

## Projekt (3)

### Sanacija kmečke arhitekturne dediščine in razpršeni hotel na vasi

(PODROČJE UREJANJA TURISTIČNE INFRASTRUKTURE)

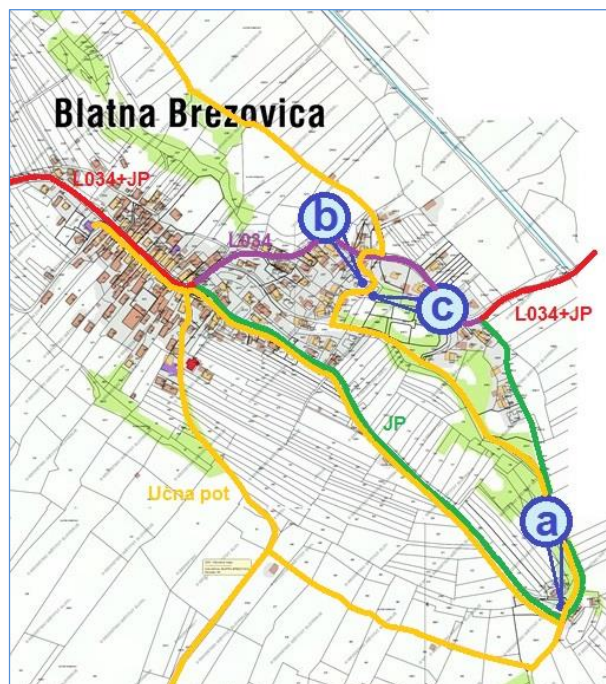
#### OPIS IZVEDBE PREDVIDENEGA UREJANJA TURISTIČNE INFRASTRUKTURE

Vrhniška občina ima kakšnih 200 stanovanjskih in gospodarskih objektov vpisanih v seznamu nepremične kulturne dediščine občinskega pomena, veliko od teh jih prav žalostno propada, omenimo le nekaj – znamenita »Cankarjeva« Zakleta graščina, Jelovškova kašča (z domačijo, nekdanja gostilna Pri Meksikancu in Lovec, in skladišče rudnika živega srebra ob Ljubljanski ulici, Žontova ledenica na Stari cesti ali Klemenčičeva vila ob Opekarski cesti (za nameček imajo vse te stavbe tudi bogato in zanimivo zgodovino). V Blatni Brezovici je kar nekaj objektov vpisanih v NKD, nekaj zanimivih pa tudi (še) ni. Na Svetu KS smo se odločili, da nekaj značilnih objektov kmečke arhitekture – domačije, kašče, skednje, (svinjske) kuhinje ipd., rešimo pred dokončnim propadom in da jim, po sanaciji, v javno-zasebnem partnerstvu vdihnemo drugačen namen – preoblikujemo v male turistične objekte s po enim ali več turističnimi apartmaji (sanirane stavbe bomo v javnem razpisu ponudili v koncesijo (najem) zasebnim partnerjem) – tako preoblikovane nočitvene enote pa združimo v t.i. razpršeni hotel, ki bi ga upravljal in vodil najemnik večnamenskega objekta (nekdanja vaška trgovina) Blatna Brezovica 12, ki je tudi predmet prenove in oddaje najemniku v enem od drugih projektov krajevne skupnosti oziroma posebej za to ustanovljena zadruga, zavod ali kaj podobnega (v nadaljevanju: turistični informativni center).

V prvi fazi nameravamo obnavljati le objekte, ki so bodisi v občinski lasti, bodisi v lasti krajevne skupnosti, z javnega dela sredstev bi objekte le sanirali (pregled statike in sanacija statike, izolacija temeljev, zamenjava dotrajanega lesenega dela stavb z novim ostrejšem in streho, ter ureditev okolice, priklop vode, elektrike in kanalizacije).

V drugi fazi, ki ni predmet tega razpisa, se bomo posvetovali s strokovnjaki za področje nepremične kulturne dediščine, ki bodo presodili, katero drugo, predvsem kmečko arhitekturno dediščino, velja ohranjati našim zanamcem – mislimo, da je pri tem treba gledati na posamične tipe arhitekturnih dosežkov (npr. le po en najbolj značilen primerik različnega obdobja in namena), ne pa da je v registru vpisanih po več enakih objektov, ki se med seboj le malo razlikujejo, potem pa za njih ne skrbi nihče.

Naši predlogi prve faze so svinjska kuhinja pri mežnji, Blatna Brezovica 61 (v polovični lasti občine in KS), svinjska kuhinja pri domačiji Blatna Brezovica 48 (v občinski lasti) in sama domačija Pri Francinu, Blatna Brezovica 48 (v občinski lasti).



**a) svinjska kuhinja pri Mežniji, Blatna Brezovica 61:**

- ✓ pregled statike in ob slabem rezultatu ustrezno ukrepati (utrditev temeljev);
- ✓ železobetonska obroba na vrhu zidanega dela stavbe;
- ✓ zamenjava iztrošenih lesenih delov (tudi ostrešja in prekriti z novimi strežniki);
- ✓ urediti okolico (odkop zasutega dela, izolacija temeljev – ukrepe bodo povedali za to usposobljeni strokovnjaki);
- ✓ postavitve informacijske table (manjša kovinska plošča).

Po sanaciji se drugi fazi v objektu predvideva ureditev enega manjšega apartmaja, zanj pa skrbijo v turistično informacijskem centru (razpršeni hotel). Tržna niša: počitniški turizem, višji cenovni razred. Predlagamo še, da po sanaciji občina prenese lastnino na KS Blatna Brezovica.

**b) svinjska kuhinja pri domačiji Blatna Brezovica 48:**

- ✓ pregled statike in ob slabem rezultatu ustrezno ukrepati (utrditev temeljev);
- ✓ zamenjava iztrošenih lesenih delov (tudi ostrešja in prekriti z novimi strežniki);
- ✓ urediti okolico (odkop zasutega dela, izolacija temeljev – ukrepe bodo povedali za to usposobljeni strokovnjaki);
- ✓ postavitve informacijske table (manjša kovinska plošča).

Po sanaciji se v drugi fazi v objektu predvideva ureditev enega manjšega apartmaja, zanj pa skrbijo v turistično informacijskem centru (razpršeni hotel). Tržna niša: počitniški turizem, višji cenovni razred.

Objekt leži ob stari poti v Bevke s čudovitim razgledom na Barje, Bevke in Kamniške Alpe. Predlagamo še, da po sanaciji občina prenese lastnino na KS Blatna Brezovica.

**c) Apartmaji in krajevni muzej drobnega kmetijskega orodja, Blatna Brezovica 48:**

Ob morebitnem pomanjkanju (boljših) idej, predlagamo, da se v tipični domačiji (npr. v domačiji Blatna Brezovica 48, ki je v občinski lasti in je dnevno v vse slabši »formi« – ostrešje ne bo zdržalo še ene zime z malo snega – uredijo dva ali trije apartmaji in krajevni muzej drobnega kmečkega orodja. Muzeju se nameni le »hiša«, to je osrednji prostor s kmečko pečjo. V javno-zasebnem partnerstvu se v zasebni del preda (odda v najem) celotna stavba z vsemi lesenimi dodatki, vključno z muzejem. Preostali prostori se namenijo za »predelavo« v dva ali tri apartmaje, za katere skrbijo v turistično informacijskem centru (razpršeni hotel). Tržna niša: počitniški turizem, višji cenovni razred.

Ker domačija propada, predlagamo sanacijo strehe in temeljev ter ureditev okolice, temeljito obnovo in predelavo pa prepustimo zasebnemu kapitalu. Vložek se obračuna v obliki znižane najemnine za čas, da se vložek povrne (seveda le za apartmajske del). Drobnost kmečkega orodja (brezplačno) odstopijo domačini.

- ✓ pregled statike in ob slabem rezultatu ustrezno ukrepati (utrditev temeljev);
- ✓ zamenjava iztrošenih lesenih delov (tudi ostrešja in prekriti z novimi strežniki);
- ✓ urediti okolico (odkop zasutega dela, izolacija temeljev – ukrepe bodo povedali za to usposobljeni strokovnjaki);
- ✓ postavitve informacijske table (manjša kovinska plošča).

Od tu je čudovit razgled na Barje, Bevke in Kamniške Alpe. Mimo domačije je načrtovana tudi Učna pot Blatne Brezovice, saj se v neposredni bližini nahaja tudi leseni svinjak in svinjska kuhinja (točka b).

**Predvideni stroški t.i. javnega partnerstva (vsi trije objekti):**

Zap	Opis	količina	Cena/enoto	Znesek
1.	pregled statike in obnova temeljev, izolacija	KPL		2.500,00
2.	priklop (ureditev) kanalizacije, elektrike vode	KPL		3.500,00
3.	ureditev okolice (odkop in odvoz materiala)	30 m <sup>3</sup>	6,00	3.000,00
3.	ureditev okolice (kamnita ograja)	10 m <sup>3</sup>	125,00	1.250,00
4.	ureditev okolice (tlakovci in tlakovanje)	20 m <sup>2</sup>	30,00	600,00
4.	postavitev manjših kovinski informacijskih tabel	3 kos	50,00	150,00
5.	zamenjava lesenih delov, delo, les	5 m <sup>3</sup>	290,00	1.450,00
6.	nova ostrešja, delo, les	8 m <sup>3</sup>	590,00	4.720,00
7.	dobava strešnikov in prekritje strehe	180 m <sup>2</sup>	10,00	1.800,00
8.	drugo (nepredvideni stroški)	10%		1.897,00
<b>SKUPAJ</b>				<b>20.867,00</b>

Po posegu predlaganem v tem projektu, se vsi trije prostori oddajo v dolgoročen najem (oziroma vsaj za tri leta) z javnim razpisom, objavljenim v Našem časopisu, najugodnejšemu ponudniku. Med kriteriji za izbor bodo ponujena cena in dolgoročnost najema, vizija strategije turizma v KS Blatna Brezovica, datum predvidenega začetka obratovanja, donacija v obliki % zahtevanega za osnovno adaptacijo poslovnega objekta in dopolnilni programi turistične dejavnosti (npr. izposoja koles, posredovanje turističnih storitev tretjih oseb (npr. terensko jahanje in jahanje v maneži, vodeni ogledi s kočijo)). Celotna investicija, se pravi s štirimi ali petimi apartmaji in muzejem skupaj z zasebnim kapitalom vred, ne bo preseгла 89.000,00 EUR.

**NAVEDBA PRIČAKOVANIH REZULTATOV PROJEKTA IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI S CILJI IN PROJEKTI STRATEGIJE RAZVOJA TURIZMA V OBČINI VRHNIKA**

Cilj projekta je v vasi pridobiti 4-5 apartmajev s skupaj 15-18 ležišči. Menimo, da lahko v vasi z ustreznim trženjem, poudarjanjem krajevnih zanimivosti, barja in kolišč, flore, favne in zdravilnih zelišč, kolesarjenja in sprehodov v neokrnjeni naravi, v »toplih« mesecih (maj-september) vas »prenese« kakšnih 25 ležišč (skupaj s hostlom) z okrog 50% zasedenost (se pravi 75 dni \* 25 \* 0,5 = dobrih 900 nočitev letno), s čimer menimo, da je začetna investicija javnega dela utemeljena in smiselna.

Menimo tudi, da je projekt Sanacija kmečke arhitekturne dediščine in razpršeni hotel na vasi v celoti skladen s cilji in projekti strategije razvoja turizma v Občini Vrhnika, med drugim:

- ✓ s temeljnimi strateškimi cilji turizma (povečanje obsega turistične dejavnosti, povečanje števila turistov in števila nočitev, povečanje dobička in prihodka – kar ne bo, saj sedaj vse tega v Blatni Brezovici 3x ni (ni bifeja, ni prenočitvenih zmogljivosti, ni trgovine));
- ✓ s prioritetai glede področja delovanja, predvsem na področju promocije in prepoznavnosti, glede na to pa, da bo pri oddaji večnamenskega objekta v najem ena od zahtev (kriterijev za izbor najemnika) tudi vizija turistične dejavnosti na vasi, lahko dodamo še, da je projekt skladen

s področji razvoja (zlasti celovite turistične ponudbe), programov (oblikovanje ciljnih skupin) in sodelovanja;

- ✓ s prioriteta delovanja na področju turizma (str. 23, prvi odstavek – promocija in izvajanje programov naravne in kulturne dediščine, ..., športa in rekreacije (predvsem kot dopolnilna dejavnost hostla in dnevnega bara);
- ✓ z vsebinskimi prioriteta (1 – Ljubljana, 3 – šport in rekreacija, 4 – arheologija, 5 – Barje, 6 – prireditve) in
- ✓ z indikativnimi cilji (1/5 – vzpostavitev informacijski tabel (turizem ni samo avtocesta), 1/6 – vzpostavitev sodobnih komunikacijske poti, 1/9 – pozitiven odnos občanov do turizma, 2/10 – povečanje finančnih virov iz razpisov, 2/20 – kolesarske poti in povezave po Barju, 2/21 – plovnost in aktivnosti ob Ljubljani, 2/22 – arheološke tematske poti (zametek), 2/27 – spodbujanje novih nastanitvenih kapacitet, 2/28 – spodbujanje podpornih projektov in ostalih lokacij, 4/40 – stalna skrb za urejen videz kraja.

## **OPIS, KAKO BO PREDVIDENO UREJANJE TURISTIČNE INFRASTRUKTURE IZBOLJŠALO MOŽNOSTI ZA PRIHODKE NA PODROČJU TURIZMA**

Ureditev 4–5 apartmajev bo imela vsekakor neposreden vpliv na povečanje turističnega priliva v KS Blatna Brezovica, saj v tem trenutku v Blatni Brezovici ne premoremo ne bifeja in trgovine in niti ene turistične postelje, kljub temu, da vas leži ob pomembni romarski Jakobovi pot in ob pomembni medobčinski kolesarski poti po Krajinskem narodnem parku Ljubljansko barje.

Ko tega ni, ne moremo govoriti o povečanju ali celo o odstotku povečanja, pač pa lahko govorimo o ciljih, ki smo si jih s projektom zastavili. V prvem (celem) letu obratovanja (brez hostla) pričakujemo do 400 nočitev, potem pa vsako nadaljnje leto prirast nočitev za kakšnih 15% do načrtovanega obsega 600 nočitev v letu 2020. S primerno izbrano dodatno turistično ponudbo (npr. vodeni ogledi Barja – peš, s kolesi, konjsko vprego ali na konjskem hrbtu, šola barjanskih zdravilnih rastlin, itd.) želimo do leta 2020 povečati tudi povprečno število nočitev na gosta z dveh na štiri dni.

Od koncesionarja (najemnika apartmajev) pričakujemo, da bo vodil tako poslovno politiko (pri oddaji objektov v koncesijo bo poleg najvišje cene in višine doniranih sredstev, kriterij tudi strategija razvoja turizma na podeželju), ki bo spodbujala tedensko zasedenost apartmajev vsaj v glavni sezoni (kot na zahodu, zlasti v Italiji, ko v visoki sezoni (julij, avgust) ni moč apartmaja najeti za manj kot teden dni), recimo ponujanje celovite tedenske oblikovane turistične ponudbe (npr. dan terenske ježe, kolesarski dan, dan planinarjenja s kakšnim rimskim kosilom, spoznavanje barja s šolo prepoznavanja, obdelave in uporabe zdravilnih barjanskih zelišč, koliščarski dan z obaro po koliščarsko, s kočijo po barju ali v Star maln/Pekel in z ribo po keltsko, ipd.). Z večanjem števila gostov se bo samodejno povečevala tudi poraba v gostinskem obratu, čeprav je naš cilj spodbujati tudi krajevno značilno prehrano (npr. prehranjevanje gostov pri domačinih, jutranje sveže pomolzeno mleko in sveža jajca, med in suhomesnati proizvodi krajevne pridelave, zelišča in zeliščni čajji).

## **OPIS, KAKO JE ZAGOTOVLJENO REDNO VZDRŽEVANJE PREDVIDENE TURISTIČNE INFRASTRUKTURE**

Redno vzdrževanje zagotavlja najemnik.

**LOKACIJA PREDVIDENEGA POSEGA**

- ✓ Svinjska kuhinja pri domačiji Blatna Brezovica 61
- ✓ Domačija Blatna Brezovica 48
- ✓ Gospodarski objekt (kuhinja) pri domačiji Blatna Brezovica 48

**LASTNIK ZEMLJIŠČA:** Občina Vrhnika, KS Blatna Brezovica

**PREDVIDENO LETNO ŠTEVILO UPORABNIKOV INFRASTRUKTURE**

- ✓ 4-5 apartmajev: v letu 2017 – 200 gostov (400 nočitev), z letnim prirastom nočitev za 15 %;

**FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA**

A)	<b>VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA</b>	<b>20.867,00 EUR</b>
B)	LASTNA SREDSTVA	1.617,00 EUR
C)	DRUGI VIRI (»ovrednoteno <sup>1</sup> « delo krajanov, 750 ur, evidenčno) <sup>2</sup>	7.500,00 EUR
D)	PRIČAKOVANA SREDSTVA SOFINANCIRANJA OBČINE	9.750,00 EUR
E)	OSTALO (donacije)	2.000,00 EUR

$$(A = B+C+D+E)$$

**DATUM DOKONČANJA PROJEKTA: 30. 9. 2016**

**Če na koncu povzamemo še kriterije za ocenjevanje:**

- ✓ celotna višina vrednosti obeh faz projekta je nekaj pod 90.000 EUR, samo prve faze pa 20.867,00 EUR, pri katerem pa kot finančno podporo naporom krajevne skupnosti pri razvoju turizma na podeželju in na Vrhniki sploh, pričakujemo 9.750 EUR ali 46,72% prve faze oziroma 10,96 % obeh faz skupaj). Pri tem je treba upoštevati, da objekti ostanejo v lasti občine (oziroma krajevne skupnosti)! Svet KS sicer predlaga občini, da sanirane objekte v lasti občine brezplačno prepiše (ali odstopi v brezplačno upravljanje) na krajevno skupnost.
- ✓ mnenja smo, da je projekt 100% skladen s cilji in projekti Strategije razvoja turizma v občini Vrhnika;
- ✓ projekt neposredno izboljšuje možnosti za prihodke na področju turizma – prvo celo leto po dokončni prenovi pričakujemo kosmati prihodek v višini 26.000,00 EU (od tega prihodek od nočitev 14.500 EUR, od povečanja potrošnje v krajevnem dnevnem baru 3.500 EUR, od prodaje krajevnih proizvodov 4.500 EUR, od prodaje turistične literature 1000 EUR, od dopolnilne turistične dejavnosti 2.500 EUR, ipd.) s pričakovano letno rastjo 15%;
- ✓ predvideno letno število uporabnikov infrastrukture 900 gostov prvo celo leto delovanja po dokončni prenovi in z letnim prirastom 15%.

<sup>1</sup> Delo bodo opravili domačini, v tabeli vrednost dela, če bi delo opravili zunanji izvajalci

<sup>2</sup> Odstranjevanje materiala, zasipavanje peska in jalovine, prekrivanje strehe s strešniki, obnova lesenega dela stavb.

-

**OBVEZNE PRILOGE ZA PODROBJE A:**

- mnenje Zavoda Ivana Cankarja za kulturo, šport in turizem Vrhnika
- soglasje lastnika zemljišča za izvedbo posega:

Objekti so bodisi v občinski lasti, bodisi v lasti krajevne skupnosti Blatna Brezovica

### 3. VZOREC POGODBE

#### O SOFINANCIRANJU TURISTI NIH PROJEKTOV IZ OBINSKEGA PRORAUNA

ki jo sklepata

**OBINA VRHNIKA, Trjajka cesta 1, 1360 Vrhnika**, ki jo zastopa Oupan Stojan Jakin, mati na ztevilka: 5883407, identifikacijska ztevilka za DDV: SI43542204 (v nadaljevanju: obina)

in

**Krajevna skupnost Blatna Brezovica, Blatna Brezovica 12, 1360 Vrhnika** mati na ztevilka 5030510, davna ztevilka 52780104 (v nadaljevanju: vlagatelj).

#### 1. len

Uvodoma se ugotavlja:

- da je Obina Vrhnika v skladu z Zakonom o izvrzevanju proraunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Ur. l. RS, zt. 96/15), Pravilnikom o postopkih za izvrzevanje prorauna Republike Slovenije (Ur. list RS, zt. 50/2007, 61/2008, 99/2009-ZIPRS1011 in 3/2013), Statutom Obine Vrhnika (Nazasopis, zt. 430/2015), Odlokom o proraunu Obine Vrhnika za leto 2016 (Nazasopis, zt. 433/2015) izvedla postopek javnega razpisa za izbor predlogov za sofinanciranje turisti nih projektov v obini Vrhnika za leto 2016,
- da se je s svojo vlogo (v nadaljevanju: vloga) na razpis prijavil tudi vlagatelj,
- da je Oddelek za druobene dejavnosti in gospodarstvo Obine Vrhnika dne \_\_\_\_\_ izdal sklep ztevilka \_\_\_\_\_, s katerim so se odobrila sredstva za turisti ni projekt.

#### 2. len

Vlagatelju se na podlagi sklepa, navedenega v tretji alineji prvega lena te pogodbe, iz obinskega prorauna v letu 2016 odobrijo sredstva za turisti ni projekt, v vizini \_\_\_\_\_ **EUR**.

Vlagatelj je dolan uporabiti dodeljena sredstva izključno le za navedeni namen, v skladu z vlogo. Vlagatelj bo pri izvedbi projekta opozteval mnenje Zavoda Ivana Cankarja za kulturo, zport in turizem Vrhnika, kolikor bo to moono.

#### 3. len

Obina bo odobreno vizino sredstev nakazala na raun vlagatelja, zt. \_\_\_\_\_, v 30 dneh po prejemu poroila s prilooenimi dokazili o izvedbi projekta. Kot dokazila o izvedbi projekta veljajo fotokopije raunov.

Vlagatelj je dolan predloiti dokazila najpozneje do 30. 11. 2016. V nasprotnem primeru sredstva ne bodo izplana.

## 4. len

e podpisana pogodba s strani vlagatelja ni vrnjena v roku 8 dni od izdaje pisnega poziva za podpis, se to razume, da je izvajalec odstopil od zahteve po sofinanciranju ukrepov.

## 5. len

Vlagatelj se zavezuje, da bo uporabil odobrena sredstva do konca leta 2016 za namene, kot so opredeljeni v 2. lenu te pogodbe.

Ob inasi pridruuje pravico kadarkoli preveriti namensko porabo sredstev. V kolikor ugotovi nenamensko porabo, se sofinanciranje takoj ustavi, Oe prejeta sredstva pa mora vlagatelj takoj v celoti vrniti v obinski proraun, skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi, od dneva prejetja sredstev do dneva celotnega vraila.

Pogodbeni stranki soglazata, da odklonitev ali oviranje vpogleda v namensko porabo sredstev zteje za dokaz o nenamenski porabi.

## 6. len

Pogodbeni stranki dolo ita, da sta odgovorni osebi (skrbnika pogodbe):

- za obino: vodja oddelka za druObene dejavnosti in gospodarstvo,
- za vlagatelja: predsednik krajevne skupnosti / druztva.

## 7. len

Ta pogodba se sklepa za dolo enas. za proraunsko obdobje 2016 in velja do 31. 12. 2016.

## 8. len

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore nastale v zvezi s to pogodbo rezevali sporazumno. V primeru, da se ne moreta sporazumeti, spore rezuje stvarno pristojno sodize.

## 9. len

Pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod.

## 10. len

Pogodba stopi v veljavo, ko jo podpizeta obe pogodbeni stranki in velja za leto 2016.

tevilka: 430-11/2016 (3-01)

Datum:

Datum:

**OB INA VRHNIKA**

**KRAJEVNA SKUPNOST BLATNA BREZOVICA**

**UPAN**

**Stojan JAKIN, univ. dipl. inŷ. grad.**

**Predsednik**