

## DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

# REVITALIZACIJA GRADU RIHEMBERK Z VKLJUČITVIJO SHEM JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

### POVZETEK

Predmetni dokument je bil pripravljen v okviru projekta Restaura CE339 v skladu s pogodbo med Mestno občino Nova gorica in izvajalcem Inštitutom za javno-zasebno partnerstvo št. 622-2/2016-154 z dne 5.12.2018 in aneksom št. 622-2/2016-167 z dne 14.12.2018. V skladu z zahtevami projekta Restaura predstavlja rezultat (*deliverable*):

- D.T3.3.2: Študija izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva za določitev najustrežnejšega pravnega in finančnega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za grad Rihemberk (*PPP feasibility analyses conducted in order to find the most suitable legal and financial model of PPP for Rihemberk castle*).

Ob upoštevanju zahtev projekta Restaura je bila predmetna študija izdelana v skladu z določbami slovenske zakonodaje, zlasti Zakona o javno-zasebnih partnerstvih,<sup>1</sup> Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ<sup>2</sup> in Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (v nadaljevanju: ZNKP).<sup>3</sup>

V skladu z zahtevami predmetni dokument tako vsebuje:

- vse vsebine, ki jih zahteva Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta oz. DIIP (*pre-feasibility study*),
- pravno študijo, ki na podlagi analize prvin projekta, javnega interesa, SWOT analize, načina financiranja ter alokacijo tveganj identificira projekt kot primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva;
- priprava terminskega plana in plana aktivnosti do izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva;

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 127/06.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 9/19.

- matrico razdelitve poslovnih in pravnih tveganj med bodoča partnerja projekta;
- vse vsebine, ki so zahtevane v študija upravičenosti podelitve koncesije po 25. členu Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah.

V okviru obsega del in nalog po pogodbi je bilo izvedeno tudi svetovanje pri izvedbi predhodnega postopka (priprava poziva promotorjem) in identifikacija drugih primerne oblike sodelovanja s potencialnimi (so)investitorji in/ali (so)upravljavci spomenika. Tako je bil kot samostojen dokument izdelan tudi predlog Načrta upravljanja za bodočega upravljavca v skladu z določbami 60. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine.<sup>4</sup>

V prvem poglavju predmetnega dokumenta je podana opredelitev investitorja oz. javnega partnerja, identificiran je način, kako je lahko izbran potencialni zasebni partner, identificiran je izdelovalec investicijske dokumentacije.

V drugem poglavju je obdelana analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero, predstavljeni so ključni prostori gradu Rihemberk ter do sedaj izdelana ključna dokumentacija in aktivnosti, na katerih temelji predmetna študija, obravnavani so tudi razlogi za investicijsko namero in načela revitalizacije gradu Rihemberk.

V tretjem poglavju so obravnavani cilji in namen investicije, identificiran in opredeljen je javni interes, ki ga zasleduje investicija ter usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami.

V četrtem poglavju so za potrebe analize bile obravnavane tri variante in sicer:

- varianta A – brez investicije,
- varianta B – izvedba investicije v obliki klasičnega javnega naročila,
- varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo,

pri čemer je bila kot optimalna za izvedbo projekta predlagana izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva (varianta C) kot koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design-Finance-Refurbish-Operate-Transfer*), ob upoštevanju, da sredstva sofinanciranja s strani javnih virov povečujejo izvedljivost investicije. MO Nova Gorica si prizadeva za pridobivanje dodatnih javnih virov, zlasti s prijavi na razpise za pridobivanje nepovratnih sredstev financiranja Republike Slovenije in EU.

---

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.

V petem poglavju je podan natančnejši opis investicije, ocenjeni so investicijski stroški, opredeljene so temeljne prvine, ki določajo investicijo ter strokovne podlage, analizirana sta makro in mikrolokacija, izveden je indikativen časovni načrt izvedbe investicije, obravnavano je varstvo okolja, kadrovska - organizacijska shema, viri financiranja in finančna analiza za javno-zasebno partnerstvo. Finančna analiza za celoten objekt je bila izvedena glede na pet investicijskih sklopov. Tekom postopka analize variant in identifikacije primernega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva je bilo ob upoštevanju ugotovitev že izvedenih aktivnosti v okviru projekta Restaura namreč ugotovljeno, da bo glede na obseg investicije in relativno zainteresiranost in podporo lokalnega okolja morebiti lažje pritegniti potencialne zasebne investitorje k izvedbi projekta, v kolikor se celotna investicija razdeli v manjše funkcionalne zaključene celote. Iz tega razloga je bila celotna investicija za potrebe izdelave investicijske dokumentacije in kasnejšega javnega razpisa razdeljena na pet investicijskih sklopov, kot sledi:

- I. Vhodno poslopje z renesančnim stolpom;
- II. Severni palacij;
- III. Južni palacij;
- IV. Grajski stolp;
- V. Sklop zunanjih ureditev.

Navedeni sklopi predstavljajo zaključene celote in finančna analiza je bila izvedena za vsakega izmed njih. Tak pristop nam omogoča vpogled v denarni tok, ki ga bo moral investitor ustvarjati na letni ravni, da bo investicija v posamezni sklop zanj finančno upravičena. Sklop št. V ni bil predviden kot samostojni sklop, temveč kot sklop v katerega so predvidena vlaganja vseh potencialnih zasebnih partnerjev in obenem tudi sredstva javnega partnerja, za sklop št. IV pa se načrtuje, da se priključi enemu od ostalih sklopov oz. se ne odda samostojno.

V osmem poglavju so analizirane možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije.

V devetem poglavju so predstavljeni zaključki. Ocenjeno je, da je izvedba projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva (varianta C) kot koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design-Finance-Refurbish-Operate-Transfer*) izvedljiva, vendar pa je treba upoštevati ugotovitve finančne analize, iz katere izhaja, da bo glede na ocenjene stroške investicij po posameznih sklopih in poslovna tveganja, ki jih v primeru javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni sektor, potrebno ustvarjanje precejšnjega letnega denarnega toka, da je investicija za zasebni sektor

finančno upravičena. Vključevanje javnih sredstev v izvedbo investicije in financiranje finančne vrzeli bo zato bistveno povečevalo možnost izvedbe projekta. Ključna naloga naročnika bo, da oblikuje postopek izbire zasebnega partnerja na način, ki bo pritegnil finančno sposobne potencialne zasebne investitorje. Varianta C obenem ne izključuje možnosti, da se posamezne vsebine ali programi, ki bi bili v javnem interesu in bi se izvajali v obnovljenem kompleksu, financirajo ali sofinancirajo iz javnih sredstev, torej bodisi iz državnega ali občinskih proračunov, prav tako predlagana varianta C ne izključuje možnosti vključitve virov iz skladov EU za realizacijo projekta. Ohranja se tudi možnost (samo)upravljanja tistih delov grajskega kompleksa, ki jih bo MO Nova Gorica uredila iz javnih virov.

Tako pripravljen DIIP s pravno študijo predstavlja osnovo, na kateri se bo v nadaljevanju lahko pripravila nadaljnja investicijska dokumentacija, izvedel poziv promotorjem in javni razpis za izvor izvajalca javno-zasebnega partnerstva.