

## PRILOGA F

### OBVEZNA VSEBINA INVESTICIJSKEGA NAČRTA

*Opomba: Ta priloga določa minimalno vsebino investicijskega načrta, ki ga mora ponudnik predložiti kot obvezni del ponudbe. Uporablja se skupaj z razpisno dokumentacijo, Prilogami ter z ostalo dokumentacijo iz virtualne podatkovne sobe in podatki, ki so dostopni na občini in v družbi Sončni Kanin d.o.o.*

#### 1. Namen priloge

Namen te priloge je zagotoviti, da vsi ponudniki predložijo investicijski načrt v primerljivi, pregledni in vsebinsko zadostni obliki. Investicijski načrt mora omogočati presojo izvedljivosti projekta, tehnične ustreznosti, finančne vzdržnosti, časovne realnosti, koncesijske skladnosti, vpliva na občinske pravice ter dolgoročne vzdrževalnosti in režima predaje ob izteku oziroma prenehanju.

Investicijski načrt ni zgolj poslovna vizija, temveč operativni, tehnični, finančni in terminski dokument, na katerega se bodo opirali ocenjevanje ponudb, pogajanja ter priprava končnega pogodbenega paketa.

#### 2. Splošne zahteve za investicijski načrt

- Investicijski načrt mora biti pripravljen jasno, strukturirano in na način, ki omogoča neposredno primerjavo z drugimi ponudbami.
- Investicijski načrt mora biti usklajen z razpisno dokumentacijo, tehničnimi zahtevami projekta, koncesijskim okvirom, predvidenim prenosom občinskih pravic ter z osnutki pogodbenega paketa.
- Investicijski načrt mora zajemati celoten projekt in ne sme izpuščati bistvenih tehničnih ali funkcionalnih sklopov, razen če je takšno odstopanje izrecno označeno, obrazloženo in dopuščeno.
- Investicijski načrt mora jasno ločiti med zavezujočimi elementi, predpostavkami, tveganji, odprtimi vprašanji in morebitnimi predlogi optimizacij.
- Vsi zneski, roki, predpostavke in tehnične rešitve morajo biti dosledni skozi celoten investicijski načrt in usklajeni z drugimi deli ponudbe.

#### 3. Obvezna struktura investicijskega načrta

Investicijski načrt mora vsebovati najmanj naslednja poglavja:

- povzetek investicijskega koncepta;
- opis obsega projekta in faznosti;
- tehnični koncept in ključne tehnične rešitve;
- struktura investicijskih izdatkov;
- viri financiranja;
- terminski plan in mejniki;
- regulatorni in pravni predpogoji;

- operativni model po zagonu;
- učinki na obratovalne stroške in osnovni poslovni model;
- vzdrževanje, pristop življenjskega cikla in predaja ob izteku oziroma prenehanju;
- ključna tveganja in ukrepi za njihovo obvladovanje;
- odstopanja, optimizacije in odprta vprašanja.

#### **4. Povzetek investicijskega koncepta**

- Kratek opis investicijske logike projekta.
- Opis vloge ponudnika in, kjer je relevantno, vloge konzorcijskih partnerjev, družbe za posebni namen ali operativnih partnerjev.
- Opis temeljnega pristopa k izvedbi, financiranju, upravljanju in obratovanju.
- Kratek prikaz ključnih prednosti predlaganega pristopa.
- Kratek prikaz vseh bistvenih predpostavk, na katerih temelji ponudba.

#### **5. Obseg projekta in faznost**

Investicijski načrt mora jasno prikazati, kako je projekt razdeljen na sklope in faze.

- Opis posameznih investicijskih sklopov.
- Povezave med posameznimi fazami in sklopi.
- Identifikacija ključnih odvisnosti med tehničnimi, pravnimi in finančnimi elementi.
- Jasna navedba, kateri sklopi so bistveni za zagon projekta in kateri so morebitno sekundarni ali podporni.
- Opis, kako faznost vpliva na dovoljenja, pravico graditi, prenos občinskih pravic, financiranje in zagon.

#### **6. Tehnični koncept in ključne tehnične rešitve**

- Opis glavnih tehničnih rešitev po posameznih sklopih.
- Pojasnilo, kako predlagane rešitve sledijo tehničnim zahtevam projekta.
- Opis funkcionalnega namena posameznih tehničnih rešitev.
- Identifikacija morebitnih predlaganih optimizacij ali dopolnitev v primerjavi z izhodišči projekta.
- Pojasnilo, ali posamezna sprememba pomeni bistveno ali nebistveno odstopanje, in kakšne so njene posledice na investicijske izdatke, obratovalne stroške, roke, pravice in dovoljenja.
- Opis vpliva tehničnih rešitev na vzdrževanje, zamenjavo kritičnih komponent in predajo ob izteku oziroma prenehanju.

#### **7. Struktura investicijskih izdatkov**

Investicijski načrt mora vsebovati pregleden in čim bolj razčlenjen prikaz investicijskih stroškov.

- Investicijski izdatki po posameznih sklopih.
- Investicijski izdatki po fazah.

- Ločitev med osnovnimi gradbenimi, strojno-tehnološkimi, elektro, infrastrukturnimi in drugimi stroški.
- Prikaz rezerv za nepredvidena dela, eskalacije ali druga tveganja.
- Identifikacija postavk, ki so še okvirne oziroma odvisne od nadaljnje projektne dokumentacije.
- Pojasnilo, katere predpostavke so bile uporabljene za oceno stroškov.

## 8. Viri financiranja

- Prikaz strukture financiranja projekta: lastniški kapital, dolg, naknadna vplačila, morebitna javna sredstva, druge oblike financiranja.
- Prikaz časovne dinamike zagotavljanja posameznih virov.
- Povezava med faznostjo projekta in črpanjem sredstev.
- Opis pogojev črpanja, če so relevantni.
- Identifikacija kritičnih predpostavk za zaprtje finančne konstrukcije.
- Pojasnilo, kako investicijski načrt upošteva najemnino, koncesijsko dajatev, rezerve, rezervacijski sklad za vzdrževanje in druge bistvene obveznosti.

## 9. Terminski plan in mejniki

Investicijski načrt mora vsebovati terminski plan, ki najmanj prikazuje:

- glavne faze priprave in izvedbe;
- ključne mejnike;
- kritično pot;
- odvisnosti od soglasij, dovoljenj, pravic in odločitev organov;
- časovno dinamiko financiranja in zaključka transakcije;
- predviden datum začetka rednega obratovanja;
- skrajni rok;
- rezervne scenarije v primeru zamud ali odstopanj.

## 10. Regulatorni in pravni predpogoji

- Opis potrebnih dovoljenj, soglasij, aktov in drugih regulatornih predpogojev.
- Opis odvisnosti od pravice graditi, prenosa nepremičnin, stavbnih pravic, služnosti ali drugih občinskih pravic.
- Identifikacija področij, kjer je potreben sklep ali soglasje Občinskega sveta.
- Opis odvisnosti od koncesijskega režima.
- Pojasnilo, kako so ta vprašanja upoštevana v terminskem planu in finančnem modelu.

## 11. Operativni model po zagonu

- Opis načina obratovanja v zimski in poletni sezoni.
- Osnovni kadrovske in organizacijske model.
- Opis upravljanja ključnih tehničnih sistemov.

- Osnovni pristop k varnosti, servisiranju in podpori uporabnikom.
- Pojasnilo, kako je operativni model usklajen z minimalnim režimom obratovanja in koncesijsko skladnostjo.

## **12. Učinki na obratovalne stroške in osnovni poslovni model**

- Ocena glavnih operativnih stroškov po zagonu.
- Ocena glavnih stroškov vzdrževanja in investicijskega vzdrževanja.
- Prikaz osnovnih poslovnih predpostavk, ki vplivajo na ekonomsko vzdržnost.
- Pojasnilo, kako tehnična zasnova vpliva na obratovalne stroške in na življenjski cikel projekta.
- Opis glavnih občutljivosti, če se ključne predpostavke spremenijo.

## **13. Vzdrževanje, pristop življenjskega cikla in predaja ob izteku oziroma prenehanju**

- Opis, kako bo projekt omogočal redno in investicijsko vzdrževanje.
- Predlog letnega in 5-letnega drsečega načrta vzdrževanja.
- Predlog rezervacijskega sklada za vzdrževanje oziroma rezervacijskega sklada.
- Opis pristopa k življenjskemu ciklu ključnih komponent.
- Pojasnilo, kako predlagane rešitve omogočajo predajo ob izteku oziroma prenehanju v dogovorjenem tehničnem stanju.
- Opis režima za zadnjih 7 let in posebej za zadnja 3 leta obdobja, da se prepreči podvzdrževanje.

## **14. Ključna tveganja in ukrepi za obvladovanje**

Investicijski načrt mora vsebovati najmanj pregled naslednjih skupin tveganj:

- tehnična tveganja;
- projektna in izvedbena tveganja;
- regulatorna in upravna tveganja;
- tveganja glede prenosa občinskih pravic in premoženja;
- finančna tveganja;
- koncesijska tveganja;
- obratovalna in vzdrževalna tveganja.

Za vsako bistveno tveganje mora ponudnik navesti:

- opis tveganja;
- verjetnost in vpliv;
- predlagani ukrep;
- nosilca odgovornosti za obvladovanje tveganja;
- vpliv na roke, stroške ali pravice, če tveganje nastopi.

## **15. Odstopanja, optimizacije in odprta vprašanja**

- Ponudnik mora posebej in pregledno navesti vsa odstopanja od tehničnih zahtev projekta, osnutka pogodbenega paketa ali drugih izhodišč razpisa.
- Vsako odstopanje mora biti obrazloženo in ovrednoteno z vidika investicijskih izdatkov, obratovalnih stroškov, rokov, pravic, dovoljenj, koncesijske skladnosti, varnosti in javnega interesa.
- Ponudnik mora jasno ločiti med bistvenimi in nebistvenimi odstopanji.
- Ponudnik mora posebej navesti vsa odprta vprašanja, za katera pričakuje dodatna pojasnila, dokumentacijo ali dogovor v fazi pogajanj.

## **16. Obvezni zaključni del investicijskega načrta**

Investicijski načrt se zaključí z izrecno izjavo ponudnika, da:

- je načrt pripravljen v dobri veri in na podlagi razpoložljivih podatkov iz razpisa in virtualne podatkovne sobe;
- so vanj vključene vse bistvene predpostavke, na katerih temelji ponudba;
- je usklajen s tehničnimi zahtevami projekta in z ostalo razpisno dokumentacijo;
- so vsa odstopanja izrecno označena;
- je pripravljen investicijski načrt uskladiti v pogajanjih in v končnem pogodbenem paketu.

## **17. Končna določba**

Ta Priloga F je sestavni del razpisne dokumentacije. Investicijski načrt, ki ne vsebuje vseh bistvenih elementov iz te priloge ali ki je v očitnem neskladju z razpisno dokumentacijo, tehničnimi zahtevami projekta, koncesijskim okvirom ali transakcijsko strukturo, se lahko šteje za neustrezen oziroma lahko vpliva na oceno ali dopustnost ponudbe.

