Infrastruktura

SŽ – Infrastruktura, d.o.o.

Direktor

Kolodvorska ulica 11
1000 Ljubljana
Slovenija

T +386 1 29 14 166
E matjaz.kranjc@slo-zeleznice.si
www.slo-zeleznice.si/sl/infrastruktura

Priloga k razpisni dokumentaciji za izdelavo študije »Strategija trženja nepremičnin JŽI v upravljanju SŽ – Infrastruktura, d.o.o.«

Družba z omejeno odgovornostjo registrirana
pri Okrožnem sodišču v Ljubljani
Osnovni kapital: 95.828.186,15 EUR

MŠ 6017177000
ID za DDV SI94995737

Vsebinsko kazalo

1 IZHODIŠČA 3

2 NAMEN IN CILJI 5

3 VSEBINA STRATEGIJE – OBSEG DELA 5

A. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NEPREMIČNIN IN ORGANIZACIJE NJIHOVEGA TRŽENJA 5

B. ANALIZA TRGA IN METODOLOGIJA DOLOČITVE TRŽNIH CEN TER METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV UKREPOV ZA IZBOLJŠANJE TRŽENJA 6

C. PRIMERJALNA ANALIZA TRŽENJA NEPREMIČNIN 7

D. NAČRT TRŽENJA NEPREMIČNIN 7

E. DEJANSKA PRAVNA PODLAGA NEPREMIČNIN IN PREDLOGI ZAKONODAJNIH SPREMEMB 7

4 SODELOVANJE NAROČNIKA OZ. VKLJUČEVANJE DELEŽNIKOV 8

5 OKVIRNI TERMINSKI NAČRT IZDELAVE – ROK IZVEDBE 8

1 IZHODIŠČA

SŽ-Infrastruktura d.o.o. upravlja in trži nepremičnine, ki so del javne železniške infrastrukture, ter z lastnimi nepremičninami. Zaradi raznolikosti ponudbe storitev po nepremičninah in kompleksnosti vodenja s temi podatki v povezavi z obstoječim dejanskim (pravnim) stanjem nepremičnin ter neenotnosti obstoječih evidenc, je potreben strateški, analitičen, metodološki, sistematičen in podatkovno podprt pristop k trženju tega nepremičninskega premoženja.

Izhodišče strategije je oblikovati učinkovito orodje oz. metodologijo za optimizirano, transparentno in tržno naravnano upravljanje s temi nepremičninami, pri čemer se upoštevajo aktualne razmere na trgu najemnin, prostorski potenciali posameznih lokacij, razvojne možnosti, lokalne specifike in pričakovani ekonomski učinki.

Strategija se bo izdelala za trženje nepremičnin na območju 30 železniških postaj, ki so razvidne iz spodnje Tabele 1, saj so nepremičnine na teh železniških postajah glede na obseg števila potnikov najbolj tržno zanimive za ponudnike storitev (najemnike, uporabnike in pdb.). S tem se bo izdelal pregleden pristop in metodologija trženja nepremičnin, kot izhaja iz strategije in ki se bo v nadaljevanju po vzpostavljenjenem vzgledu uporabila za strateško načrtovanje trženja tudi ostalih nepremičnin, s katerimi upravlja družba SŽ-Infrastruktura, .d. o. o..

Strategija se razdeli na dva dela in na dva osnovna cilja:

1. del – območje Potniškega centra Ljubljana (del JŽI) in

2. del – ostale izbrane lokacije železniških postaj iz Tabele 1(spodaj).

Tabela 1: Izbrane lokacije železniških postaj za strategijo trženja nepremičnin

Zap. št.	Postaja	Št. odpravljenih potnikov (2024)
1.	Ljubljana	2.625.263
2.	Maribor	695.213
3.	Škofja Loka	681.286
4.	Celje	668.813
5.	Litija	345.153
6.	Kranj	283.964
7.	Medvode	271.867
8.	Domžale	244.339
9.	Grosuplje	236.416
10.	Bohinjska Bistrica	230.890
11.	Sevnica	211.450
12.	Jesenice	206.204
13.	Pragersko	176.388
14.	Zagorje	172.710
15.	Most na Soči	169.785
16.	Kamnik	156.865
17.	Laško	139.216
18.	Krško	132.351
19.	Jarše-Mengeš	131.242
20.	Postojna	131.172
21.	Lesce-Bled	127.004
22.	Zidani Most	120.636
23.	Nova Gorica	108.609
24.	Logatec	95.779

Zap. št.	Postaja	Št. odpravljenih potnikov (2024)
25.	Ptuj	95.639
26.	Bled Jezero	92.267
27.	Sežana	90.412
28.	Novo mesto	80.271
29.	Koper	66.045
30.	Kočevje	60.003

Strategija bo vključevala razmejeno trženje nepremičnin, usmerjeno v podporo razvoju javnega potniškega prometa (JPP), pri čemer bo predvidena možnost cenovnih spodbud (npr. popustov) za izbrane ciljne skupine, ponudnike in lokacije, skladno z načeli trajnostne mobilnosti in prostorskega razvoja, kot so investitorji v trajnostne projekte in ponudniki storitev, ki prispevajo k večji dostopnosti in uporabi JPP.

Nekateri podatki o nepremičninah na območju železniških postaj in žel. postajališč se zbirajo in vodijo v različnih informacijskih virih, ki medsebojno niso nujno povezani, prav tako pa ti viri tudi ne zajemajo vseh podatkov o posamezni nepremičnini, saj se nekateri podatki vodijo še v papirni obliki ali v obliki »skeniranih« dokumentov in tako niso v primerni obliki (enotni evidenci) za nadaljnje obdelave.

Za celovito analizo dejanskega (pravnega) stanja obravnavanih nepremičnin ter za oblikovanje predloga/ov strategije trženja bo potrebno pregledati in analizirati obstoječe baze podatkov (v informacijski in fizični obliki) in jih združiti med seboj v takšno obliko oz. bazo podatkov (evidenco), ki bo omogočala, da bodo v eni skupni informacijski bazi na voljo vsi podatki o posameznih nepremičninah, ki se nahajajo na območju ene žel. postaje, in sicer:

1. osnovni tehnični podatki o nepremičninah,

2. zemljiško-knjižno stanje,

3. investicijska vlaganja,

4. stroški vzdrževanja,

5. trženje nepremičnin,

6. stanje pogodbenih odnosov,

7. prihodki povezani z oddajo nepremičnin

in

8. drugi podatki, ki so pomembni za oblikovanje ukrepov in sprejem odločitev o možnostih izboljšanja njihovega trženja, investicijskega vlaganja in urejanja baze podatkov.

Na osnovi zgoraj navedenih podatkov in njihove združitve se bodo ugotovili in evidentirali morebitni manjkajoči podatki, ki jih bo potrebno pridobiti na terenu oz. podatkov (informacijski in fizični viri) naročnika.

Z zbranimi podatki bo pripravljena identifikacija nepremičnin na vseh 30 obravnavanih železniških postaj iz Tabele 1 ter njihovo dejansko stanje, kar bo podlaga za analizo možnosti izboljšanja trženja s temi nepremičninami in pripravo predlogov nadaljnjih ukrepov, s katerimi bo mogoče povečati prihodke iz tega nepremičnega premoženja in predmetno strategijo.

2 NAMEN IN CILJI

Namen izdelave strategije trženja nepremičnin je vzpostavitev metodološko utemeljenega sistema trženja nepremičnin na izbranih 30 železniških postajah (Tabela 1), ki bo temeljil na urejenem zbiru obstoječih baz podatkov in pridobitvi manjkajočih podatkov, ki bodo osnova za pripravo ustreznih ukrepov oz. podlag za načrtovanje in strategijo njihovega kratkoročnega in dolgoročnega razvoja na področju trženja. S tem se bo omogočilo bolj optimalno in racionalno trženje z nepremičninami na žel.postajah, boljša izkoriščenost oz. zasedenost nepremičnin, izboljšanje ponudbe storitev za potnike in njihove uporabnike in lokalne skupnosti ter posledično večji prihodki iz naslova trženja nepremičnin. Z oblikovanjem enotne baze podatkov (evidence) se bo omogočilo ustrezno izhodišče za pregledno in digitalno podprto upravljanje s temi nepremičninami.

Ključni cilj strategije je oblikovanje enotne baze podatkov stanja nepremičnin na izbranih 30 železniških postajah in njena optimizacija prihodkov iz trženja nepremičnin JŽI, dopolnitev storitev za potnike in lokalno skupnost, ki bo temeljil na sistemskem oz. celovitem pristopu. Strategija bo osredotočena na trženje nepremičnin, ki bodo na posamezni lokaciji obravnavane po naslednjih petih ključnih delih:

- 1.objekti
- 2.stanovanja,
- 3.lokali,
- 4.zemljišča in
- 5.oglasne površine.

V okviru strategije se bo za posamezne sklope nepremičnin izvedla analiza tržnih cen najemnin po posameznih lokacijah železniških postaj in kakšne so potrebe potnikov in lokalnih skupnosti glede na vsebine storitev, ki so v bljižnji okolici železniških postaj. Pridobljeni podatki naj predstavljajo osnovo za razvoj metodologije določitve tržnih cen in cenovne politike za posamezne sklope nepremičnin na posamezni lokaciji in osnovo za določitev optimalne rabe teh nepremičnin. Na osnovi analize stanja obravnavanih nepremičnin se bo pripravila metodologija za določitev ukrepov za izboljšanje trženja, ki bo predstavljala osnovo za pripravo izvedbenega načrta s kratkoročnimi in srednjeročnimi ukrepi za izboljšanje trženja posameznih nepremičnin, potrebnimi procesi in izvajalci nalog. Pri izdelavi izvedbenega načrta se bo upoštevala dobra praksa upravljanja z nepremičninami na železniških postajah v tujini ter strateški dokumenti in smernice, ki narekujejo razvoj železniških postaj in upravljanje javne železniške infrastrukture v Sloveniji.

3 VSEBINA STRATEGIJE – OBSEG DELA

A. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NEPREMIČNIN IN ORGANIZACIJE NJIHOVEGA TRŽENJA

Analiza stanja nepremičnin bo osredotočena na 30 izbranih lokacij železniških postaj- navedenih v Tabela 1 predmetne strategije. V okviru te analize obstoječega stanja nepremičnin se bo za vsako posamezno lokacijo železniške postaje pripravil seznam nepremičnin JŽI in nepremičnin, ki so v lasti SŽ- Infrastrukture, d.o.o.. Izdelovalec bo organiziral popis in izvedel fizični popis stanja in opremljenosti nepremičnin.

Nepremičnine bodo na posamezni lokaciji železniške postaje obravnavane oz. analizirane po petih ključnih sklopih:

1.objekti,

2.lokali,

3.stanovanja,

4.zemljišča in

5.oglasne površine.

Za vsako posamezno identificirano nepremičnino na posamezni lokaciji železniške postaje se bo najprej preverila njena primernostza trženje iz vidika statičnih in varnostnih razlogov neposrednega odvijanja žel. prometa, nato pa se bodo iz nadaljnje obravnave izločile tiste nepremičnine, ki iz teh razlogov niso primerne za trženje. Pri nepremičninah na posamezni lokaciji železniške postaje se bo preverila tudi časovna zasedenost posamezne nepremičnine za potrebe dejavnosti izvajanja železniškega prometa in vzdrževanja infrastrukture, ter identificiralo tiste nepremičnine, ki v obdobju 3-5 let za te dejavnosti več ne bodo potrebne in te nepremičnine vključilo v nadaljnjo obravnavo za določitev strategije trženja.

Za vsako posamezno nepremičnino, ki bo na posamezni lokaciji železniške postaje identificirana kot primerna za trženje in kot izhaja iz predhodnega odstavka, se bo v okviru analize obstoječega stanja nepremičnin, zbralo, uredilo in analiziralo naslednje podatke:

- lastništvo (zemljiško-knjižno stanje),
- leto gradnje,
- površina,
- namembnost uporabe (stanovanje, pisarna, lokal,…) in načrt prostorov (skupni prostori, nadstropje, način dostopa…),
- opremljenost (pohištvo, klimatska naprava, internet, ogrevanje, parkirno mesto,…),
- stanje nepremičnine z vidika opravljenih investicij,
- identifikacija razvojnih možnosti,
- stroški vzdrževanja in obratovanja (električna energija, poraba vode, ogrevanje,…) ,
- višina najemnine,
- obdobje oddaje.

V okviru analize stanja se opravi tudi analiza obstoječe organiziranosti trženja in vzdrževanja nepremičnin, trenutno vodenje evidenc nepremičnin, delitve stroškov upravljanja in druge storitve upravljanja z obravnavanimi nepremičninami.

B. ANALIZA TRGA IN METODOLOGIJA DOLOČITVE TRŽNIH CEN TER METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV UKREPOV ZA IZBOLJŠANJE TRŽENJA

Za posamezne ključne dele nepremičnin (objekti, stanovanja, lokali, zemljišča in oglasne površine) se po posameznih lokacijah izbranih železniških postaj izvede tržna analiza lokalnih cen ter za posamezne obravnavane lokacije in dele nepremičnin pripravi metodologija za določitev primernih cenikov tržnih najemnin.

Na osnovi izdelane analize stanja nepremičnin se bo za posamezne dele nepremičnin (objekti, stanovanja, lokali, zemljišča in oglasne površine) identificiral nabor možnih ukrepov za izboljšanje njihovega (pravnega) stanja in tržne privlačnosti. Izdela se metodologija s kriteriji za razvrstitev posameznih nepremičnin v različne skupine (npr. možna oddaja brez investicij, potrebna predhodna obnova za izboljšanje stanja/spremembo namembnosti, nepremičnina je zanimiva za zasebno vlaganje, neatraktivna nepremičnina,…), ki bo predstavljala osnovo za določitev kratkoročnih in srednjeročnih ukrepov izboljšanja trženja posameznih nepremičnin.

Analizira se tudi praksa upravljanja službenih stanovanj v nepremičninah in predlagajo izboljšave sistema kot podlago za nadaljne odločanje.

C. PRIMERJALNA ANALIZA TRŽENJA NEPREMIČNIN

Primerjalna analiza trženja nepremičnin bo osredotočena na organizacijo in načine trženja petih delov nepremičnin (1.objekti, 2.stanovanja, 3. lokali, 4. zemljišča in 5. oglasne površine) na železniških postajah primerjalno s 4-5 izbranimi evropskimi državami, s posebnim poudarkom na analizi organizacije trženja digitalnih in drugih površin za oglaševanje. Analiza bo temeljila na izvedbi predhodne raziskave javno dostopnih gradiv in literature v kombinaciji z izvedbo ene ankete pri tujih železniških upravah, v kolikor podatki v okviru javno dostopnih gradiv in literature ne bodo na voljo.

D. NAČRT TRŽENJA NEPREMIČNIN

Načrt trženja nepremičnin bo vključeval identifikacijo kratkoročnih in srednjeročnih ukrepov za izboljšanje trženja posameznih nepremičnin na 30-ih železniških postajah. V okviru načrta trženja nepremičnin bodo pri posamezni izbrani lokaciji za vsako posamezno nepremičnino opredeljeni potrebni kratkoročni in srednjeročni ukrepi za izboljšanje njenega (pravnega) stanja, opreme ali spremembe namembnosti, način financiranja potrebnih investicij, roki za dosego željenega ciljnega stanja, ocena stroškov obratovanja in vzdrževanja, ocena tržne cene najema, priporočljivo obdobje najema, pričakovani prihodki ter druge ključne informacije, potrebne za učinkovito trženje posamezne nepremičnine. V okviru izvedbenega načrta bodo opredeljeni tudi vsi potrebni procesi, izvajalci posameznih nalog in roki za dosego ciljnega stanja posameznih nepremičnin, ki bodo omogočili večjo atraktivnost posamezne nepremičnine in omogočili boljše trženje. Določi se tudi ocenjena vrednost potrebnih vlaganj oz. investicij, da se posamezne nepremičnine pripravi za oddajo oz. uporabo za nudenje ustreznih storitev za potnike oz. lokalno skupnost.

Načrt trženja bo razdeljen v dva dela:

- v okviru prvega dela bo obravnavan načrt trženja nepremičnin JŽI na območju Potniškega centra Ljubljana, ki zajema površine za trženje v novem podhodu, površine za trženje v okviru stare železniške postaje in tržne površine za avtomate in oglasne površine v okviru dostopnih poti, saj se bodo zaradi preoblikovanja železniške postaje Ljubljana v sklopu gradnje Potniškega centra Ljubljana spremenili migracijski tokovi kot tudi tržne cene najemnin na tem območju, zato je potrebno pripraviti ukrepe, s katerimi se bo zagotovilo najbolj optimalno trženje nepremičnine na tej lokaciji
- v okviru drugega dela bo izdelan načrt trženja nepremičnin za ostala izbrane lokacije železniških postaj.

Nepremičnine, namenjene storitvi P&R naj se tudi obravnavajo v smislu ocene potrebnih vlaganj in stroškov upravljanja P&R

Za učinkovito trženje bo potrebno vzpostaviti enotno bazo (evidenco) podatkov o vseh nepremičninah, ki so predmet te strategije ter pripraviti usmeritve za digitalno spremljanje zasedenosti in sklenjenih pogodbenih razmerij.

E. DEJANSKA PRAVNA PODLAGA TRŽENJA NEPREMIČNIN IN PREDLOGI ZAKONODAJNIH SPREMEMB

Nepremičnine, s katerimi upravlja SŽ-Infrastruktura, d.o.o., se lahko oddajajo v najem v skladu s postopki in zahtevami, ki so predpisane z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zasebni vlagatelji pa se lahko vključijo v investicije v skladu s postopki, ki so

predpisani z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu. Navedeni postopki v posameznih primerih ne omogočajo ustreznega prilagajanja potrebam trga, saj ne ponujajo rešitev v primeru neuspešnih javnih pozivov za oddajo, kar je pogosto v primerih, ki se nepremičnina nahaja na neatraktivni lokaciji, prav tako pa so kompleksni tudi postopki za vključevanje zasebnih vlagateljev v investicijske projekte za izboljšanje stanja nepremičnin ali spremembo njene namembnosti. V okviru strategije se bo ugotovilo dejanska pravna podlaga po Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in v okviru ugotovitev pripravil predlog potrebnih zakonodajnih sprememb za poenostavitev teh postopkov, da bo omogočeno čim bolj učinkovito trženje z nepremičninami s poudarkom na zagotavljanju raznolikih storitev za potnike in lokalno skupnost.

Strategija naj opredeli tudi kriterije predvidenih investicij v nepremičnine, komu in zakaj se dodeli pravica graditi na javni železniški infrastrukturi, preuči naj se pravne podlage in pripravi predlog potrebnih zakonskih sprememb.

4 SODELOVANJE NAROČNIKA OZ. VKLJUČEVANJE DELEŽNIKOV

Naročnik bo zagotovil vse potrebne informacije oz. dokumentacijo ter dejanske (vhodne) podatke o nepremičninah, ki bodo predmet strategije. V ta namen bo naročnik imenoval in zagotovil sodelovanje pooblaščenih oseb oz. delovne skupine, ki razpolagajo s temi podatki.

Naročnik oz. predstavnik naročnika bo sodeloval tudi pri zbiranju evidentiranih manjkajočih podatkov na terenu po predhodnem skupnem dogovoru.

Naročnik bo imenoval delovno skupino, ki bodo aktivno vključeni v posamezne faze analize posameznih vsebinskih sklopov vsebine strategije (od točke A do točke F), izdelavo metodologij in pripravo ukrepov za izboljšanje trženja nepremičnin, ki bo sestavljeno iz ključnih deležnikov (DRSI, MZI, SŽ-Infrastruktura, DUJPP, SŽ-Potniški promet,SŽ d.o.o., Nomago). Sodelovanje delovne skupine pri teh vsebinah bo izvedeno preko operativnih sestankov in delavnic, ki jih bo ponudnik sklical po potrebi, glede na vsebinsko problematiko strategije, ki bo nastala tekom priprave strategije.

5 OKVIRNI TERMINSKI NAČRT IZDELAVE – ROK IZVEDBE

Najdaljši dovoljen rok izvedbe je 8 mesecev od uvedbe v delo, ki mora biti izvedena najkasneje 5 dni po podpisu pogodbe. Ponudniki lahko ponudijo krajši rok izdelave študije in v skladu z določili razpisne dokumentacije. Izdelava študije se zaključi z oddajo potrjenega končnega poročila oz. končnem primopredajnem zapsiniku o končanju del.

V spodnji preglednici so navedene aktivnosti po ključnih mejnikih roka izdelave.

Opomba: Terminski plan izvedbe študije se prilagodi glede na rok izdelave študije izbranega ponudnika.

Predmet		**Rok izvedbe**
	Strategija trženja nepremičnin JŽI v upravljanju SŽ-Infrastruktura,d.o.o.	
A.	*Analiza obstoječega stanja nepremičnin in organizacije njihovega trženja*	*najkasneje 3 mesece od uvedbe v delo*
B.	*Analiza trga in metodologija določitve tržnih cen ter metodologija za določitev ukrepov za izboljšanje trženja*	*najkasneje 3 mesece od uvedbe v delo*
C.	*Primerjalna analiza trženja nepremičnin*	*najkasneje 5 mesecev od uvedbe v delo*

Predmet		**Rok izvedbe**
D.	*Načrt trženja nepremičnin*	*najkasneje 8 mesecev od uvedbe v delo*
E.	*Predlog zakonodajnih sprememb*	*najkasneje 8 mesecev od uvedbe v delo*
	SKUPAJ - končno poročilo	**najkasneje 8 mesecev od uvedbe v delo**