacijske in kadrovske strukture. Zato v projekciji niso posebej upoštevani dodatni stroški dela, ki bi bili neposredna posledica investicije.

Del obratovalnih stroškov bo povrnjen s strani plačljivega uporabnika objekta. Po trenutno znanih pogojih je predvideno povračilo v višini približno 1.800,00 EUR letno. Za potrebe dolgoročne finančne analize se konservativno predpostavlja, da povračilo tudi po začetnem obdobju ostane na enaki realni ravni skozi celotno obdobje 2026–2056. Povračilo obratovalnih stroškov se obravnava kot denarni priliv projekta in se zato ne odšteva neposredno od prikazanih poslovnih odhodkov.

Poleg rednih letnih stroškov so v dolgoročni projekciji upoštevani tudi periodični stroški investicijskega vzdrževanja, namenjeni večjim vzdrževalnim posegom, obnovam oziroma zamenjavam posameznih elementov objekta, opreme in tehničnih sistemov.

Za potrebe finančne in ekonomske analize se predvidi investicijsko vzdrževanje v višini 60.000,00 EUR brez DDV vsakih deset let, in sicer v naslednjih letih:

Leto	Periodično investicijsko vzdrževanje
2038	60.000,00 EUR
2048	60.000,00 EUR
SKUPAJ	**120.000,00 EUR**

Tabela 25: Predvideni stroški periodičnega investicijskega vzdrževanja

Navedeni stroški investicijskega vzdrževanja so prikazani ločeno od rednih letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja, saj ne predstavljajo rednega poslovnega odhodka, temveč občasne večje izdatke za ohranjanje funkcionalnosti in uporabne vrednosti objekta skozi njegovo ekonomsko dobo.

Ocene rednih in periodičnih stroškov predstavljajo planske vrednosti v stalnih cenah. Dejanski stroški bodo odvisni predvsem od intenzivnosti uporabe objekta, dejanske porabe energije in vode, potreb po vzdrževanju ter življenjske dobe posameznih konstrukcijskih, instalacijskih in opremskih elementov.

13.6 Varianta 0 – brez investicije

Varianta 0 oziroma varianta »brez investicije« predstavlja primerjalni scenarij, pri katerem se načrtovani projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« ne izvede.

V tem primeru ne pride do revitalizacije obravnavanega dela nekdanjega industrijskega kompleksa LIV, njegove funkcionalne in tehnične prenove ter vzpostavitve načrtovanih javnih, družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih vsebin. Objekt oziroma območje zato ostaja v obstoječem funkcionalno neizkoriščenem in razvojno neustreznem stanju.

Pri varianti »brez investicije« ne nastanejo investicijski stroški, povezani z nakupom nepremičnine in izvedbo načrtovane revitalizacije. Prav tako ne nastanejo novi poslovni prihodki oziroma denarni prilivi, ki so neposredno povezani z uporabo revitaliziranega objekta, kot so prihodki iz naslova najemnine in povračila obratovalnih stroškov.

Ker objekt v okviru variante 0 ni vzpostavljen za načrtovano novo uporabo, prav tako ne nastanejo dodatni redni stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja ter periodični stroški investicijskega vzdrževanja, ki so v finančni projekciji pripisani varianti »z investicijo«.

Za potrebe finančne in ekonomske analize se varianta 0 zato uporablja kot izhodiščni primerjalni scenarij brez dodatnih investicijskih, prihodkovnih in obratovalnih denarnih tokov projekta. Morebitni stroški, povezani z obstoječim stanjem objekta oziroma območja, zaradi pomanjkanja zanesljivih podatkov niso posebej kvantificirani. Tak pristop je hkrati konservativen, saj se pri primerjavi ne upoštevajo morebitni stroški nadaljnjega propadanja, nujnega vzdrževanja ali sanacij, ki bi lahko nastajali tudi brez izvedbe investicije.

Bistvena posledica variante »brez investicije« je predvsem izguba načrtovanih javnih in razvojnih koristi. Ne bi bile dosežene koristi, povezane s ponovno uporabo zapuščenega industrijskega objekta, izboljšanjem dostopnosti različnih storitev in programov, podporo lokalnim organizacijam in ponudnikom, socialnim in medgeneracijskim povezovanjem, izboljšanjem kakovosti javnega prostora ter prostorsko in vsebinsko oživitvijo središča Osilnice.

Prav tako ne bi bile dosežene okoljske koristi, povezane s ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda, izboljšanjem njegove energetske učinkovitosti, ureditvijo zeleno-modre infrastrukture ter racionalnejšo rabo prostora in drugih virov.

Varianta 0 se zato uporablja kot referenčno izhodišče za presojo dodatnih učinkov variante »z investicijo«. Čeprav ne zahteva investicijskih vlaganj, ne omogoča doseganja zastavljenih ciljev projekta in ne ustvarja načrtovanih dolgoročnih javnih, družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristi.

Na podlagi navedenega je varianta »brez investicije« ocenjena kot razvojno neustrezna, saj ohranja obstoječe stanje in ne rešuje ugotovljenih prostorskih, funkcionalnih in vsebinskih potreb Občine Osilnica.

13.7 Izračun ponderirane življenjske dobe Investicije

Ponderirana življenjska doba investicije predstavlja stroškovno tehtano povprečje življenjskih dob posameznih skupin osnovnih sredstev, ki sestavljajo investicijo. Uporablja se kot eno od izhodišč za določitev ustreznega referenčnega obdobja projekta ter za izračun preostale vrednosti investicije ob koncu referenčnega obdobja.

Pri izračunu so upoštevane značilnosti posameznih investicijskih sklopov. Za potrebe izračuna je za stavbo in z njo neposredno povezane gradbene ter druge posege uporabljena amortizacijska stopnja 3 %, za notranjo in urbano opremo 12 %, za digitalne rešitve in opremo pa 20 %.

Gradbeno-obrtniška, strojna in elektroinstalacijska dela ter zunanja ureditev se za potrebe izračuna obravnavajo kot sestavni deli revitaliziranega objekta. Enako se obravnavajo dodatni stroški sklopa G, povezani s pripravo in izvedbo investicije, vključno z dodatno identificiranimi pripravljalnimi in strokovnimi stroški iz leta 2026.

Postavka osnovnega sredstva	Amortizacijska osnova brez DDV	Amortizacijska stopnja	Življenjska doba	Letna amortizacija	Delež	Ponderirana življenjska doba

Objekt po revitalizaciji – sklopi A–E in G	971.333,45 EUR	3 %	33,33 leta	29.140,00 EUR	93,46 %	31,15 leta
Notranja in urbana oprema – sklop F	59.000,00 EUR	12 %	8,33 leta	7.080,00 EUR	5,68 %	0,47 leta
Digitalni ukrepi – sklop H	9.000,00 EUR	20 %	5,00 let	1.800,00 EUR	0,87 %	0,04 leta
SKUPAJ	**1.039.333,45 EUR**			**38.020,00 EUR**	**100,00 %**	**31,67 leta**

Tabela 26: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

Na podlagi posodobljene strukture investicijskih vlaganj znaša izračunana ponderirana življenjska doba investicije približno 31,67 leta.

Pri izračunu ni upoštevana vrednost nakupa stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v višini 274.100,00 EUR, saj cenitveno poročilo ne vsebuje ločene razdelitve vrednosti med zemljišča in stavbo. Zemljišča se ne amortizirajo, medtem ko se stavba obravnava kot amortizirljivo osnovno sredstvo, zato skupne ocenjene vrednosti nepremičnine brez ustrezne razdelitve ni primerno vključiti v izračun ponderirane življenjske dobe.

Prav tako v izračun ni vključena izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja, saj gre za storitev in ne za osnovno sredstvo z določljivo amortizacijsko dobo.

Po pridobitvi razdelitve kupnine na vrednost zemljišča in vrednost objekta se lahko izračun po potrebi dopolni z amortizirljivim delom nabavne vrednosti objekta. Glede na prevladujoči delež dolgoročnih gradbenih vlaganj takšna dopolnitev predvidoma ne bi bistveno vplivala na izbor referenčnega obdobja.

Za potrebe nadaljnje finančne in ekonomske analize se zato uporablja 30-letno referenčno obdobje obratovanja, ki zajema leta 2026–2056. Takšno obdobje je nekoliko krajše od izračunane ponderirane življenjske dobe investicije in predstavlja konservativno izhodišče za presojo dolgoročnih finančnih in ekonomskih učinkov projekta.

13.8 Izračun začetne letne amortizacije investicije

Za potrebe finančne analize je amortizacija investicije ocenjena na podlagi strukture investicijskih vlaganj in amortizacijskih stopenj, uporabljenih pri izračunu ponderirane življenjske dobe investicije v predhodnem poglavju.

Pri izračunu je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja. SRS 1 (2024) določa, da se v primeru, ko vzorca pojavljanja gospodarskih koristi ni mogoče zanesljivo ugotoviti, uporabi metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Doba koristnosti sredstva je odvisna predvsem od pričakovanega fizičnega izrabljanja, tehničnega in gospodarskega staranja ter morebitnih omejitev uporabe.

Za potrebe izračuna so uporabljene naslednje amortizacijske stopnje:

- objekt po revitalizaciji oziroma gradbeno-obrtniška, instalacijska in druga vlaganja, povezana z objektom – 3 % letno;

- notranja in urbana oprema – 12 % letno;
- digitalni ukrepi in oprema – 20 % letno.

Amortizacijska osnova znaša 1.039.333,45 EUR brez DDV in vključuje investicijske sklope A–H brez nakupa stavbe in zemljišča. V primerjavi s predhodno oceno je povečana za dodatno identificirane pripravljalne in strokovne stroške v višini 15.450,00 EUR, ki so za potrebe investicijske analize vključeni v sklop G.

Postavka	Vrednost brez DDV	Amortizacijska stopnja	Letna amortizacija
Objekt po revitalizaciji – sklopi A–E in G	971.333,45 EUR	3 %	29.140,00 EUR
Notranja in urbana oprema – sklop F	59.000,00 EUR	12 %	7.080,00 EUR
Digitalni ukrepi – sklop H	9.000,00 EUR	20 %	1.800,00 EUR
SKUPAJ	**1.039.333,45 EUR**		**38.020,00 EUR**

Tabela 27: Izračun začetne letne amortizacije investicije

V prvih letih uporabe znaša skupna ocenjena letna amortizacija 38.020,00 EUR. Ker imajo posamezne skupine sredstev različne dobe koristnosti, se po popolni amortizaciji digitalnih ukrepov ter notranje in urbane opreme letni znesek amortizacije ustrezno zmanjšuje.

Periodični stroški investicijskega vzdrževanja v višini 60.000,00 EUR, predvideni v letih 2038 in 2048, v navedeno začetno amortizacijsko osnovo niso vključeni. V finančni in ekonomski analizi se obravnavajo ločeno kot periodični denarni odlivi projekta.

Ostanek vrednosti investicije

Za potrebe izračuna ostanka vrednosti se upošteva 30-letno obdobje obratovanja od leta 2026 do vključno leta 2056. Ostanek vrednosti predstavlja neamortizirani del osnovnih sredstev ob zaključku referenčnega obdobja.

Notranja in urbana oprema z 12-odstotno amortizacijsko stopnjo ter digitalni ukrepi z 20-odstotno amortizacijsko stopnjo so v 30-letnem obdobju v celoti amortizirani, zato njihov ostanek vrednosti ob zaključku referenčnega obdobja znaša 0,00 EUR.

Pri vlaganjih v objekt z amortizacijsko stopnjo 3 % znaša amortizacijska doba približno 33,33 leta. Po 30 letih je amortiziranih 90 % njihove začetne vrednosti, preostalih 10 % pa predstavlja ostanek vrednosti.

Postavka	Začetna vrednost	Amortizacija v 30 letih	Ostanek vrednosti po 30 letih
Objekt po revitalizaciji – sklopi A–E in G	971.333,45 EUR	874.200,11 EUR	97.133,35 EUR
Notranja in urbana oprema – sklop F	59.000,00 EUR	59.000,00 EUR	0,00 EUR
Digitalni ukrepi – sklop H	9.000,00 EUR	9.000,00 EUR	0,00 EUR
SKUPAJ	1.039.333,45 EUR	942.200,11 EUR	97.133,35 EUR

Tabela 28: Izračun ostanka vrednosti investicije po 30-letnem referenčnem obdobju

Na podlagi navedenih predpostavk znaša ocenjeni ostanek vrednosti investicije ob zaključku 30-letnega referenčnega obdobja 97.133,35 EUR brez DDV.

Pri izračunu ni vključena vrednost nakupa stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v višini 274.100,00 EUR, saj cenitveno poročilo ne vsebuje razdelitve ocenjene vrednosti med zemljišča in stavbo. Takšna razmejitev je pomembna, ker se zemljišča ne amortizirajo, medtem ko bi bilo amortizirljivi del vrednosti

stavbe mogoče vključiti v amortizacijsko osnovo in izračun njenega ostanka vrednosti. Prav tako v izračun ostanka vrednosti ni vključena izdelava vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja, saj gre za storitev, ki sama po sebi nima preostale vrednosti osnovnega sredstva.

Zaradi navedene omejitve predstavlja izračunani ostanek vrednosti konservativno oceno. Dejanska preostala vrednost celotne investicije ob koncu referenčnega obdobja bo predvidoma višja, saj bosta nepremičnina in zemljišče tudi po zaključku referenčnega obdobja ohranila določeno vrednost.

Ostanek vrednosti odraža dolgoročno naravo načrtovane revitalizacije. Ker je pretežni del investicijskih vlaganj vezan na gradbene, instalacijske in druge elemente z daljšo dobo koristnosti, projekt tudi po izteku 30-letnega obdobja ohranja del svoje funkcionalne in ekonomske vrednosti.

13.9 Ocenjevanje javnih koristi investicije

13.9.1 Splošno o javnih koristih

Namen ocenjevanja javnih koristi je ugotoviti širše učinke investicije, ki niso neposredno zajeti v finančnih prihodkih in odhodkih projekta, vendar nastajajo za prebivalce, uporabnike, lokalno skupnost in širše območje Občine Osilnica.

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je investicija v večnamensko javno infrastrukturo, katere osnovni namen ni ustvarjanje tržnega donosa, temveč ponovna aktivacija opuščenega industrijskega objekta ter zagotavljanje prostorov in pogojev za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena. Neposredni finančni učinki projekta zato predstavljajo le del njegove celotne družbeno-ekonomske vrednosti.

Pri ocenjevanju javnih koristi se primerjata:

- varianta 0 – brez investicije, pri kateri se ohranja obstoječe stanje in načrtovane dodatne javne koristi projekta ne nastanejo, ter
- varianta »z investicijo«, pri kateri revitalizacija objekta ustvarja nove prostorske, družbene, okoljske in razvojne učinke.

Javne koristi projekta se kažejo predvsem na naslednjih področjih:

- prostorske koristi, povezane s ponovno uporabo zapuščenega industrijskega objekta, revitalizacijo funkcionalno razvrednotenega območja ter izboljšanjem kakovosti javnega prostora;
- družbene koristi, ki izhajajo iz izboljšanja dostopnosti prostorov in programov, medgeneracijskega povezovanja, socialne vključenosti ter boljših pogojev za delovanje lokalnih organizacij, društev in pobud;
- razvojne in gospodarske koristi, povezane z izboljšanjem pogojev za lokalne ponudnike, razvojem novih vsebin in storitev, povečano privlačnostjo občinskega središča ter podporo lokalnemu razvoju;
- okoljske koristi, ki izhajajo iz ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda, zmanjšanja potrebe po novogradnji in dodatnem poseganju v prostor, energetsko učinkovite prenove, racionalnejše rabe energije in vode, povečanja zelenih in prepustnih površin ter ukrepov za podporo biotski raznovrstnosti;
- koristi z vidika dostopnosti in kakovosti storitev, saj bo revitalizirani objekt omogočal izvajanje različnih dejavnosti na enem mestu ter zagotavljal univerzalno dostopnost osnovnih javnih vsebin.

Del navedenih učinkov je mogoče prikazati s fizičnimi oziroma kvantitativnimi kazalniki, kot so približno 1.282 m² ponovno aktiviranih notranjih površin, približno 355 m² novih programskih volumnov, približno 3.085 m² urejenih zunanjih površin in približno 2.000 m² zelenih oziroma parkovno urejenih površin, pa tudi z obsegom in raznovrstnostjo dejavnosti, ki jih bo objekt omogočal.

Za potrebe ekonomske analize se del širših javnih in družbeno-ekonomskih koristi izrazi tudi v denarnih enotah. Monetarno vrednotenje je namenjeno temu, da se v analizo vključijo koristi, ki nastajajo za uporabnike in lokalno skupnost, vendar se ne odražajo v neposrednih prihodkih Občine Osilnica. Uporabljene predpostavke in vrednosti monetiziranih koristi so podrobneje predstavljene v nadaljevanju tega poglavja in v okviru ekonomske analize v 14. poglavju.

Vseh učinkov investicije kljub temu ni smiselno oziroma mogoče zanesljivo izraziti v denarnih enotah. Predvsem širši učinki na družbeno povezanost, kakovost bivanja, identiteto kraja, dolgoročno prilagodljivost objekta, prostorsko kakovost in privlačnost lokalnega okolja se zato obravnavajo kvalitativno, s čimer se preprečuje uvajanje pretirano negotovih oziroma težko preverljivih denarnih ocen.

Javne koristi projekta se tako ocenjujejo kombinirano:

- s kvantitativnimi oziroma fizičnimi kazalniki,
- z monetarnim vrednotenjem tistega dela koristi, za katerega je mogoče oblikovati ustrezne predpostavke,
- ter s kvalitativno presojo učinkov, ki jih ni mogoče dovolj zanesljivo monetizirati.

Tak pristop omogoča celovitejšo presojo investicije in preprečuje, da bi bila njena upravičenost ocenjena zgolj na podlagi neposrednih prihodkov in stroškov Občine Osilnica.

Glede na javni značaj investicije predstavljajo navedene koristi bistven element presoje njene ekonomske upravičenosti. Glavnina pozitivnih učinkov projekta se namreč ne kaže v neposrednem finančnem donosu investitorju, temveč v dolgoročnem izboljšanju kakovosti in dostopnosti javne infrastrukture, kakovosti bivanja, družbenega povezovanja, prostorskega razvoja ter razvojnih možnosti Občine Osilnica.

13.10 Družbeno-ekonomski učinki izvedbe investicije

13.10.1 Varianta 0 – brez investicije

Varianta 0 predvideva ohranitev obstoječega stanja obravnavanega dela nekdanje tovarne LIV brez izvedbe načrtovane revitalizacije. V tem primeru bi:

- obstoječi industrijski objekt ostal pretežno neizkoriščen oziroma funkcionalno omejeno uporaben;
- se nadaljevalo funkcionalno in prostorsko razvrednotenje območja v središču Osilnice;
- ne bili vzpostavljeni ustrezni prostorski pogoji za izvajanje načrtovanih družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena;
- ostal neizkoriščen razvojni potencial obstoječega stavbnega fonda in pripadajočih zunanjih površin;
- ostali slabši pogoji za delovanje lokalnih društev, organizacij, pobud in ponudnikov;
- ne bile izvedene načrtovane izboljšave na področju energetske učinkovitosti, univerzalne dostopnosti, zeleno-modre infrastrukture in kakovosti javnega prostora;
- ne nastale dodatne koristi, povezane z večjo dostopnostjo programov in storitev, socialnim in medgeneracijskim povezovanjem ter oživitvijo občinskega središča.

Pri varianti 0 zato ne nastanejo dodatni družbeno-ekonomski učinki, ki so neposredno povezani z izvedbo projekta. Obstoječe prostorske, funkcionalne in razvojne pomanjkljivosti ostajajo prisotne, Občina Osilnica pa ne pridobi načrtovane večnamenske javne infrastrukture.

Varianta »brez investicije« prav tako ne omogoča doseganja dolgoročnih okoljskih in prostorskih koristi, povezanih s ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda, zmanjšanjem potreb po novih posegih v prostor, učinkovitejšo rabo energije in vode ter izboljšanjem kakovosti zunanjih površin.

Z družbeno-ekonomskega vidika varianta 0 zato predstavlja izhodiščni primerjalni scenarij, pri katerem se ohranja obstoječe stanje brez dodatnih koristi, ki bi jih ustvarila revitalizacija objekta. Zaradi tega ne omogoča doseganja zastavljenih razvojnih, družbenih, prostorskih in okoljskih ciljev projekta.

13.10.2 Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« predvideva revitalizacijo obravnavanega dela nekdanje tovarne LIV in njegovo ponovno vključitev v vsakodnevno življenje lokalne skupnosti. Z izvedbo projekta bo vzpostavljena večnamenska javna infrastruktura za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena.

Investicija bo ustvarjala neposredne in posredne ekonomske, družbene, prostorske in okoljske učinke, ki bistveno presegajo omejene neposredne finančne prihodke projekta.

Neposredni ekonomski učinki

1. Učinkovitejša uporaba obstoječega javnega premoženja

Revitalizacija omogoča ponovno uporabo obstoječega industrijskega objekta in s tem aktivacijo približno 1.282 m² notranjih površin. Namesto nadaljnjega propadanja oziroma neizkoriščenosti bo objekt pridobil novo dolgoročno funkcijo v javnem interesu.
Ponovna uporaba obstoječega stavbnega fonda pomeni tudi racionalnejšo uporabo prostora in zmanjšuje potrebo po vzpostavljanju primerljive infrastrukture na novih lokacijah.

2. Ustvarjanje pogojev za gospodarske in storitvene dejavnosti

V revitaliziranem objektu bodo zagotovljeni prostorski pogoji tudi za izvajanje oskrbnih, turističnih, predstavitvenih in drugih dejavnosti ter za vključevanje lokalnih ponudnikov. Objekt bo omogočal predstavitev in prodajo lokalnih proizvodov, izvajanje dogodkov ter druge aktivnosti, povezane z lokalno ponudbo in obiskom območja.

Del prostorov bo mogoče oddajati uporabnikom. Za potrebe finančne analize so neposredni denarni prilivi iz naslova najemnine in povračila dela obratovalnih stroškov ocenjeni na 3.600,00 EUR letno. Neposredni prihodki pa niso osnovni namen investicije in predstavljajo le manjši del njenih celotnih učinkov.

3. Racionalnejša raba energije in virov

Načrtovani ukrepi, kot so energetsko coniranje objekta, uporaba toplotne črpalke, učinkovita razsvetljava, naravno prezračevanje, toplotna zaščita aktivno ogrevanih prostorov, varčne vodovodne armature ter zbiranje in ponovna uporaba deževnice, bodo prispevali k učinkovitejši rabi energije in drugih virov.

Čeprav prihranki na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov niso denarno ovrednoteni, predstavljajo pomemben dolgoročni ekonomski in okoljski učinek investicije.

Neposredni družbeni učinki

1. Izboljšanje dostopnosti javnih vsebin in storitev

Revitalizirani objekt bo omogočal izvajanje različnih programov in storitev na enem mestu ter bo prebivalcem zagotavljal kakovostnejše prostorske pogoje za njihovo uporabo.

Osnovni javni programi bodo umeščeni v pritličje, zagotovljeni pa bodo dostop brez višinskih ovir, ustrezne komunikacijske poti in prilagojene sanitarije. S tem bo izboljšana dostopnost tudi za starejše, gibalno ovirane osebe in druge ranljive skupine.

2. Krepitev socialne vključenosti in medgeneracijskega povezovanja

Večnamenska zasnova objekta bo omogočala uporabo različnim starostnim in interesnim skupinam. Prostori bodo namenjeni srečevanju, sodelovanju, izobraževanju, kulturnim in družbenim dogodkom ter drugim skupnostnim dejavnostim.

Projekt bo tako prispeval k večji socialni vključenosti, medgeneracijskemu sodelovanju in krepitvi družbenih vezi v lokalnem okolju.

3. Izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih organizacij in pobud

Lokalna društva, organizacije in druge pobude bodo pridobile kakovostnejše in prilagodljive prostore za izvajanje aktivnosti. S tem se povečujejo možnosti za razvoj novih programov, sodelovanje med različnimi deležniki ter aktivnejše vključevanje prebivalcev v lokalno življenje.

Posredni ekonomski učinki

1. Učinki v fazi izvedbe investicije

Izvedba investicije bo ustvarila povpraševanje po gradbenih, obrtniških, projektantskih, inženirskih, dobaviteljskih in drugih storitvah. Investicijska sredstva se bodo prek izvajalcev, dobaviteljev in drugih gospodarskih subjektov posredno vključevala v širši gospodarski obtok.

Ker ni izdelan poseben model multiplikativnih učinkov, se njihov obseg v ekonomski analizi ne kvantificira posebej.

2. Podpora lokalnemu gospodarstvu in turistični ponudbi

Vzpostavitev prostorov za lokalne ponudnike, turistične vsebine, dogodke, predstavitve in druge dejavnosti bo izboljšala pogoje za razvoj lokalne ponudbe. Objekt lahko postane ena od točk povezovanja lokalnih proizvodov, storitev, turizma in skupnostnih aktivnosti.

S tem se povečujejo možnosti za dodatno lokalno potrošnjo ter boljšo prepoznavnost ponudnikov in območja.

3. Povečanje privlačnosti središča Osilnice

Revitalizacija opuščenega industrijskega prostora bo izboljšala funkcionalno in vizualno kakovost območja ter povečala njegovo uporabnost. Aktiviran objekt z javnimi in drugimi vsebinami lahko prispeva k večji frekvenci obiskovalcev in uporabnikov ter k oživljanju širšega središča naselja.
Dolgoročno takšne izboljšave prispevajo k večji privlačnosti območja za bivanje, obisk in izvajanje različnih dejavnosti.

4. Racionalnejši prostorski razvoj

Projekt temelji na ponovni uporabi že obstoječega in pozidanega območja. S tem se zmanjšuje potreba po dodatnem poseganju v nepozidan prostor ter se ponovno uporabijo obstoječa konstrukcija, infrastruktura in prostorski potencial lokacije.

Takšen pristop predstavlja racionalnejšo in trajnostno usmerjeno rabo prostora in materialnih virov.

Posredni družbeni učinki

1. Dvig kakovosti bivanja

Nova večnamenska infrastruktura, izboljšan javni prostor, dodatne storitve ter možnosti za druženje, izobraževanje, kulturo in druge aktivnosti bodo prispevali k izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev Občine Osilnica.

Posebej v manjšem in demografsko občutljivem lokalnem okolju predstavlja dostopnost kakovostnih vsebin in skupnih prostorov pomemben dejavnik kakovosti življenja.

2. Krepitev lokalne skupnosti in pripadnosti prostoru

Ponovna aktivacija nekdanjega industrijskega objekta bo prostoru, ki je izgubil prvotno funkcijo, zagotovila novo skupnostno vlogo. S tem se ohranja del prostorske identitete Osilnice, hkrati pa se objekt prilagaja sodobnim potrebam prebivalcev.

Skupni prostori in programi bodo omogočali več sodelovanja med prebivalci, društvi, organizacijami, ponudniki in drugimi deležniki ter tako prispevali h krepitvi lokalne skupnosti.

3. Okoljski in prostorski učinki

Projekt temelji na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda, kar zmanjšuje potrebo po novogradnji in dodatnem poseganju v prostor. Na zunanjih površinah je predvideno zmanjšanje deleža neprepustnih površin, ureditev zelenih in parkovnih površin, nove zasaditve, zbiranje deževnice ter ukrepi za podporo biotski raznovrstnosti.

Ti ukrepi bodo prispevali k izboljšanju kakovosti javnega prostora, racionalnejši rabi naravnih virov in večji okoljski kakovosti območja.

4. Dolgoročna prilagodljivost javne infrastrukture

Zasnova objekta z večnamenskimi prostori in modularnimi programskimi volumni omogoča prilagajanje vsebin prihodnjim potrebam lokalne skupnosti. S tem se zmanjšuje tveganje funkcionalnega zastaranja objekta ter povečuje njegova dolgoročna uporabnost.

Varianta »z investicijo« ustvarja bistveno večje družbeno-ekonomske učinke kot varianta »brez investicije«. Glavnina koristi se ne odraža neposredno v finančnih prihodkih Občine Osilnica, temveč v izboljšani dostopnosti javnih vsebin in storitev, učinkovitejši uporabi obstoječega stavbnega fonda, podpori lokalni skupnosti in ponudnikom, revitalizaciji središča Osilnice ter dolgoročnem izboljšanju kakovosti bivanja in prostora.

Del navedenih družbeno-ekonomskih koristi je za potrebe ekonomske analize ovrednoten tudi v denarnih enotah, medtem ko so drugi učinki zaradi njihove narave obravnavani kvalitativno. Podrobnejša monetarna presoja javnih koristi in njihov vpliv na kazalnike ekonomske upravičenosti projekta sta prikazana v nadaljevanju Investicijskega programa.

13.11 Finančno ovrednotene koristi

Projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je investicija v večnamensko javno infrastrukturo, katere osnovni namen ni ustvarjanje neposrednega tržnega donosa, temveč zagotavljanje širših javnih, družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristi za prebivalce, uporabnike in širše območje Občine Osilnica.

Pri denarnem vrednotenju učinkov projekta je treba razlikovati med neposrednimi finančnimi prilivi, ki nastajajo pri upravljavcu objekta, ter monetarno ovrednotenimi javnimi koristmi, ki se upoštevajo v ekonomski analizi, čeprav ne predstavljajo dejanskega denarnega prihodka Občine Osilnica.

Neposredni finančni prilivi

Po zaključku investicije so predvideni neposredni denarni prilivi iz naslova najemnine in povračila dela obratovalnih stroškov.

Vrsta finančno ovrednotenega učinka	Letna vrednost
Prihodek iz naslova najemnine	1.800,00 EUR
Povračilo dela obratovalnih stroškov	1.800,00 EUR
Skupaj neposredni denarni prilivi	**3.600,00 EUR/leto**

Tabela 29: Neposredno finančno ovrednoteni učinki investicije

Trenutno dogovorjeni pogoji uporabe so predvideni za začetno obdobje dveh let. Ker bo Občina Osilnica po tem obdobju ponovno določila pogoje uporabe prostorov, se za potrebe dolgoročne finančne analize konservativno predpostavlja, da skupni denarni prilivi ostanejo na ravni 3.600,00 EUR letno v stalnih cenah tudi v nadaljnjem obdobju.

V finančni analizi se zato navedeni prilivi upoštevajo v obratovanja 2029–2056, kar predstavlja skupaj 100.800,00 EUR nediskontiranih neposrednih denarnih prilivov.

Nepovratna sredstva za izvedbo investicije se ne obravnavajo kot poslovni prihodki iz uporabe objekta, temveč kot vir financiranja investicije.

Monetarno ovrednotene javne koristi

Neposredni finančni prilivi ne zajemajo celotne vrednosti učinkov projekta. Revitalizirani objekt bo ustvarjal koristi tudi za uporabnike, lokalno skupnost, lokalne organizacije in ponudnike ter širše okolje. Ker te koristi ne predstavljajo neposrednega prihodka investitorja, se ne vključujejo v finančno analizo, temveč se upoštevajo v okviru ekonomske analize projekta.

Za potrebe ekonomske analize je del širših javnih in družbeno-ekonomskih koristi ovrednoten v denarnih enotah. Vrednotenje zajema koristi, povezane predvsem z novo in izboljšano uporabno vrednostjo revitalizirane javne infrastrukture, dostopnostjo programov in storitev ter širšimi učinki ponovne aktivacije objekta za lokalno skupnost.

V uporabljenem ekonomskem modelu znaša skupna nediskontirana vrednost monetarno ovrednotenih javnih koristi v referenčnem obdobju 2.212.000,00 EUR. Te koristi ne predstavljajo denarnega priliva v proračun Občine Osilnica, temveč ekonomsko vrednost učinkov, ki jih uporaba revitaliziranega objekta ustvarja za družbo.

Pri monetarnem vrednotenju je uporabljen previden pristop, pri čemer niso denarno ovrednoteni vsi možni pozitivni učinki projekta. Koristi, za katere ni mogoče oblikovati dovolj zanesljive in preverljive denarne ocene, se v ekonomski analizi ne monetizirajo, temveč se obravnavajo kvalitativno.

Med takšne učinke sodijo zlasti:

- dolgoročni vpliv na socialno in medgeneracijsko povezanost;
- krepitev lokalne identitete in skupnosti;
- izboljšanje privlačnosti in kakovosti središča Osilnice;
- dolgoročni vpliv na razvoj lokalne ponudbe in turizma;
- del okoljskih učinkov ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda;
- koristi energetske in snovne učinkovitosti, za katere ni na voljo dovolj natančnih izhodiščnih podatkov;
- dolgoročna prilagodljivost objekta različnim prihodnjim programskim potrebam.

Denarno ovrednotene koristi zato predstavljajo le tisti del skupnih družbeno-ekonomskih učinkov projekta, ki je v okviru uporabljene metodologije vključen v izračun ekonomskih kazalnikov. Preostale pozitivne učinke je treba upoštevati skupaj s kvalitativno presojo, predstavljeno v predhodnih poglavjih.

Takšen pristop omogoča ločeno in pregledno presojo finančne uspešnosti projekta z vidika investitorja ter ekonomske upravičenosti z vidika širše družbe. Podrobni denarni tokovi, diskontiranje ter izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov so predstavljeni v 14. poglavju Investicijskega programa.

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (doba vračanja investicijskih sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti, relativna neto sedanja vrednost in/ali količnik relativne koristnosti) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

14.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize

Finančna in ekonomska analiza projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je izvedena skladno z načeli Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ. Namen analize je presoditi finančne posledice investicije z vidika investitorja ter njeno širšo ekonomsko upravičenost z vidika lokalne skupnosti in družbe.

Analiza je izvedena za varianto »z investicijo«, pri čemer je bilo primerjalno izhodišče upoštevana varianta »brez investicije«. Presoja je temeljila na razlikah v stroških, prihodkih oziroma denarnih prilivih ter javnih koristih, ki nastanejo zaradi izvedbe investicije.

14.2 Finančna analiza s finančnimi kazalniki

Finančna analiza investicijskega projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je izdelana na podlagi investicijskih, operativnih in finančnih podatkov, opredeljenih v predhodnih poglavjih Investicijskega programa. Namen finančne analize je oceniti finančne učinke investicije z vidika investitorja oziroma upravljavca ter prikazati finančno donosnost in dolgoročno finančno vzdržnost projekta.

Pri izdelavi finančne analize in izračunu finančnih kazalnikov so upoštevane naslednje predpostavke:

- izhodiščni podatki in informacije za izdelavo finančne analize so pridobljeni od investitorja, iz projektne in tehnične dokumentacije, Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), podrobnejše projektantske ocene investicije, aktualnega časovnega razreza izvedbe, cenitvenega poročila, ponudbe za izdelavo vizije razvoja ter drugih razpoložljivih podatkov o načrtovanem upravljanju in uporabi objekta;
- zaradi primerljivosti podatkov je finančna analiza izvedena po stalnih cenah na ravni septembra 2026. Posodobljena ocenjena investicijska vrednost projekta znaša 1.316.231,88 EUR brez DDV;
- investicijska faza projekta poteka v obdobju 2026–2028. V letu 2026 je po stalnih cenah predvidenih 289.550,00 EUR investicijskih izdatkov, v letu 2027 792.798,43 EUR in v letu 2028 233.883,45 EUR;
- kot prvo polno leto obratovanja revitaliziranega objekta se upošteva leto 2029. Analizirano obdobje obsega leta 2026–2056, pri čemer investicijska faza poteka v letih 2026–2028, obdobje obratovanja pa od leta 2029 do leta 2056;
- redni stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja revitaliziranega objekta so ocenjeni na 15.000,00 EUR letno brez DDV v stalnih cenah in se upoštevajo v celotnem obdobju obratovanja;
- poleg rednih stroškov so predvideni tudi periodični stroški investicijskega vzdrževanja v višini 60.000,00 EUR brez DDV v letih 2038 in 2048;
- neposredni denarni prilivi iz uporabe objekta so ocenjeni na 3.600,00 EUR letno, od tega 1.800,00 EUR iz naslova najemnine in 1.800,00 EUR iz naslova povračila dela obratovalnih stroškov; navedeni znesek se v stalnih cenah upošteva v obdobju 2029–2056;
- ostanek vrednosti investicije ob zaključku analiziranega obdobja je ocenjen na 97.133,35 EUR brez DDV. Izračun temelji na amortizirljivih investicijskih sklopih in ne vključuje ocenjene vrednosti nakupa stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči v višini 274.100,00 EUR, saj cenitveno poročilo ne vsebuje ločene razdelitve vrednosti med zemljišča in stavbo. Prav tako ostanek vrednosti ne vključuje izdelave vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja, saj ta predstavlja storitev in ne osnovnega sredstva;

- za diskontiranje prihodnjih denarnih tokov se uporablja 4-odstotna diskontna stopnja. Posamezni denarni tokovi se diskontirajo glede na leto njihovega nastanka, pri čemer leto 2026 predstavlja izhodiščno leto analize.

Finančna analiza je izdelana za obe podvarianti variante »z investicijo«, ki predvidevata enak tehnični in vsebinski obseg projekta, razlikujeta pa se po načinu financiranja:

- podvarianta 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev JR REVITAL OPO 2027 v načrtovani višini 1.084.340,00 EUR;
- podvarianta 1.2 – izvedba investicije brez nepovratnega sofinanciranja, pri kateri investicijsko breme v celoti nosi Občina Osilnica oziroma drugi njeni razpoložljivi viri.

Nepovratna sredstva se ne obravnavajo kot poslovni prihodek iz obratovanja objekta. Pri podvarianti 1.1 se za potrebe presoje finančne obremenitve investitorja upoštevajo kot vir financiranja investicije v letu 2027. Pri podvarianti 1.2 takšnega investicijskega priliva ni.

Finančna analiza tako omogoča primerjavo finančne obremenitve Občine Osilnica pri izvedbi projekta s pridobitvijo oziroma brez pridobitve načrtovanih nepovratnih sredstev. Pri interpretaciji kazalnikov je treba upoštevati, da gre za projekt večnamenske javne infrastrukture, katerega primarni namen ni ustvarjanje tržnega donosa, temveč zagotavljanje javnih in družbenih koristi.

Na podlagi navedenih predpostavk so v nadaljevanju prikazani finančni denarni tokovi obeh podvariant ter izračunani ključni finančni kazalniki, in sicer finančna neto sedanja vrednost (NSVf), finančna interna stopnja donosnosti (ISDf), relativna neto sedanja vrednost (RNSVf) ter razmerje med koristmi in stroški (K/Sf).

Finančna analiza se dopolnjuje z ekonomsko analizo, v kateri so poleg neposrednih finančnih tokov upoštevane tudi monetarno ovrednotene širše javne in družbeno-ekonomske koristi investicije.

14.3 Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta

V nadaljevanju je prikazan finančni tok investicijskega projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« za obe obravnavani podvarianti, in sicer za podvarianto 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih sredstev ter podvarianto 1.2 – izvedba investicije brez nepovratnega sofinanciranja.

Finančni tok je izdelan za referenčno obdobje 2026–2056. Leto 2026 predstavlja izhodiščno leto analize oziroma leto 0. Investicijska faza projekta poteka v letih 2026–2028, kot prvo polno leto obratovanja pa se upošteva leto 2029.

Analiza je izvedena po stalnih cenah na ravni septembra 2026. Pri diskontiranju je uporabljena 4-odstotna diskontna stopnja, posamezni denarni tokovi pa so diskontirani glede na leto njihovega nastanka po formuli:

- $PV = CFt / (1 + 0{,}04)^t$

Pri obeh podvariantah so tehnični in vsebinski obseg investicije, investicijski stroški, prihodki iz uporabe objekta, redni stroški obratovanja in vzdrževanja, periodični stroški investicijskega vzdrževanja ter ostanek vrednosti enaki. Podvarianti se razlikujeta glede na upoštevanje nepovratnega vira financiranja.

Uporabljene oznake v tabelah:

- A – investicijski stroški;
- B – operativni stroški obratovanja in vzdrževanja;

- C = A + B – skupni stroški;
- D – denarni prilivi oziroma pri podvarianti 1.1 tudi nepovratni investicijski priliv;
- E – ostanek vrednosti;
- F = D + E – skupni prilivi;
- G = F – C – neto denarni tok.

Podvarianta 1.1 – izvedba investicije z nepovratnim sofinanciranjem

Načrtovani znesek nepovratnega sofinanciranja znaša 1.084.340,00 EUR v tekočih cenah leta 2027. Ker je finančna analiza izvedena v stalnih cenah septembra 2026, je ta vir za potrebe finančnega toka preračunan s faktorjem 1,022000 in znaša 1.060.998,04 EUR v stalnih cenah.

Leto	t	A	B	C	D	E	F	G	A disk.	C disk.	F disk.	G disk.
2026	0	289.550,00	0,00	289.550,00	0,00	0,00	0,00	-289.550,00	289.550,00	289.550,00	0,00	-289.550,00
2027	1	792.798,43	0,00	792.798,43	1.060.998,04	0,00	1.060.998,04	268.199,61	762.306,18	762.306,18	1.020.190,43	257.884,24
2028	2	233.883,45	0,00	233.883,45	0,00	0,00	0,00	-233.883,45	216.238,40	216.238,40	0,00	-216.238,40
2029	3	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	13.334,95	3.200,39	-10.134,56
2030	4	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	12.822,06	3.077,30	-9.744,77
2031	5	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	12.328,91	2.958,94	-9.369,97
2032	6	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	11.854,72	2.845,13	-9.009,59
2033	7	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	11.398,77	2.735,70	-8.663,06
2034	8	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	10.960,35	2.630,48	-8.329,87
2035	9	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	10.538,80	2.529,31	-8.009,49
2036	10	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	10.133,46	2.432,03	-7.701,43
2037	11	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	9.743,71	2.338,49	-7.405,22
2038	12	60.000,00	15.000,00	75.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-71.400,00	37.475,82	46.844,78	2.248,55	-44.596,23
2039	13	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	9.008,61	2.162,07	-6.846,54
2040	14	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	8.662,13	2.078,91	-6.583,22
2041	15	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	8.328,97	1.998,95	-6.330,02
2042	16	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	8.008,62	1.922,07	-6.086,55
2043	17	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	7.700,60	1.848,14	-5.852,46
2044	18	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	7.404,42	1.777,06	-5.627,36

2045	19	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	7.119,64	1.708,71	-5.410,92
2046	20	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	6.845,80	1.642,99	-5.202,81
2047	21	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	6.582,50	1.579,80	-5.002,70
2048	22	60.000,00	15.000,00	75.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-71.400,00	25.317,32	31.646,65	1.519,04	-30.127,61
2049	23	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	6.085,89	1.460,61	-4.625,28
2050	24	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.851,82	1.404,44	-4.447,38
2051	25	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.626,75	1.350,42	-4.276,33
2052	26	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.410,34	1.298,48	-4.111,86
2053	27	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.202,25	1.248,54	-3.953,71
2054	28	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.002,16	1.200,52	-3.801,64
2055	29	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	4.809,77	1.154,35	-3.655,43
2056	30	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	97.133,35	100.733,35	85.733,35	0,00	4.624,78	31.057,97	26.433,19
SKUPAJ		**1.436.231,88**	**420.000,00**	**1.856.231,88**	**1.161.798,04**	**97.133,35**	**1.258.931,39**	**-597.300,49**	**1.330.887,73**	**1.561.976,81**	**1.105.599,83**	**-456.376,97**

Tabela 30: Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta za podvarianto 1.1

Podvarianta 1.2 – izvedba investicije brez nepovratnega sofinanciranja

Pri podvarianti 1.2 ni investicijskega priliva iz naslova nepovratnega sofinanciranja. Vsi ostali investicijski, operativni in prihodkovni tokovi so enaki kot pri podvarianti 1.1.

Leto	t	A	B	C	D	E	F	G	A disk.	C disk.	F disk.	G disk.
2026	0	289.550,00	0,00	289.550,00	0,00	0,00	0,00	-289.550,00	289.550,00	289.550,00	0,00	-289.550,00
2027	1	792.798,43	0,00	792.798,43	0,00	0,00	0,00	-792.798,43	762.306,18	762.306,18	0,00	-762.306,18
2028	2	233.883,45	0,00	233.883,45	0,00	0,00	0,00	-233.883,45	216.238,40	216.238,40	0,00	-216.238,40
2029	3	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	13.334,95	3.200,39	-10.134,56
2030	4	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	12.822,06	3.077,30	-9.744,77
2031	5	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	12.328,91	2.958,94	-9.369,97
2032	6	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	11.854,72	2.845,13	-9.009,59
2033	7	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	11.398,77	2.735,70	-8.663,06
2034	8	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	10.960,35	2.630,48	-8.329,87
2035	9	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	10.538,80	2.529,31	-8.009,49
2036	10	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	10.133,46	2.432,03	-7.701,43
2037	11	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	9.743,71	2.338,49	-7.405,22
2038	12	60.000,00	15.000,00	75.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-71.400,00	37.475,82	46.844,78	2.248,55	-44.596,23

2039	13	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	9.008,61	2.162,07	-6.846,54
2040	14	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	8.662,13	2.078,91	-6.583,22
2041	15	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	8.328,97	1.998,95	-6.330,02
2042	16	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	8.008,62	1.922,07	-6.086,55
2043	17	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	7.700,60	1.848,14	-5.852,46
2044	18	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	7.404,42	1.777,06	-5.627,36
2045	19	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	7.119,64	1.708,71	-5.410,92
2046	20	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	6.845,80	1.642,99	-5.202,81
2047	21	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	6.582,50	1.579,80	-5.002,70
2048	22	60.000,00	15.000,00	75.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-71.400,00	25.317,32	31.646,65	1.519,04	-30.127,61
2049	23	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	6.085,89	1.460,61	-4.625,28
2050	24	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.851,82	1.404,44	-4.447,38
2051	25	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.626,75	1.350,42	-4.276,33
2052	26	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.410,34	1.298,48	-4.111,86
2053	27	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.202,25	1.248,54	-3.953,71
2054	28	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	5.002,16	1.200,52	-3.801,64
2055	29	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	3.600,00	-11.400,00	0,00	4.809,77	1.154,35	-3.655,43
2056	30	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	97.133,35	100.733,35	85.733,35	0,00	4.624,78	31.057,97	26.433,19
SKUPAJ		**1.436.231,88**	**420.000,00**	**1.856.231,88**	**100.800,00**	**97.133,35**	**197.933,35**	**-1.658.298,53**	**1.330.887,73**	**1.561.976,81**	**85.409,40**	**-1.476.567,40**

Tabela 31: Prikaz finančnega toka v ekonomski dobi projekta za podvarianto 1.2.

14.4 Izračun finančnih kazalnikov

Na podlagi finančnih denarnih tokov, prikazanih v predhodnem poglavju, so bili za obe obravnavani podvarianti izračunani ključni finančni kazalniki projekta.

Pri izračunu so uporabljeni naslednji kazalniki:

- finančna neto sedanja vrednost (NSVf), ki predstavlja vsoto vseh diskontiranih neto denarnih tokov projekta;
- finančna interna stopnja donosnosti (ISDf), ki predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost finančnega denarnega toka enaka nič;
- relativna neto sedanja vrednost (RNSVf), izračunana kot razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo in diskontirano vrednostjo investicijskih izdatkov;
- razmerje med koristmi in stroški (K/Sf), izračunano kot razmerje med diskontiranimi finančnimi prilivi in diskontiranimi skupnimi stroški.

Pri 4-odstotni diskontni stopnji znašajo diskontirani skupni stroški pri obeh podvariantah 1.561.976,81 EUR. Diskontirana vrednost investicijskih izdatkov znaša 1.330.887,73 EUR.

Pri podvarianti 1.1 znaša diskontirana vrednost vseh finančnih prilivov, vključno z nepovratnim virom financiranja, 1.105.599,83 EUR, pri podvarianti 1.2 brez nepovratnega sofinanciranja pa 85.409,40 EUR.

Na tej podlagi so izračunani naslednji finančni kazalniki:

Finančni kazalnik	Podvarianta 1.1 – s sofinanciranjem	Podvarianta 1.2 – brez sofinanciranja
NSVf	**–456.376,98 EUR**	**–1.476.567,40 EUR**
ISDf	**–14,99 %**	**–15,94 %**
RNSVf	**–0,34**	**–1,11**
K/Sf	**0,708**	**0,055**

Tabela 32: Prikaz finančnih kazalnikov

Pri podvarianti 1.1 – izvedba investicije s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev – znaša finančna neto sedanja vrednost (NSVf) –456.376,98 EUR, finančna interna stopnja donosnosti (ISDf) –14,99 %, relativna neto sedanja vrednost (RNSVf) –0,34, razmerje med diskontiranimi finančnimi prilivi in stroški (K/Sf) pa 0,708.

Pri podvarianti 1.2 – izvedba investicije brez nepovratnega sofinanciranja – znaša finančna neto sedanja vrednost (NSVf) –1.476.567,40 EUR, finančna interna stopnja donosnosti (ISDf) –15,94 %, relativna neto sedanja vrednost (RNSVf) –1,11, razmerje med diskontiranimi finančnimi prilivi in stroški (K/Sf) pa 0,055.

Negativna finančna neto sedanja vrednost in negativna interna stopnja donosnosti pri obeh podvariantah kažeta, da neposredni finančni prilivi projekta ne zadoščajo za pokritje investicijskih in operativnih izdatkov. Razmerje K/Sf je pri obeh podvariantah nižje od 1, kar prav tako kaže, da projekt z vidika neposrednih finančnih denarnih tokov ni finančno donosen.

Tak rezultat je glede na naravo projekta pričakovan. Gre za investicijo v večnamensko javno infrastrukturo, katere osnovni namen ni ustvarjanje tržnega finančnega donosa, temveč zagotavljanje javnih, družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristi.

Primerjava obeh podvariant kaže, da je podvarianta 1.1 za Občino Osilnica bistveno ugodnejša. Načrtovano nepovratno sofinanciranje zmanjšuje neposredno finančno obremenitev investitorja, kar se odraža v manj negativni NSVf, ugodnejši RNSVf ter bistveno višjem razmerju K/Sf.

Podvarianta 1.2 brez nepovratnega sofinanciranja je z vidika občinskega proračuna bistveno zahtevnejša, saj mora Občina Osilnica zagotoviti celotno investicijsko vrednost projekta iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Finančni kazalniki tako potrjujejo, da projekt ni finančno donosen v klasičnem tržnem smislu, hkrati pa kažejo pomemben pozitiven vpliv nepovratnega sofinanciranja na finančno izvedljivost investicije. Končna presoja upravičenosti projekta zato ne more temeljiti zgolj na neposrednih finančnih kazalnikih, temveč mora vključevati tudi širše družbeno-ekonomske koristi, ki so predmet ekonomske analize v naslednjem poglavju.

14.5 Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki

Predpostavke ekonomske analize

Ekonomska analiza je namenjena presoji upravičenosti investicije z vidika širše družbe. Poleg neposrednih finančnih tokov projekta upošteva tudi monetarno ovrednotene javne in družbeno-

ekonomske koristi, ki jih investicija ustvarja za prebivalce, uporabnike, lokalno skupnost in širše območje Občine Osilnica.

Za razliko od finančne analize se ekonomska analiza izdela enotno za projekt. Podvarianti 1.1 in 1.2 imata namreč enak tehnični in vsebinski obseg investicije ter ustvarjata enake družbeno-ekonomske učinke. Razlikujeta se le glede na vir financiranja investicije. Nepovratna sredstva JR REVITAL OPO 2027 zato v ekonomski analizi niso obravnavana kot dodatna ekonomska korist projekta, saj predstavljajo vir financiranja oziroma transfer med javnimi subjekti in ne povečujejo skupnih koristi investicije za družbo.

Analiza je izdelana po stalnih cenah na ravni septembra 2026. Uporabljena je 4-odstotna diskontna stopnja, pri čemer se vsak strošek in korist diskontira glede na leto njegovega nastanka. Leto 2026 predstavlja izhodiščno leto analize oziroma leto 0.

V ekonomski analizi so upoštevani:

- investicijski stroški projekta po stalnih cenah;
- redni stroški upravljanja, obratovanja in vzdrževanja v višini 15.000,00 EUR letno v obdobju 2029–2056;
- periodični stroški investicijskega vzdrževanja v višini 60.000,00 EUR v letih 2038 in 2048;
- neposredni denarni prilivi iz uporabe objekta v višini 3.600,00 EUR letno v obdobju 2029–2056;
- ostanek vrednosti investicije v letu 2056 v višini 97.133,35 EUR;
- monetarno ovrednotene javne in družbeno-ekonomske koristi projekta.

Monetarno ovrednotene javne koristi so skladno z izhodišči Investicijskega programa ocenjene na:

- 60.000,00 EUR v letu 2029;
- 72.000,00 EUR v letu 2030;
- 80.000,00 EUR letno v obdobju 2031–2056.

Skupna nediskontirana vrednost monetarno ovrednotenih javnih koristi v referenčnem obdobju tako znaša 2.212.000,00 EUR.

Nepovratno sofinanciranje projekta v višini 1.084.340,00 EUR se v ekonomski analizi ne vključuje med koristi, saj ne predstavlja nove ekonomske vrednosti, ustvarjene s projektom. Njegov vpliv na finančno obremenitev Občine Osilnica je obravnavan ločeno v finančni analizi.

Ekonomski denarni tok projekta

V spodnji tabeli so uporabljene naslednje oznake:

- A – investicijski stroški;
- B – operativni stroški;
- C = A + B – skupni stroški;
- D – neposredni finančni prilivi;
- E – ostanek vrednosti;
- F – monetarno ovrednotene javne koristi;
- G = D + E + F – skupne ekonomske koristi;
- H = G – C – neto ekonomski denarni tok.

Leto	t	A	B	C	D	E	F	G	H	Diskontirani H
2026	0	289.550,00	0,00	289.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-289.550,00	-289.550,00
2027	1	792.798,43	0,00	792.798,43	0,00	0,00	0,00	0,00	-792.798,43	-762.306,18
2028	2	233.883,45	0,00	233.883,45	0,00	0,00	0,00	0,00	-233.883,45	-216.238,40
2029	3	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	60.000,00	63.600,00	48.600,00	43.205,22

2030	4	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	72.000,00	75.600,00	60.600,00	51.801,13
2031	5	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	56.384,20
2032	6	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	54.215,58
2033	7	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	52.130,36
2034	8	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	50.125,35
2035	9	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	48.197,45
2036	10	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	46.343,70
2037	11	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	44.561,25
2038	12	60.000,00	15.000,00	75.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	8.600,00	5.371,53
2039	13	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	41.199,38
2040	14	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	39.614,79
2041	15	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	38.091,14
2042	16	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	36.626,10
2043	17	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	35.217,40
2044	18	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	33.862,89
2045	19	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	32.560,47
2046	20	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	31.308,14
2047	21	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	30.103,99
2048	22	60.000,00	15.000,00	75.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	8.600,00	3.628,82
2049	23	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	27.832,83
2050	24	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	26.762,33
2051	25	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	25.733,01
2052	26	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	24.743,28
2053	27	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	23.791,62
2054	28	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	22.876,55
2055	29	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	0,00	80.000,00	83.600,00	68.600,00	21.996,69
2056	30	0,00	15.000,00	15.000,00	3.600,00	97.133,35	80.000,00	180.733,35	165.733,35	51.098,69

Tabela 33: Prikaz ekonomskega denarnega toka projekta

Povzetek ekonomskega denarnega toka je naslednji:

Postavka	Nediskontirana vrednost	Diskontirana vrednost
Investicijski stroški, vključno s periodičnim investicijskim vzdrževanjem	1.436.231,88 EUR	1.330.887,73 EUR
Operativni stroški	420.000,00 EUR	231.089,08 EUR
Skupni ekonomski stroški	**1.856.231,88 EUR**	**1.561.976,81 EUR**
Neposredni denarni prilivi	100.800,00 EUR	55.461,38 EUR
Ostanek vrednosti	97.133,35 EUR	29.948,03 EUR
Monetarno ovrednotene javne koristi	2.212.000,00 EUR	1.207.856,73 EUR
Skupne ekonomske koristi	**2.409.933,35 EUR**	**1.293.266,13 EUR**
Neto ekonomski tok	**553.701,47 EUR**	**–268.710,67 EUR**

Tabela 34: Povzetek ekonomskega denarnega toka projekta

Izračun ekonomskih kazalnikov

Na podlagi ekonomskega denarnega toka so izračunani naslednji kazalniki:

Ekonomski kazalnik	Vrednost
NSVe	–268.710,67 EUR
ISDe	2,27 %
RNSVe	-0,20
K/Se	0,828

Tabela 35: Ekonomski kazalniki dinamične ocene upravičenosti investicije

Pri uporabljeni 4-odstotni diskontni stopnji znaša ekonomska neto sedanja vrednost projekta – 268.710,67 EUR. Ekonomska interna stopnja donosnosti znaša 2,27 % in je nižja od uporabljene

diskontne stopnje. Relativna neto sedanja vrednost znaša –0,20, razmerje med diskontiranimi ekonomskimi koristmi in stroški pa 0,828.

Na podlagi trenutno monetarno ovrednotenih koristi projekt po dinamičnih ekonomskih kazalnikih ne dosega praga, pri katerem bi bila ekonomska neto sedanja vrednost pozitivna oziroma razmerje med koristmi in stroški višje od 1.

Takšen rezultat je treba interpretirati ob upoštevanju omejitev monetarnega vrednotenja. V ekonomskem modelu niso denarno ovrednoteni vsi pozitivni učinki investicije, temveč le tisti, za katere so bile v okviru priprave Investicijskega programa določene denarne vrednosti. Projekt ustvarja tudi širše družbene, prostorske, okoljske in razvojne učinke, kot so izboljšanje socialne in medgeneracijske povezanosti, krepitev lokalne identitete, povečanje kakovosti in privlačnosti središča Osilnice, okoljske koristi ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda ter dolgoročna prilagodljivost javne infrastrukture, ki so obravnavani kvalitativno.

Rezultati finančne in ekonomske analize zato kažejo, da projekt ni naložba, katere upravičenost bi temeljila na neposrednem finančnem ali monetarno izraženem ekonomskem donosu. Njegova utemeljitev temelji predvsem na doseganju javnih razvojnih ciljev, zagotavljanju večnamenske javne infrastrukture ter širših koristih za lokalno skupnost, ki jih v sedanji fazi ni mogoče v celoti zanesljivo izraziti v denarnih enotah.

Pri končni presoji investicije je zato treba rezultate kvantitativne ekonomske analize obravnavati skupaj s kvalitativno presojo javnih, družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih učinkov projekta.

15. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganj je izvedena skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ter je namenjena prepoznavanju dejavnikov, ki bi lahko vplivali na pripravo, izvedbo in kasnejše obratovanje projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV«. Namen analize je pravočasno prepoznati ključna tveganja ter določiti ukrepe za zmanjševanje njihove verjetnosti oziroma posledic.

Projekt vključuje revitalizacijo obstoječega industrijskega objekta, zato so poleg običajnih organizacijskih, terminskih in finančnih tveganj posebej pomembna tveganja, povezana z dejanskim stanjem obstoječega objekta, dokončanjem projektnih rešitev in obsegom potrebnih del. Že v DIIP je bilo povečanje investicijskih stroškov prepoznano kot eno pomembnejših finančnih tveganj projekta.

T1: Tveganje pri ureditvi lastništva in upravnih postopkih

Kupoprodajna pogodba za zemljišča in objekt je bila podpisana 6. 8. 2026, zaključuje pa se zemljiškoknjižna ureditev lastništva. Preostala tveganja so zato povezana predvsem z dokončanjem zemljiškoknjižnih postopkov ter zagotovitvijo potrebne projektne in upravne dokumentacije pred začetkom posameznih posegov.

T2: Tveganje sprememb ali dopolnitev projektne dokumentacije

Projektna zasnova je izdelana na ravni, ki omogoča opredelitev osnovnega tehničnega in vsebinskega obsega investicije, vendar bo pred izvedbo treba dokončati nadaljnjo projektno dokumentacijo, podrobne popise del in projektantski predračun.

V nadaljnjih fazah lahko pride do potrebe po dopolnitvah oziroma prilagoditvah posameznih tehničnih rešitev, kar lahko vpliva na investicijsko vrednost in terminski načrt. Že DIIP zato predvideva sprotno preverjanje skladnosti z zakonodajo, vključevanje projektantov in drugih strokovnjakov ter pravočasno pridobivanje potrebnih soglasij oziroma mnenj.

T3: Tveganje nepredvidenih del zaradi stanja obstoječega objekta

Ker gre za revitalizacijo obstoječega nekdanjega industrijskega objekta, obstaja možnost, da se med izvedbo pokažejo skrite poškodbe, dotrajani elementi ali druga dejanska stanja, ki jih v fazi idejne zasnove ni mogoče v celoti predvideti.

Posledice so lahko dodatna gradbeno-obrtniška ali instalacijska dela, povečanje stroškov oziroma podaljšanje izvedbe. Tveganje se zmanjšuje s podrobnejšimi pregledi obstoječega stanja pred izvedbo, prilagajanjem projektnih rešitev dejanskemu stanju ter sprotnim tehničnim in finančnim spremljanjem izvedbe. Tveganje je bilo v DIIP ocenjeno kot srednje.

T4: Tveganje povečanja investicijskih stroškov

Pomembno tveganje predstavlja možnost, da bodo dejanske cene gradbenih, obrtniških, instalacijskih in drugih del višje od trenutno ocenjenih. Trenutna investicijska vrednost namreč še ni v celoti podprta z dokončnim popisom del in projektantskim predračunom.

Posledica bi bila višja končna vrednost investicije in večja potreba po lastnih oziroma drugih sredstvih Občine Osilnica. Tveganje se bo zmanjšalo predvsem z izdelavo podrobnega projektantskega predračuna, preverjanjem tržnih cen, ustreznim načrtovanjem finančnih rezerv ter rednim spremljanjem stroškov med izvedbo.

T5: Tveganje pri javnem naročanju in izbiri izvajalcev

Postopki izbire izvajalcev predstavljajo pomemben element terminske izvedbe projekta. Do zamud lahko pride zaradi trajanja postopkov javnega naročanja, neustreznih ponudb, potreb po ponovitvi posameznih postopkov ali zaradi drugih postopkovnih okoliščin.

Tveganje se zmanjšuje s pravočasno pripravo kakovostne razpisne dokumentacije, jasno določenim obsegom naročil, realnimi pogoji in roki ter dovolj zgodnjim začetkom posameznih postopkov. DIIP je zamude pri pripravi projektne dokumentacije in javnem naročanju ocenil kot srednje tveganje.

T6: Tveganje zamud in težav pri izvedbi del

Med samo izvedbo lahko na terminski načrt vplivajo nepredvidena dela, dobavni roki, usklajevanje različnih izvajalcev, vremenske razmere ter drugi dejavniki, ki jih investitor ne more v celoti nadzorovati.

Morebitne posledice so podaljšanje izvedbe, povečanje stroškov in zamik začetka uporabe objekta. Tveganje se zmanjšuje z ustreznim izborom izvajalcev, jasno določenimi pogodbenimi roki, učinkovito koordinacijo, strokovnim in projektantskim nadzorom ter rednim spremljanjem terminskega načrta

T7: Tveganje zagotavljanja virov financiranja

Projekt je načrtovan ob kombinaciji nepovratnih javnih sredstev JR REVITAL OPO 2027 ter lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev Občine Osilnica. Načrtovani znesek nepovratnega sofinanciranja znaša 1.084.340,00 EUR in predstavlja 100 % načrtovanih upravičenih stroškov projekta. Navedeni znesek je nižji od najvišjega možnega zneska sofinanciranja po javnem razpisu, ki znaša 1.100.000,00 EUR na projekt.

Nepovratno sofinanciranje do izdaje odločitve oziroma sklenitve pogodbe o sofinanciranju še ne predstavlja pravno zagotovljenega vira financiranja. V primeru nižje dejansko odobrene višine sofinanciranja, povečanja končne investicijske vrednosti, povečanja obsega neupravičenih stroškov ali

drugih odstopanj od načrtovane finančne konstrukcije bi se ustrezno povečala finančna obremenitev Občine Osilnica.

Tveganje se zmanjšuje z usklajevanjem projekta z občinskim proračunom in Načrtom razvojnih programov, pravočasnim zagotavljanjem potrebnih lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov, sprotnim spremljanjem investicijske vrednosti in upravičenosti stroškov ter prilagajanjem finančne dinamike dejansko zagotovljenim virom financiranja.

V primeru odstopanj bo treba finančno konstrukcijo projekta ustrezno uskladiti z dejansko odobrenim zneskom sofinanciranja, aktualno investicijsko vrednostjo in razpoložljivimi proračunskimi viri Občine Osilnica.

T8: Tveganje višjih stroškov obratovanja in vzdrževanja

Po zaključku investicije obstaja tveganje, da bodo dejanski stroški energije, komunalnih storitev, čiščenja, upravljanja in vzdrževanja višji od trenutno ocenjenih približno 15.000 EUR letno brez DDV.

Posledica bi bila večja dolgoročna obremenitev proračuna upravljavca. Tveganje se zmanjšuje z energetsko učinkovito zasnovo, energetskim coniranjem objekta, spremljanjem porabe energije in drugih stroškov ter rednim preventivnim vzdrževanjem.

T9: Tveganje nižje dejanske uporabe objekta

Dolgoročna upravičenost investicije je močno povezana z dejansko uporabo revitaliziranih prostorov. Obstaja tveganje, da uporaba posameznih programskih prostorov in zunanjih površin ne bo dosegala pričakovane intenzivnosti.

Posledica bi bili manjši družbeni in razvojni učinki ter manj učinkovita uporaba javne infrastrukture. Tveganje se zmanjšuje s pravočasnim vključevanjem potencialnih uporabnikov, razvojem vsebin in programov, prilagodljivo večnamensko zasnovo prostorov ter aktivnim upravljanjem objekta.

T10: Tveganje nižjih prihodkov oziroma denarnih prilivov

Neposredni prihodki projekta so omejeni in predstavljajo le manjši del finančne konstrukcije prihodnjega obratovanja. Obstaja tveganje, da bodo prihodki od najemnin oziroma povračila obratovalnih stroškov nižji od trenutno predvidenih.

Ker projekt ni zasnovan kot komercialna investicija, navedeno tveganje ne ogroža njegovega osnovnega javnega namena, lahko pa poveča potrebo po proračunskih sredstvih za financiranje obratovanja. Tveganje se zmanjšuje s konservativnim načrtovanjem prihodkov ter rednim prilagajanjem pogojev oddajanja prostorov dejanski uporabi in povpraševanju.

T11: Organizacijsko tveganje

Zaradi večjega števila aktivnosti in sodelujočih izvajalcev obstaja tveganje nezadostne koordinacije, ki bi lahko vplivala na spremljanje rokov, stroškov in kakovosti izvedbe.

Tveganje se zmanjšuje z jasno določenimi odgovornostmi projektne ekipe Občine Osilnica, imenovanim vodjem projekta, vključevanjem zunanjih strokovnih izvajalcev ter rednim spremljanjem fizične, terminske in finančne realizacije. Organizacijsko tveganje je bilo v DIIP ocenjeno kot nizko do srednje.

Skupna ocena tveganj

Na podlagi izvedene analize je mogoče oceniti, da so identificirana tveganja obvladljiva, vendar zahtevajo aktivno spremljanje skozi celotno obdobje priprave, izvedbe in obratovanja projekta. Za investicijo so trenutno najpomembnejša predvsem tveganja, povezana z višino končne investicijske

vrednosti, dejanskim stanjem obstoječega objekta, pravočasnim zaključkom projektne dokumentacije in postopkov izbire izvajalcev ter zagotavljanjem virov financiranja.

15.2 Ukrepi za obvladovanje tveganj

Za zagotovitev pravočasne, kakovostne in finančno obvladljive izvedbe projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« so predvideni ukrepi za obvladovanje tveganj v vseh ključnih fazah projekta – od nadaljnje priprave dokumentacije in ureditve lastniških razmerij do izvedbe del, prevzema objekta ter njegovega dolgoročnega upravljanja.

Pomemben ukrep predstavlja pravočasno dokončanje projektne in druge potrebne dokumentacije. Pred začetkom izvedbe bodo pripravljeni podrobni popisi gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, opreme in zunanje ureditve ter projektantski predračun. S tem se bo zmanjšalo tveganje sprememb tehničnih rešitev, nejasnega obsega del in odstopanja dejanskih stroškov od ocenjene investicijske vrednosti. Izdelava podrobnega projektantskega predračuna je eden ključnih ukrepov za zmanjševanje finančnega tveganja projekta.

Ker gre za prenovo obstoječega industrijskega objekta, bo posebna pozornost namenjena preverjanju dejanskega stanja objekta pred in med izvedbo. Podrobnejši pregledi, sprotno usklajevanje projektnih rešitev z ugotovljenim stanjem ter tehnično in finančno spremljanje izvedbe bodo zmanjšali tveganje nepredvidenih del, podaljšanja rokov in dodatnih stroškov.

Pri lastniških, upravnih in drugih formalnih postopkih se bo zagotavljalo sprotno preverjanje skladnosti z veljavno zakonodajo, sodelovanje projektantov in drugih strokovnjakov ter pravočasno pridobivanje potrebnih soglasij, mnenj in drugih listin. Na ta način se zmanjšuje možnost, da bi dodatne administrativne ali tehnične zahteve povzročile zamik izvedbe.

Ključni ukrepi za obvladovanje posameznih tveganj so povzeti v naslednji tabeli:

Področje tveganja	Ključni ukrepi za obvladovanje
Lastništvo in upravni postopki	pravočasna ureditev lastniških razmerij, preverjanje potrebnih postopkov, soglasij in mnenj ter sprotno usklajevanje z relevantnimi strokovnjaki
Projektna dokumentacija	dokončanje projektne dokumentacije, izdelava podrobnih popisov del in projektantskega predračuna ter pravočasno usklajevanje tehničnih rešitev
Stanje obstoječega objekta	podrobnejši pregledi obstoječega stanja, prilagajanje rešitev dejanskim razmeram ter sprotno tehnično in finančno spremljanje
Javno naročanje	pravočasna priprava razpisne dokumentacije, jasno opredeljen obseg naročil in tehnične zahteve ter zgodnji začetek postopkov izbire izvajalcev
Izvedba del	ustrezna izbira izvajalcev, pogodbeno določeni roki in obveznosti, strokovni in projektantski nadzor ter redna koordinacija izvajalcev
Terminski načrt	redno spremljanje realizacije po posameznih fazah ter pravočasno ukrepanje ob zaznanih odstopanjih
Investicijski stroški	projektantski predračun, preverjanje cen, ustrezno načrtovanje finančnih rezerv ter spremljanje pogodbenih in dejanskih stroškov
Viri financiranja	usklajevanje projekta z NRP in občinskim proračunom, zagotavljanje lastnih oziroma drugih razpoložljivih sredstev, spremljanje upravičenosti stroškov in rokov njihovega nastanka ter prilagajanje finančne dinamike dejansko zagotovljenim virom
Stroški obratovanja	energetsko učinkovite rešitve, energetsko coniranje, spremljanje porabe

	energije in drugih stroškov ter preventivno vzdrževanje
Uporaba objekta	pravočasno vključevanje potencialnih uporabnikov, izdelava in izvajanje vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja, razvoj vsebin in programov, prilagodljiva večnamenska zasnova ter aktivno upravljanje objekta
Prihodki oziroma denarni prilivi	konservativno načrtovanje prihodkov ter sprotno prilagajanje najemnih in uporabniških pogojev dejanskim razmeram
Organizacija in vodenje projekta	projekta jasno določene odgovornosti projektne skupine, imenovanje odgovornega vodje projekta, vključevanje zunanjih strokovnih izvajalcev ter redno spremljanje fizične, terminske in finančne realizacije projekta

Tabela 36: Ukrepi za obvladovanje ključnih tveganj investicije

Pomemben del obvladovanja izvedbenih tveganj bo predstavljal strokovni in projektantski nadzor, skupaj z rednim spremljanjem kakovosti, rokov in finančne realizacije. Pri zamudah oziroma težavah pri gradbenih in instalacijskih delih DIIP kot ključne ukrepe že predvideva ustrezno izbiro izvajalcev, pogodbeno določene roke, strokovni in projektantski nadzor ter sprotno spremljanje izvedbe.

Z vidika finančne izvedbe bo Občina Osilnica sproti spremljala investicijsko vrednost, razpoložljive vire financiranja in njihovo časovno dinamiko. Ob morebitnem odstopanju dejansko pridobljenega sofinanciranja ali investicijskih stroškov od načrtovanih bo treba finančno konstrukcijo ustrezno uskladiti z NRP, občinskim proračunom in drugimi razpoložljivimi viri.

Po zaključku investicije se bo obvladovanje tveganj nadaljevalo v fazi uporabe objekta. Posebna pozornost bo namenjena spremljanju obratovalnih stroškov, rednemu preventivnemu vzdrževanju ter dejanski stopnji uporabe posameznih prostorov. Tveganje nezadostne uporabe se bo zmanjševalo z vključevanjem potencialnih uporabnikov, razvojem programskih vsebin in aktivnim upravljanjem večnamenskega objekta.

Na podlagi predvidenih ukrepov je mogoče oceniti, da so ključna tveganja projekta prepoznana in obvladljiva. Njihovo učinkovito zmanjševanje bo odvisno predvsem od kakovostne nadaljnje projektne priprave, sprotnega spremljanja stroškov in rokov, strokovnega nadzora, zagotovitve potrebnih finančnih virov ter aktivnega upravljanja objekta po zaključku investicije.

15.3 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je namenjena preverjanju vpliva sprememb ključnih predpostavk na finančne in ekonomske kazalnike investicijskega projekta. Z njo se ugotavlja, katere spremenljivke imajo največji vpliv na rezultate projekta in pri katerih elementih je zato potrebno posebno spremljanje med pripravo, izvedbo in obratovanjem investicije.

Kot kritična spremenljivka se obravnava tista spremenljivka, pri kateri 1-% sprememba povzroči več kot 5-% spremembo neto sedanje vrednosti oziroma spremembo interne stopnje donosnosti za več kot 1 odstotno točko.

Analiza občutljivosti temelji na posodobljenih finančnih in ekonomskih denarnih tokovih projekta, prikazanih v 14. poglavju. Izhodiščni kazalniki, na katerih temelji analiza, so:

- finančna neto sedanja vrednost podvariante 1.1 s sofinanciranjem: –456.376,98 EUR;
- ekonomska neto sedanja vrednost projekta: –268.710,67 EUR;
- ekonomska interna stopnja donosnosti: 2,27 %.

Za potrebe analize so bile preverjene naslednje ključne spremenljivke:

- investicijski stroški projekta v obdobju 2026–2028, ki vključujejo neposredne investicijske izdatke projekta;
- operativni stroški, ki vključujejo redne stroške upravljanja, obratovanja in vzdrževanja objekta po zaključku investicije;
- monetarno ovrednotene javne in družbeno-ekonomske koristi projekta;
- višina nepovratnega sofinanciranja, ki vpliva na finančno obremenitev investitorja, ne vpliva pa na ekonomske kazalnike projekta, saj predstavlja vir financiranja oziroma transfer.

Vsaka od navedenih spremenljivk je bila povečana oziroma zmanjšana za 1 %, pri čemer so ostale predpostavke ostale nespremenjene. V tabeli je prikazan največji absolutni odklon posameznega kazalnika glede na osnovni scenarij.

Preizkušena spremenljivka	Sprememba finančne NSV pri ±1 %	Sprememba ekonomske NSV pri ±1 %	Sprememba ekonomske ISD pri ±1 %	Kritična spremenljivka
Investicijski stroški projekta	2,78 %	4,72 %	0,07 odstotne točke	NE
Operativni stroški	0,51 %	0,86 %	0,02 odstotne točke	NE
Monetarno ovrednotene javne koristi	–	4,50 %	0,08 odstotne točke	NE
Nepovratno sofinanciranje	2,24 %	–	–	NE

Tabela 37: Analiza občutljivosti investicije

Rezultati kažejo, da nobena od preizkušenih spremenljivk pri spremembi za ±1 % formalno ne dosega praga kritične spremenljivke. Največji vpliv na ekonomsko neto sedanjo vrednost imajo investicijski stroški projekta in monetarno ovrednotene javne koristi.

Enoodstotna sprememba investicijskih stroškov povzroči približno 4,72-% spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti, kar je tik pod pragom 5 %, določenim za kritično spremenljivko. Projekt je zato z vidika ekonomskih kazalnikov razmeroma občutljiv na spremembe investicijskih stroškov, čeprav spremenljivka po uporabljenem kriteriju formalno še ni kritična.

Podobno velja za monetarno ovrednotene javne koristi. Njihova 1-% sprememba povzroči približno 4,50-% spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti. Doseganje načrtovanih javnih, družbenih in razvojnih učinkov je zato pomembno za dolgoročno ekonomsko utemeljenost projekta.

Operativni stroški imajo bistveno manjši vpliv na rezultate. Njihova 1-% sprememba povzroči približno 0,86-% spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti in približno 0,51-% spremembo finančne neto sedanje vrednosti.

Višina nepovratnega sofinanciranja vpliva na finančno obremenitev Občine Osilnica. Enoodstotna sprememba načrtovanega zneska nepovratnega vira povzroči približno 2,24-% spremembo finančne neto sedanje vrednosti podvariante 1.1. Na ekonomsko neto sedanjo vrednost in ekonomsko interno stopnjo donosnosti sprememba vira financiranja ne vpliva, saj nepovratna sredstva ne predstavljajo dodatne družbeno-ekonomske koristi projekta.

Presoja mejnih vrednosti

Ker je izhodiščna ekonomska neto sedanja vrednost projekta pri 4-odstotni diskontni stopnji negativna, je bila dodatno preverjena tudi približna sprememba posameznih ključnih spremenljivk, ki bi bila

potrebna za dosego ekonomske neto sedanje vrednosti 0 EUR, ob nespremenjenih drugih predpostavkah.

Ob nespremenjenih vseh drugih elementih bi bila za dosego ekonomske neto sedanje vrednosti približno 0 EUR potrebna:

- približno 22,25-% višja monetarno ovrednotena vrednost javnih in družbeno-ekonomskih koristi, ali
- približno 21,19-% nižja sedanja vrednost investicijskih stroškov projekta v obdobju 2026–2028.

Samo z znižanjem rednih operativnih stroškov praga ekonomske neto sedanje vrednosti 0 EUR ni mogoče doseči v realnem razponu, saj bi bilo ob drugih nespremenjenih predpostavkah potrebno znižanje njihove sedanje vrednosti za več kot 100 %.

Rezultati analize občutljivosti tako kažejo, da projekt pri majhnih, ±1-% spremembah posameznih predpostavk ne izkazuje formalno kritičnih spremenljivk. Kljub temu sta za rezultate ekonomske analize posebej pomembna nadzor investicijskih stroškov ter dejansko doseganje načrtovanih javnih in družbeno-ekonomskih koristi.

Ker kvantitativna ekonomska analiza vključuje le tisti del širših učinkov projekta, ki jih je bilo mogoče z dovolj zanesljivimi predpostavkami monetarno ovrednotiti, je treba rezultate analize občutljivosti presojati skupaj s kvalitativno oceno širših družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih učinkov projekta.

16. SKLEPNA PRESOJA IN UTEMELJITEV INVESTICIJE

16.1 Povzetek ključnih ugotovitev

Na podlagi celovite obravnave investicijskega projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« je mogoče povzeti ključne ugotovitve glede njegovega tehničnega in vsebinskega obsega, finančne izvedljivosti, razvojnih učinkov ter javnega interesa za izvedbo investicije.

Analiza obstoječega stanja je pokazala, da stavba št. 320 nekdanjega industrijskega kompleksa LIV predstavlja zapuščen in funkcionalno razvrednoten objekt v središču Osilnice, ki v sedanjem stanju ne omogoča izvajanja načrtovanih javnih vsebin. Neizvedba investicije bi pomenila nadaljnjo neizkoriščenost objekta ter izgubo možnosti za njegovo ponovno vključitev v družbeno, prostorsko in razvojno življenje občinskega središča.

Predmet projekta je revitalizacija stavbe št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Sosednja stavba št. 321 ni predmet projekta in njena vrednost ni vključena v investicijske stroške projekta.

Revitaliziranih in za načrtovane dejavnosti uporabljenih bo približno 1.282 m² neto notranjih površin. Od tega bo približno 630 m² aktivno ogrevanih oziroma lokalno hlajenih, preostali del objekta pa bo temperiran predvsem z uporabo pasivnih oziroma naravnih principov. Projekt obsega tudi ureditev približno 3.085 m² pripadajočih zunanjih površin.

Načrtovana rešitev temelji na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda in vključuje gradbeno-obrtniško ter instalacijsko prenovo, izvedbo novih programskih volumnov po načelu »hiše v hiši«, energetske ukrepe, izboljšanje univerzalne dostopnosti, ureditev zunanjih površin in zeleno-modre

infrastrukture, opremo ter digitalne rešitve. V okviru projekta je načrtovanih 15 ukrepov trajnostne naravnanosti oziroma zelene in modre infrastrukture.

Kot samostojna projektna aktivnost bo izdelana tudi vizija razvoja in program uporabe revitaliziranega objekta z načrtom upravljanja. Dokument bo opredelil prihodnjo uporabo, način upravljanja, finančni okvir delovanja, trajnostno upravljanje ter druge elemente, potrebne za dolgoročno funkcionalno in vsebinsko vzdržnost objekta.

Pregled razvojnih in strateških dokumentov je pokazal, da je projekt vsebinsko usklajen z razvojnimi usmeritvami na lokalni, regionalni in državni ravni, predvsem na področjih revitalizacije obstoječih območij, krepitve javne in družbene infrastrukture, razvoja obmejnih problemskih območij, racionalne rabe prostora ter izboljševanja kakovosti bivanja. Projekt neposredno prispeva tudi k vsebinski oživitvi občinskega središča Osilnice in izboljšanju pogojev za delovanje lokalne skupnosti.

Primerjalna analiza variant je pokazala, da varianta »brez investicije« ne omogoča reševanja ugotovljenih prostorskih, funkcionalnih in razvojnih potreb. Kot optimalna je bila izbrana varianta »z investicijo« s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev, saj omogoča izvedbo načrtovanega tehničnega in vsebinskega obsega projekta ob bistveno nižji neposredni finančni obremenitvi Občine Osilnica.

Posodobljena ocenjena vrednost projekta po stalnih cenah na ravni septembra 2026 znaša 1.316.231,88 EUR brez DDV. Ocenjena vrednost projekta po tekočih cenah znaša 1.343.838,49 EUR brez DDV, nepovračljivi DDV pa 292.388,47 EUR. Skupna vrednost projekta v tekočih cenah z nepovračljivim DDV tako znaša 1.636.226,96 EUR.

Upravičeni stroški projekta znašajo 1.084.340,00 EUR, kar je manj od najvišjega možnega zneska sofinanciranja po JR REVITAL OPO 2027. Ker javni razpis omogoča sofinanciranje do 100 % upravičenih stroškov, znaša načrtovani znesek nepovratnega sofinanciranja 1.084.340,00 EUR. Preostali del investicije v višini 551.886,96 EUR predstavljajo neupravičeni stroški, vključno z nepovračljivim DDV, ki jih bo zagotovila Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Finančna analiza potrjuje, da projekt ni zasnovan kot tržna oziroma profitna investicija. Neposredni denarni prilivi iz uporabe objekta ne zadoščajo za povračilo investicijskih in operativnih izdatkov. Pri podvarianti s predvidenim nepovratnim sofinanciranjem znaša finančna neto sedanja vrednost –456.376,98 EUR, pri podvarianti brez sofinanciranja pa –1.476.567,40 EUR. Rezultati hkrati kažejo, da nepovratno sofinanciranje pomembno zmanjšuje neposredno finančno obremenitev Občine Osilnica in bistveno izboljšuje finančno izvedljivost projekta.

Ekonomska analiza je izdelana enotno za projekt, saj vir financiranja sam po sebi ne spreminja družbeno-ekonomskih stroškov in koristi investicije. Ob upoštevanju trenutno monetarno ovrednotenih javnih koristi znaša ekonomska neto sedanja vrednost projekta –268.710,67 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti 2,27 %, razmerje med diskontiranimi koristmi in stroški pa 0,828. Kvantitativni ekonomski kazalniki tako pri uporabljeni 4-odstotni diskontni stopnji sami po sebi ne izkazujejo pozitivne ekonomske donosnosti projekta.

Pri interpretaciji navedenih rezultatov je treba upoštevati, da v ekonomskem modelu niso denarno ovrednoteni vsi učinki investicije. Bistveni razlogi za izvedbo projekta vključujejo širše javne, družbene, prostorske, okoljske in razvojne koristi, med drugim ponovno uporabo zapuščenega industrijskega objekta, izboljšanje dostopnosti javnih vsebin in storitev, krepitev socialne vključenosti in medgeneracijskega povezovanja, izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih društev in organizacij, podporo lokalnim ponudnikom, izboljšanje kakovosti javnega prostora ter dolgoročno prostorsko in vsebinsko oživljanje središča Osilnice.

Projekt ima pomembne tudi okoljske učinke. Temelji na ponovni uporabi že pozidanega območja in obstoječe konstrukcije, s čimer se zmanjšujejo potrebe po novogradnji, novih zemljiščih in materialih. Pozitivne učinke dodatno ustvarjajo energetsko učinkovite rešitve, energetsko coniranje objekta, zmanjševanje neprepustnih površin, ureditev zelenih in parkovnih površin, ravnanje s padavinsko vodo ter drugi ukrepi zelene in modre infrastrukture.

Analiza tveganj je pokazala, da so ključna tveganja projekta povezana predvsem z dokončno investicijsko vrednostjo, dejanskim stanjem obstoječega objekta, pripravo projektne dokumentacije, postopki izbire izvajalcev, terminsko izvedbo, zagotavljanjem finančnih virov ter dolgoročnim upravljanjem in uporabo objekta. Identificirana tveganja je mogoče obvladovati s predvidenimi organizacijskimi, tehničnimi, finančnimi in upravljavskimi ukrepi.

Z vidika izvedljivosti so za projekt že izdelane osnovne projektne, investicijske in strokovne podlage. Pred začetkom oziroma v okviru nadaljnjih faz izvedbe bo treba dokončati potrebno projektno dokumentacijo in podrobne popise del s projektantskim predračunom, izvesti postopke izbire izvajalcev, dokončati potrebne lastniške in upravne postopke ter zagotoviti načrtovane vire financiranja.

Na podlagi celovite presoje je mogoče zaključiti, da projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« predstavlja razvojno smiselno in v javnem interesu utemeljeno investicijo. Njena upravičenost ne temelji na neposredni finančni ali monetarno izraženi ekonomski donosnosti, temveč predvsem na doseganju javnih razvojnih ciljev, ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda, vzpostavitvi potrebne večnamenske javne infrastrukture ter širših družbenih, prostorskih, okoljskih in razvojnih koristih za Občino Osilnica in njene prebivalce.

16.2 Utemeljitev investicijske odločitve

Na podlagi analize obstoječega stanja, primerjave variant, presoje tehnične in finančne izvedljivosti, finančne in ekonomske analize ter preveritve skladnosti projekta z relevantnimi razvojnimi in strateškimi usmeritvami je izvedba projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« utemeljena z vidika javnega interesa in doseganja razvojnih ciljev Občine Osilnica.

Investicijska odločitev temelji predvsem na ugotovitvi, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema zapuščene in funkcionalno razvrednotene stavbe št. 320 v središču Osilnice ter ne omogoča vzpostavitve načrtovanih javnih, družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih in drugih vsebin. Z izvedbo investicije bo obstoječi industrijski objekt ponovno aktiviran in pridobil novo dolgoročno funkcijo v korist lokalne skupnosti.

Predmet investicije je stavba št. 320 s pripadajočimi zemljišči na parcelah št. 89/1, 89/4 in 94/3, vse k. o. 1587 Osilnica. Sosednja stavba št. 321 ni predmet investicije. Načrtovana je revitalizacija približno 1.282 m² neto notranjih površin ter ureditev približno 3.085 m² pripadajočih zunanjih površin. Projekt vključuje gradbeno-obrtniško in instalacijsko prenovo, energetske in okoljske ukrepe, notranjo ureditev in opremo, izboljšanje dostopnosti, zeleno-modro infrastrukturo, digitalne rešitve ter izdelavo vizije razvoja in programa uporabe z načrtom upravljanja objekta.

Kot optimalna je bila prepoznana varianta »z investicijo« s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev. Ta omogoča izvedbo načrtovanega tehničnega in vsebinskega obsega projekta ob bistveno nižji neposredni finančni obremenitvi Občine Osilnica. Načrtovani upravičeni stroški znašajo 1.084.340,00 EUR, za katere je predvideno 100-odstotno sofinanciranje v okviru JR REVITAL OPO 2027. Preostali del skupne vrednosti investicije v tekočih cenah z DDV, ki znaša 551.886,96 EUR, bo zagotovila Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Investicijska odločitev je utemeljena tudi z vidika racionalne in trajnostne rabe prostora. Projekt ne temelji na gradnji novega primerljivega objekta na novi lokaciji, temveč na ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda in že pozidanega območja. S tem se zmanjšujejo potrebe po novih zemljiščih, novih posegih v prostor in delu novih materialnih virov, hkrati pa se izboljšujeta prostorska kakovost in funkcionalnost območja v središču Osilnice.

Pomemben razlog za izvedbo investicije predstavljajo širše družbene, prostorske, okoljske in razvojne koristi. Projekt bo izboljšal dostopnost prostorov za različne javne vsebine, ustvaril boljše pogoje za druženje in medgeneracijsko povezovanje, podprl delovanje lokalnih društev, organizacij, pobud in ponudnikov ter prispeval k vsebinski oživitvi občinskega središča. Pozitivni učinki vključujejo tudi izboljšanje kakovosti javnega prostora, racionalnejšo rabo energije in drugih virov, povečanje zelenih in prepustnih površin ter dolgoročno izboljšanje kakovosti bivanja.

Finančna analiza kaže, da projekt ni tržno naravnana oziroma profitna investicija. Neposredni denarni prilivi iz uporabe objekta ne zadoščajo za povračilo celotnih investicijskih in operativnih izdatkov. Nepovratno sofinanciranje zato predstavlja pomemben element finančne izvedljivosti projekta, saj bistveno zmanjšuje neposredno obremenitev občinskega proračuna.

Tudi ekonomska analiza pri trenutno monetarno ovrednotenih koristih ne izkazuje pozitivne ekonomske neto sedanje vrednosti pri uporabljeni 4-odstotni diskontni stopnji. Ekonomska neto sedanja vrednost znaša –268.710,67 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti 2,27 %, razmerje med diskontiranimi koristmi in stroški pa 0,828. Ti kazalniki zato sami po sebi ne predstavljajo podlage za utemeljitev investicije.

Pri presoji investicijske odločitve je treba upoštevati, da ekonomski model denarno zajema le del širših učinkov projekta. Pomemben del koristi, povezanih s socialno in medgeneracijsko povezanostjo, izboljšanjem dostopnosti javnih vsebin, krepitvijo lokalne skupnosti, prostorsko revitalizacijo, kakovostjo bivanja, lokalno identiteto, podporo lokalnim ponudnikom ter dolgoročnim razvojem občinskega središča, zaradi narave in razpoložljivih podatkov ni zanesljivo monetarno ovrednoten. Investicijska odločitev zato ne temelji na pričakovanju neposrednega finančnega ali ekonomskega donosa, temveč na javnem interesu in doseganju razvojnih ciljev.

Analiza tveganj in občutljivosti kaže, da so glavna tveganja projekta povezana predvsem z višino investicijskih stroškov, dejanskim stanjem obstoječega objekta, pravočasno pripravo projektne dokumentacije, postopki izbire izvajalcev, zagotavljanjem finančnih virov ter doseganjem predvidenih javnih in družbeno-ekonomskih koristi. Pri spremembi posameznih analiziranih spremenljivk za ±1 % nobena formalno ne dosega kriterija kritične spremenljivke, vendar so rezultati ekonomske analize posebej občutljivi na višino investicijskih stroškov in na dejansko doseganje monetarno ovrednotenih javnih koristi.

Za projekt so že pripravljene osnovne projektne, investicijske in strokovne podlage. Pred oziroma med nadaljnjimi fazami izvedbe bo treba dokončati potrebno projektno dokumentacijo, pripraviti podrobne popise del s projektantskim predračunom, izvesti postopke izbire izvajalcev, dokončati potrebne lastniške in upravne postopke ter zagotoviti načrtovane finančne vire.

Na podlagi navedenega je investicijska odločitev za izvedbo projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« utemeljena kot razvojno usmerjena in skladna z javnim interesom. Projekt predstavlja dolgoročno naložbo v ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda, izboljšanje javne infrastrukture, kakovost javnega prostora, družbeno povezanost ter prostorsko in vsebinsko oživljanje središča Osilnice. Njegova upravičenost temelji predvsem na javnih in razvojnih učinkih investicije ter na dejstvu, da variante brez investicije navedenih ciljev ni mogoče doseči.

16.3 Sklep o upravičenosti investicije

Na podlagi celovite obravnave investicijskega projekta »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV«, izvedenih analiz, primerjave variant ter presoje tehnične, organizacijske, finančne in razvojne izvedljivosti je mogoče zaključiti, da je načrtovana investicija utemeljena in smiselna z vidika javnega interesa ter doseganja razvojnih ciljev Občine Osilnica.

Projekt odgovarja na ugotovljeno potrebo po ponovni aktivaciji zapuščene in funkcionalno razvrednotene stavbe št. 320 nekdanjega industrijskega kompleksa LIV v središču Osilnice ter po zagotovitvi ustreznih prostorov za izvajanje družbenih, socialnih, kulturnih, izobraževalnih, oskrbnih, turističnih in drugih dejavnosti lokalnega pomena. Sosednja stavba št. 321 ni predmet investicije.

Analiza variant je pokazala, da varianta »brez investicije« ne omogoča doseganja zastavljenih razvojnih, prostorskih, družbenih in okoljskih ciljev. Izbrana varianta »z investicijo« omogoča revitalizacijo približno 1.282 m² neto notranjih površin stavbe št. 320 ter ureditev pripadajočih zunanjih površin, hkrati pa omogoča vzpostavitev nove večnamenske javne infrastrukture v središču Osilnice.

Kot finančno najugodnejša možnost za Občino Osilnica je bila prepoznana izvedba projekta s pridobitvijo nepovratnih javnih sredstev JR REVITAL OPO 2027. Načrtovani upravičeni stroški projekta znašajo 1.084.340,00 EUR, za katere je predvideno 100-odstotno sofinanciranje. Preostali del skupne investicijske vrednosti v tekočih cenah z DDV, ki znaša 551.886,96 EUR, bo zagotovila Občina Osilnica iz lastnih oziroma drugih razpoložljivih virov.

Projekt je ob izpolnitvi predvidenih pogojev ocenjen kot tehnično, organizacijsko in terminsko izvedljiv. V nadaljnjih fazah bo treba dokončati potrebno projektno dokumentacijo in podrobne popise del s projektantskim predračunom, izvesti postopke izbire izvajalcev, dokončati potrebne lastniške in upravne postopke ter zagotoviti načrtovane vire financiranja. Identificirana tveganja so ob pravočasnem izvajanju predvidenih organizacijskih, tehničnih in finančnih ukrepov ocenjena kot obvladljiva.

Finančna analiza kaže, da projekt ni tržno oziroma profitno naravnana investicija. Neposredni denarni prilivi iz uporabe objekta ne zadoščajo za povračilo investicijskih in operativnih izdatkov, zato njegova upravičenost ne temelji na finančnem donosu.

Prav tako kvantitativna ekonomska analiza pri trenutno monetarno ovrednotenih koristih ne izkazuje pozitivne ekonomske neto sedanje vrednosti pri uporabljeni 4-odstotni diskontni stopnji. Ekonomska upravičenost projekta zato ne more biti utemeljena zgolj na monetarno izraženih kazalnikih, temveč jo je treba presojati skupaj s širšimi učinki investicije, ki jih zaradi njihove narave ni mogoče v celoti zanesljivo izraziti v denarnih enotah.

Ključni razlogi za izvedbo investicije so širše javne, družbene, prostorske, okoljske in razvojne koristi. Mednje sodijo predvsem ponovna uporaba obstoječega stavbnega fonda, izboljšanje dostopnosti javnih vsebin in storitev, krepitev socialne vključenosti in medgeneracijskega sodelovanja, izboljšanje pogojev za delovanje lokalnih društev, organizacij in ponudnikov, izboljšanje kakovosti javnega prostora, racionalnejša raba energije in drugih virov ter dolgoročna prostorska in vsebinska oživitev središča Osilnice.

Projekt je vsebinsko usklajen z relevantnimi lokalnimi, regionalnimi in državnimi razvojnimi usmeritvami ter prispeva k revitalizaciji javne infrastrukture, racionalni rabi obstoječega prostora, izboljšanju kakovosti bivanja in krepitvi funkcije občinskega središča Osilnice.

Na podlagi navedenega se investicijski projekt »Revitalizacija objekta nekdanje tovarne LIV« ocenjuje kot razvojno utemeljena in v javnem interesu smiselna investicija, primerna za nadaljnjo izvedbo ter za nadaljevanje postopka pridobivanja načrtovanih nepovratnih sredstev. Njegova upravičenost temelji predvsem na doseganju javnih razvojnih ciljev in širših dolgoročnih koristih za lokalno skupnost, ne pa na pričakovanju neposrednega finančnega ali tržnega donosa.