



**OBČINA MARKOVCI**

Markovci 43, 2281 Markovci

Tel.: 02 / 788 88 80, faks: 02 / 788 88 81

e-pošta: [tajnistvo@markovci.si](mailto:tajnistvo@markovci.si), [www.markovci.si](http://www.markovci.si)

***DOKUMENT IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA***

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

***»NAKUP ZEMLJIŠČA - DU«***

Markovci, maj 2019

Župan: Milan GABROVEC, prof.

Naziv investicijskega projekta:  
**»NAKUP ZEMLJIŠČA - DU«**

Investitor:

**OBČINA MARKOVCI**  
**Markovci 43**  
**2281 Markovci**

Odgovorna oseba investitorja (ime in priimek, žig in podpis):

**Milan GABROVEC, prof., župan**

---

Skrbnik investicijskega projekta (ime, priimek, podpis in žig):

**Branko ZORKO, investicije in režijski obrat**

---

Izdelovalec investicijske dokumentacije (ime, priimek, podpis in žig):

**FIMA PROJEKTI d.o.o.**  
**Osojnikova cesta 3**  
**2250 Ptuj**

**Matej ROGAČ, direktor**



**FIMA Projekt, d.o.o.**  
Osojnikova c. 3, 2250 Ptuj

---

**KAZALO VSEBINE**

<b>1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV.....</b>	<b>6</b>
1.1 Navedba investitorja .....	6
1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije .....	7
1.3 Datum izdelave DIIP .....	7
<b>2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....</b>	<b>8</b>
2.1 Predstavitev občine .....	8
2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja .....	13
2.3 Demografija .....	15
2.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero .....	16
<b>3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>17</b>
3.1 Opredelitev razvojnih ciljev .....	17
3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi.....	17
3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje .....	18
<b>4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO...</b>	<b>20</b>
4.1 Različica »brez« investicije.....	20
4.2 Različica »z« investicijo .....	20
<b>5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE .....</b>	<b>21</b>
5.1 Opredelitev trenutnih situacij.....	21
5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije .....	21
<b>6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>26</b>

<b>6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah .....</b>	<b>26</b>
6.1.1 Ocena upravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah .....	27
6.1.2 Ocena neupravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah .....	27
6.1.3 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih oz. tekočih cenah .....	27
<b>6.2 Navedba osnove za oceno vrednosti.....</b>	<b>28</b>
<b>7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....</b>	<b>29</b>
7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija.....	29
7.2 Opis in grafični prikaz lokacije .....	29
7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe .....	30
7.4 Terminski plan.....	31
7.5 Okoljski omilitveni ukrepi .....	31
7.5.1 Učinkovita izraba naravnih virov.....	31
7.5.2 Okoljska učinkovitost .....	31
7.5.3 Trajnostna dostopnost.....	31
7.5.4 Zmanjšanje vplivov na okolje .....	31
7.5.5 Hrup.....	32
7.5.6 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje .....	32
7.6 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....	32
7.7 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	33
7.8 Predvideni viri financiranja.....	35
7.9 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta .....	35
<b>8 ANALIZA TVEGANJA .....</b>	<b>36</b>
<b>9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....</b>	<b>37</b>
9.1 Potrebna investicijska dokumentacija.....	37
9.2 Smiselnost investicije .....	38

### **Kazalo tabel**

<i>Tabela 1: Število prebivalcev in gospodinjstev po naseljih občine</i> .....	10
<i>Tabela 2: Statistični podatki Občine Markovci za leto 2016</i> .....	12
<i>Tabela 3: Prikaz kapacitete in stanja v Domu upokojencev Ptuj</i> .....	13
<i>Tabela 4: Število starejših od 65 let po starostnih razredih v občini Markovci leta 2019</i> .....	16
<i>Tabela 5: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih oz. tekočih* cenah in z 2% DPN ter 22 % DDV (v EUR)</i> .....	26
<i>Tabela 6: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih* cenah v EUR</i> .....	27
<i>Tabela 7: Celotna investicijska vrednost po stalnih oz. tekočih* cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim 2% DPN in 22% DDV</i> .....	27
<i>Tabela 8: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih* cenah</i> .....	30
<i>Tabela 9: Terminski plan</i> .....	31
<i>Tabela 10: Projektna skupina</i> .....	33
<i>Tabela 11: Preglednica članov projektne skupine</i> .....	34
<i>Tabela 12: Viri financiranja po stalnih oz. tekočih cenah v EUR</i> .....	35

### **Kazalo slik**

<i>Slika 1: Grafični prikaz mej Občine Markovci</i> .....	9
<i>Slika 2: Pogled na center Občine Markovci</i> .....	10
<i>Slika 3: Koranti - Pustni lik iz Markovcev</i> .....	11
<i>Slika 4: Jez v Markovcih</i> .....	11
<i>Slika 5: Grafični prikaz starosti občanov Občine Markovci v letu 2016</i> .....	12
<i>Slika 6: Območje izvedbe investicije (obstoječe stanje)</i> .....	14
<i>Slika 7: Lokacija investicije v Občini Markovci</i> .....	14
<i>Slika 8: Prikaz lokacije investicije</i> .....	15
<i>Slika 9: Prikaz bodoče investicije</i> .....	24
<i>Slika 10: Prikaz parcel</i> .....	29
<i>Slika 11: Kadrovsko-organizacijska shema</i> .....	33

# 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

## 1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA MARKOVCI
Naslov:	Markovci 43, 2281 Markovci
Odgovorna oseba:	Milan GABROVEC, prof., župan
Telefon:	02 / 788 88 80
Telefaks:	02 / 788 88 81
E-pošta:	<a href="mailto:tajnistvo@markovci.si">tajnistvo@markovci.si</a>
ID za DDV:	SI57234213
Transakcijski račun:	SI56 0136 8010 0017 763, odprt pri UJP
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Branko ZORKO
Telefon:	02 / 788 88 84
Telefaks:	02 / 788 88 81
E-pošta:	<a href="mailto:branko.zorko@markovci.si">branko.zorko@markovci.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Milan GABROVEC, prof., župan
Telefon:	02 / 788 88 80
Telefaks:	02 / 788 88 81
E-pošta:	<a href="mailto:zupan@markovci.si">zupan@markovci.si</a>



## 1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	040 / 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>
ID za DDV:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, odprt pri Delavska hranilnica d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
Telefon:	040 / 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>



## 1.3 Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP-a:

MAJ 2019

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

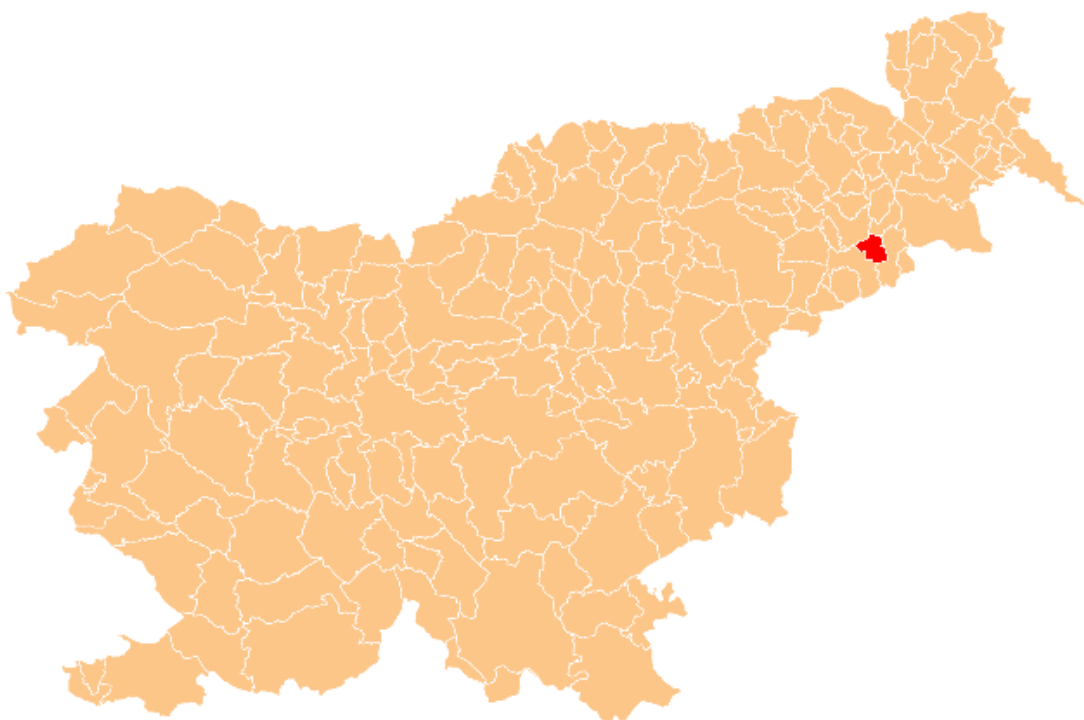
### 2.1 Predstavitev občine

Občina Markovci je bila ustanovljena 17. 12. 1998 v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi. Leži v vzhodni Sloveniji v delu imenovanem Ptujsko polje in meri 2.980 hektarjev. Markovska občina meji na zahodu na Mestno občino Ptuj (naselje Spuhlja), na severu na Občino Dornava, vzhodno na občino Gorišnica in južno na občino Videm pri Ptuj. Občino sestavljajo naselja Borovci, Bukovci, Markovci, Nova Vas Pri Markovcih, Prvenci, Sobetinci, Stojnci, Strelci in Zabovci. Središče občine je v Markovcih.

Površina: 29,8 km<sup>2</sup>

Prebivalci: 3.999<sup>1</sup>

Gospodinjstev: 1.436<sup>2</sup>



Na tem koščku slovenskega ozemlja živijo ljudje že od nekdaj. Spoznali so, da je tu zemlja rodovitna, lega primerna, podnebje milo. Skozi stoletja se je človek na tem delu Ptujkega polja naseljeval v vedno večji meri. V ustaljeno življenje tega življa je dobro in slabo prinesla izgradnja hidroelektrarne SD2 (HE Formin). Odpravila je poplavljanje reke Drave, obenem pa poplavela 320 ha njiv s Ptujskim jezerom, dovodnim kanalom, strojnico.

---

<sup>1</sup> Statistični urad Republike Slovenije, podatki za leto 2018.

<sup>2</sup> Statistični urad Republike Slovenije, podatki za leto 2018.



Dosedanji in tudi prihodnji razvoj občine in njenih naselij lahko pravilno interpretiramo le na podlagi celostne analize sprememb v regiji, saj se naselja na Ptujskem polju soočajo s podobnimi razvojnimi problemi ne glede na trenutno ali preteklo upravno delitev. Njihov razvoj in razvoj celotnega območja prvenstveno določajo naravni pogoji, sooblikujejo pa ga mnogi lokalni dejavniki ter gospodarske in socialne razmere v regiji ali državi. Socio-ekonomska analiza naselij občine Markovci, odpira nekatera vprašanja o bodočem razvoju podeželja, ki se v zadnjem obdobju pod vplivom urbanizacije intenzivno spreminja.

Čeprav se kraj Markovci prvič omenja šele leta 1215, najdeni ostanki rimskega vodovoda in orodja ter pomembna najdišča rimskih vojaških grbov pričajo o davni prisotnosti človeka na markovski zemlji. Ozemlje je nekdanje pripadalo dornavski gospoščini. V 14. stoletju je na mestu sedanje cerkve stal grad Pabstein. Leta 1477 so zaradi prestavljanja toka reke Drave, ki je zajedal levi breg in z odnašanjem zemlje ogrožal Ptujsko polje, pred župniščem postavili kamnit steber s kipom krajevnega zavetnika sv. Marka.

Območje današnje občine je bilo samostojna občina, imenovana »Sveti Marko niže Ptuja«, že v letu 1937. Glavni panogi sta bili poljedelstvo in živinoreja ter čebelarstvo.

*Slika 1: Grafični prikaz mej Občine Markovci*



Tabela 1: Število prebivalcev in gospodinjstev po naseljih občine

NASELJE	PREBIVALCI	GOSPODINJSTVA
Borovci	306	116
Bukovci	973	349
Markovci	489	190
Nova vas pri Markovcih	406	140
Prvenci	218	76
Sobetinci	170	59
Stojnci	841	292
Strelci	106	34
Zabovci	490	180
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.999</b>	<b>1.436</b>

\* Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2018 (www.stat.si).

V naselju Markovci se nahaja občinska zgradba ter cerkev Sv. Marka.

Slika 2: Pogled na center Občine Markovci



### Šege, navade in tradicije v Občini Markovci

V Občini Markovci so se ohranili številni prastari običaji. Ime Markovcev so v svet ponesli mnogi predpustni in pustni običaji ter izvorni pustni liki: orači, piceki, ruse, vile, medvedi ter kopjaši in kopajnarice ter najbolj glasni markovški koranti. Pust ali fašenk je v mnogih vaseh občine pravi ljudski praznik. Z bogato pustno tradicijo in navadami deluje z namenom druženja občanov, dviga kvalitete življenja in predstavitve samega kraja in Slovenije.

*Slika 3: Koranti - Pustni lik iz Markovcev*



### **Jez v Markovcih**

Ptujsko jezero ima velik gospodarski pomen v regiji in se razprostira na območju Mestne občine Ptuj in območju Občine Markovci. Osnovna namembnost vodnega območja od sotočja stare struge reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje ter celotnega jezera je energetska in vodnogospodarska. Predstavlja vodno akumulacijo za potrebe hidroelektrarne Formin, jezero pa služi še kot retenzijski bazen za zagotavljanje ustrezne protipoplavne varnosti. Hkrati predstavlja vodna masa tudi pomemben vodni vir za bogatenje podtalnice Ptujskega polja in za namakanje kmetijskih površin. V Markovcih se nahaja jez Ptujskega jezera.

*Slika 4: Jez v Markovcih*

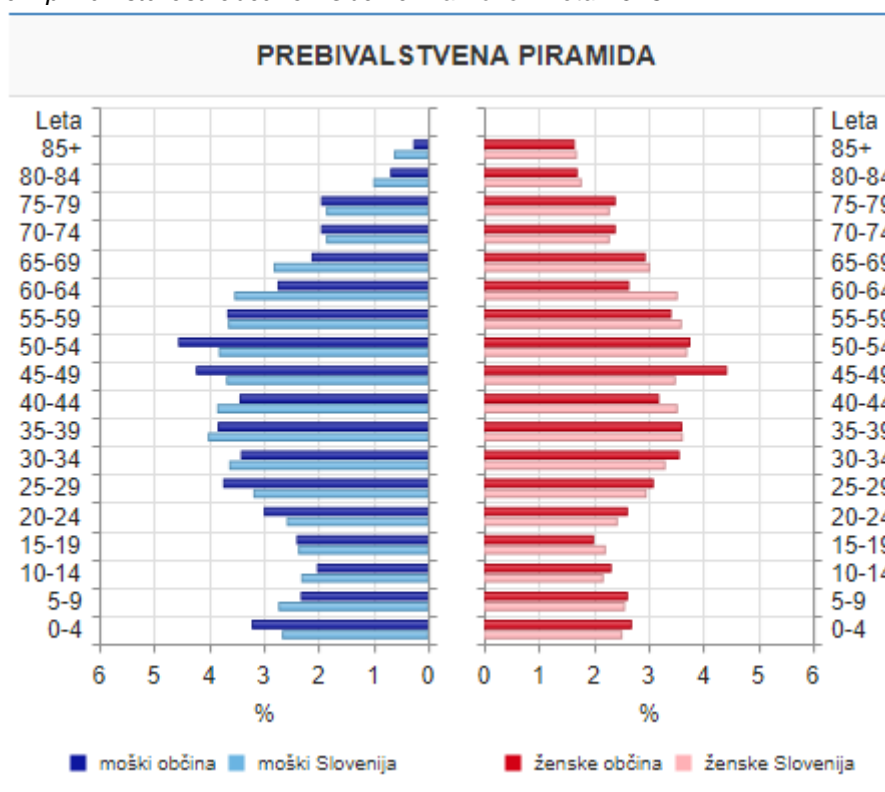


Tabela 2: Statistični podatki Občine Markovci za leto 2016

PODATKI ZA LETO 2014*	OBČINA
Površina km2	29,8
Število prebivalcev	4.030
Število zaposlenih oseb	933
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	865,56
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	69.311
Število moških	1.977
Število žensk	2.053
Naravni prirast	5
Skupni prirast	1
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	1.727
Število samozaposlenih oseb	198
Število registriranih brezposelnih oseb	159
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.303,37
Število podjetij	295
Število stanovanj, stanovanjski sklad	1.334
Število osebnih avtomobilov	2.124
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	757

\* Vir: Statistični urad RS

Slika 5: Grafični prikaz starosti občanov Občine Markovci v letu 2016



## **2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja**

Gotovo je dom za upokojence ena izmed pomembnih institucij v lokalni skupnosti. Na območju Spodnjega Podravja delujeta dva doma in sicer Center za starejše občane Ormož in Dom upokojencev Ptuj z svojimi enotami:

- Enota Ptuj
- Enota Muretinci
- Enota Kidričevo
- Enota Juršinci

Po prejetih podatkih na dan 16.05.2019 ima Center za starejše občane Ormož na razpolago kapaciteto za 165 oseb, 0 prostih mest, 164 evidentiranih prošenj in 2 aktualni prošnji. Dom upokojencev Ptuj z svojimi enotami pa:

*Tabela 3: Prikaz kapacitete in stanja v Domu upokojencev Ptuj*

<b>Enota</b>	<b>Kapaciteta</b>	<b>Prosta mesta</b>	<b>Evidentirane prošnje</b>	<b>Aktualne prošnje</b>
Ptuj	365	0	991	151
Muretinci	134			
Kidričevo	69			
Juršinci	56			
<b>Skupaj</b>	<b>624</b>	<b>0</b>	<b>991</b>	<b>151</b>

Iz predstavljenih podatkov lahko razberemo, da je na območju Spodnje Podravja veliko pomanjkanje prostih mest v domovih starejših. Razpoložljive kapacitete so popolnoma zasedene. Čakalna doba za sprejem v dom je od 3 mesecev pa vse do 3 let, odvisno od sobe in zdravstvenega stanja uporabnikov. V spodnjem Podravju se za nujne primere čaka vsaj mesec dni.

### **Kako je na območju Ptuja**

Najdaljša je čakalna doba za enoposteljno sobo, ki jih imamo žal le četrtino. Tam je treba čakati več kot eno leto, za dvoposteljno sobo ali za osebe z demenco je treba čakati do pol leta.

Čeprav so že pred časom razmišljali o gradnji oskrbovanih stanovanj, ta trenutno niso aktualna, bodo pa več vložili v izboljšanje strukture enoposteljnih sob, kar morajo v skladu s pravilnikom opraviti do leta 2021.

Na Ptujju je poskrbljeno tudi za dnevno varstvo, ki ga poleg doma upokojencev izvajajo še v Špajzi modrosti kot centru za družine, medgeneracijskem centru Zlati kotic ter v dnevnem centru društva Optimisti, pri tem pa sodelujejo tudi centri posameznih društev upokojencev v Grajeni, Ptujju, Bregu, Spuhlji, Rogoznici in Budini.

Tudi na občini trenutno ne razmišljajo o gradnji oskrbovanih stanovanj, prav tako v investicijskem smislu ne načrtujejo novih dejavnosti.

### **Kako je na območju Ormoža**

Nekoliko boljše so razmere v Ormožu, kjer so z dograditvijo Grošljeve vile že nekoliko izboljšali razmere na področju enoposteljnih sob. Na te pa je treba, tako kot za stanovanjski oddelek, tudi tam še vedno čakati več mesecev. Za najnujnejše primere je čakalna doba v domu okoli mesec dni, v tem času pa si pomagajo z dobro razvito socialnovarstveno storitvijo pomoči na domu. Tamkajšnji center za starejše občane si prizadeva tudi za pridobitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva in v tej zvezi načrtuje izgradnjo manjših gospodinjskih skupnosti, kakršna naj bi bila v občini Sveti Tomaž.

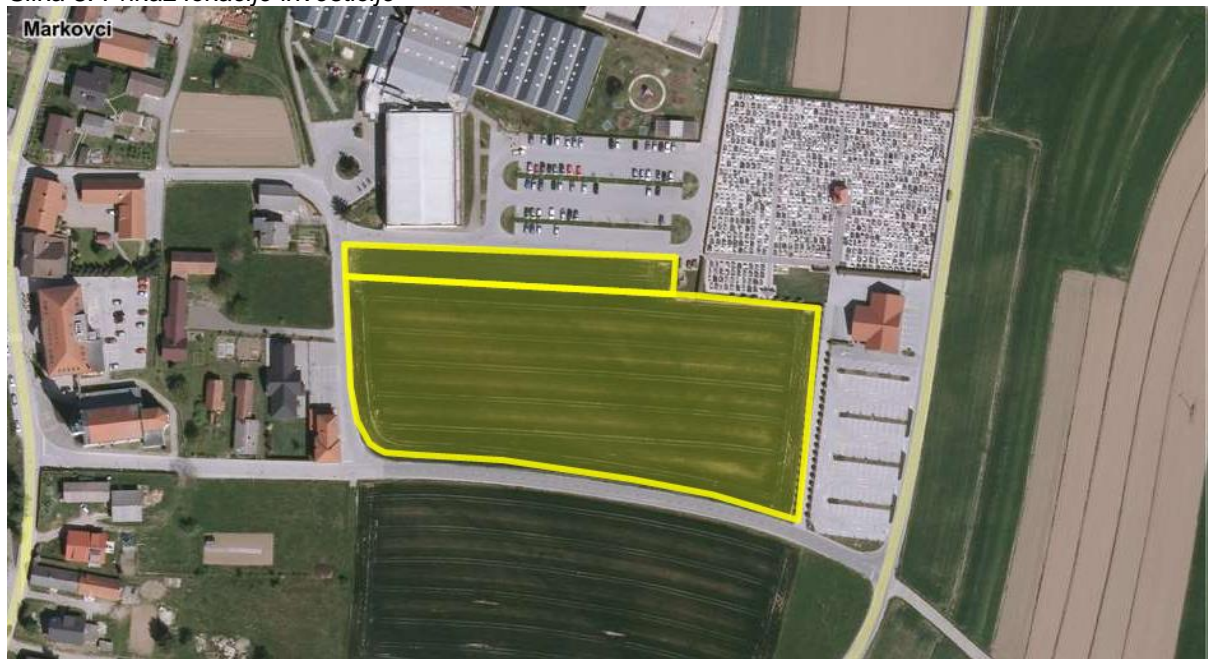
*Slika 6: Območje izvedbe investicije (obstoječe stanje)*



*Slika 7: Lokacija investicije v Občini Markovci*



Slika 8: Prikaz lokacije investicije



### **2.3 Demografija**

Demografski trendi tudi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živelo 249.046 ljudi, starih več kot 65 let, je njihov delež v celotnem prebivalstvu znašal 12,5 %. Na dan 1. 1. 2018 so toliko stari med nami pomenili že 19,4 odstotka, po projekcijah Europop2013 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 29,9 odstotkov.

Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanih močnejše povečevalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo zmanjševalo.

Po podatkih Evrostatovih projekcij prebivalstva Europop2013 za obdobje 2014–2060 in po študiji Svetovne banke bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

V Občini Markovci je viden demografski trend Slovenije. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije se je število prebivalcev starih 65 let in več med letoma 2008 in 2019 povečalo za 52, in sicer iz 674 na 726 (iz 16,75 % na 18,15 % vsega prebivalstva). V analiziranem obdobju se je opazno povečal tudi delež prebivalcev starih 80 let in več, in sicer iz 137 (3,40 %) v letu 2008 na 197 (4,92 %) v letu 2019.

*Tabela 4: Število starejših od 65 let po starostnih razredih v občini Markovci leta 2019*

		2019H1																				
		65 let	66 let	67 let	68 let	69 let	70 let	71 let	72 let	73 let	74 let	75 let	76 let	77 let	78 let	79 let	80 let	81 let	82 let	83 let	84 let	85 + let
Spol - SKUPAJ	Markovci	34	33	50	37	42	42	27	38	25	30	37	38	35	34	27	29	36	19	16	14	83

Za institucionalno varstvo starejših ljudi v Sloveniji skrbijo domovi za starejše, ki so v večini javni socialnovarstveni zavodi. V začetku leta 2019 je bilo v Sloveniji na voljo 21.063 mest v 102 domovih in posebnih zavodih. Omenjeni socialnovarstveni zavodi lahko glede na svoje zmogljivosti sprejmejo dobrih 5,2 % prebivalcev Slovenije, starih 65 let in več. Tako so domovi za starejše v Sloveniji po večini zasedeni.

V širšem okolišju se srečujemo s pomanjkanjem posteljnih kapacitet, zaradi česar je čakalna doba za sprejem v dom zelo dolga, v občini Markovci pa doma sploh ni, zato morajo tukajšnji starejši občani domske storitve iskati ali na Ptuj ali v občinah Ormož, Lenart, Murska Sobota, Slovenska Bistrica ali pa celo v še bolj oddaljenih krajih.

V letu 2019 deluje na področju Območne enote ZZZS Maribor 9 domov, 4 javnih in 5 zasebnih. Javni so Dom "Danice Vogrinec" Maribor, Dom starejših Tezno, Maribor, Dom upokoencev Ptuj, Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, zasebni pa so Dom pod Gorco, Maribor, Sončni dom Maribor, Center za starejše Ormož, Dom starejših Idila, Jarenina ter Dom Lenart, d.o.o..

Ti domovi imajo skupaj 2.825 mest, za stare 65 let in več, kar pomeni 4,39 % prebivalcev, starih 65 let in več. Glede na potrebno število mest (po izračunih 3.115), na področju območne enote ZZZS Maribor primanjkuje 358 mest, indeks pokritosti potreb pa znaša 88,51%.

## **2.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero**

Obstaja več razlogov za investicijsko namero, med katerimi so najpomembnejši:

- omogočiti starejšim prebivalcem občine Markovci ter okoliških občin bivanje in oskrbo v domačem okolju, v novi sodobni dislocirani enoti,
- razširiti skupne prostorske zmogljivosti Doma upokoencev Ptuj (dislocirana enota).
- realizacija projektov, ki jih je Občina Markovci umestila v Načrt razvojnih programov.

Drugi pomembni razlogi za investicijsko namero so:

- zagotoviti socialno-varstveno infrastrukturo, da bo ta kar se da sledila demografskemu trendu in da bo omogočala kakovostno skrb za starostnike,
- zmanjšati število čakajočih za sprejem v Dom upokoencev Ptuj z izgradnjo dislocirane enote,
- dvigniti standard družbenega okolja.

Glede na to, da demografski trendi kažejo, da se bo stanje samo še slabšalo in bo povpraševanje po storitvah, ki jih nudi dom upokoencev z leti še večje, je to tudi pomemben razlog za investicijsko namero.



### **3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

#### **3.1 *Opredelitev razvojnih ciljev***

**Namen investicije** je nakup nepremičnin, ki je osnova za gradnjo in razširitev dejavnosti Doma upokoencev Ptuj ter omogočiti starejšim prebivalcem občine Markovci in okoliških krajev bivanje in oskrbo v novi sodobni dislocirani enoti.

**Cilj investicije** je zagotoviti stavbna zemljišča, ki bodo v postopku javno zasebnega partnerstva pomenila vložek javnega partnerja v gradnjo novega doma upokoencev, ki bo deloval kot nova dislocirana enota Doma upokoencev Ptuj.

#### **3.2 *Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi***

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

➤ **Strategija razvoja Slovenije 2014 - 2020**

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2014 - 2020, v kateri je glede na ugotovljene slabosti dosedanjega modela razvoja in spremenjene razmere v domačem in mednarodnem okolju med drugim izpostavljena tudi: »Učinkovitost in ciljnost sistemov socialne zaščite, ki bodo prilagojeni bodoči demografski sliki in ne bodo povečevali medgeneracijskega konflikta in družbene neenakosti«.

➤ **Nacionalni program socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020**

Cilji Nacionalnega programa socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020 so zastavljeni tako, da odgovarjajo na povečanje socialnih in demografskih stisk in problematik v populaciji. Ob opisanem splošnem (horizontalnem) cilju so trije ključni cilji, ki se neposredno nanašajo na razvoj sistema socialnega varstva v obdobju 2013 – 2020. Drugi izmed njih je: »Izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov«, po katerem je med drugim do leta 2020 predvidena okrepitev skupnostne oblike socialnega varstva in povečanje števila njihovih uporabnikov, na drugi strani pa povečevanje kapacitete institucionalnega varstva le toliko, da bodo ustrezale povečanju ciljnih populacij (npr. povečanje deleža starejše populacije), ki zares potrebujejo institucionalno varstvo.

➤ **Strateški razvojni program organizirane skrbi za starejše Skupnosti socialnih zavodov Slovenije**

Investicija je skladna z navedenim strateškim razvojnim programom, ki med drugim pravi, da morajo domovi poskrbeti za razvoj svojih zmogljivosti v skladu s potrebami in tržnimi priložnostmi.

➤ **Mednarodni akti s področja socialnega varstva starejših**

Najpomembnejši akti mednarodnih organizacij s področja socialnega varstva in varstva starejših so:

- Splošna deklaracija človekovih pravic,
- Evropska socialna listina,
- Mednarodni načrt ukrepov v zvezi s staranjem (Madridska konferenca 2002),
- Politična deklaracija (Madridska konferenca 2002a),
- Berlinska konferenca 2002 in
- Evropska listina o pravicah in svoboščinah starejših ljudi v domovih.

### **3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje**

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občin, ki bodo vključene v projekt.

#### **Zakon o urejanju prostora (ZureP-1)**

(1) Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov.

(2) Ta zakon določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je opravljanje zadev iz prvega odstavka tega člena.

#### **Zakon o graditvi objektov (ZGO-1)**

3. člen

(1) Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko investitor na lastno odgovornost začne z gradnjo iz prejšnjega odstavka tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

3.a člen

(1) Gradnja enostavnega objekta se lahko začne brez gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se enostavni objekti ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom."

### **Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)**

(1) Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem.

(2) Ta zakon ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

(3) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tudi zahteve Direktive 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L, št. 197 z dne 21. 7. 2001, stran 30), ki se nanašajo na obveznost zagotavljanja kakovosti okoljskih poročil.

### **Cilji:**

(1) Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
9. zagotavljanje zdravja prebivalstva,
10. funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

### **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)**

(1) Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

(2) Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin.

(3) Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

(4) Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.

## **4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO**

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta so prikazane različica »brez« investicije in »z« investicijo.

### **4.1 Različica »brez« investicije**

Različica »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta v Občini Markovci.

Če investicija ne bi bila izvedena, ne bi prišlo do izpolnitve osnovnega pogoja za možnost gradnje dislocirane enote v Občini Markovci, zaradi česar bi bili starejši prebivalci občine Markovci in okoliških občin še naprej prikrajšani za bivanje in oskrbo v sodobnem domu v domačem okolju.

Območje bi brez novogradnje še naprej imelo veliko čakajočih za bivanje v domu. To pomeni, da bi prosilci za sprejem v dom še vedno čakali več mesecev oziroma v ekstremnih primerih tudi več let.

Glede na demografske trende bo povpraševanje po storitvah domov za upokojence vse večje, zaradi česar bo kakovost bivanja starostnikov ob nerealizaciji investicije v tem delu Slovenije vse slabša.

### **4.2 Različica »z« investicijo**

Različica »z« investicijo je mnogo ugodnejša z vidika zagotovitve socialno varstvenih storitev na območju občine in spodnjega Podravja.

Občina bo z nakupom dveh nepremičnin zagotovila osnovni pogoj za gradnjo doma upokojencev na območju občine. Stavbni zemljišči sta predpogoj za začetek iskanja zasebnega partnerja, ki bi bil pripravljen vložiti sredstva v izgradnjo doma upokojencev. Občina bo vstopila v projekt na podlagi javno zasebnega partnerstva s tem da bo sama zagotovila zemljišči, zasebni partner pa bo zgradil predvideni dom upokojencev. V novem domu upokojencev bo predvidoma opravljal socialno varstvene storitve koncesionar.

Varianta »z« investicijo je edina možnost za realizacijo projekta, saj bo Občina Markovci tako sledila ciljem ukrepa za izboljšanje kvalitete življenja in bivalnih pogojev na podeželju.

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

### 5.1 Opredelitev trenutnih situacij

Investicija je namenjena nakupu dveh zemljišč za postavitve doma za upokojece.

Projekt se bo izvedel po načinu javno zasebnega partnerstva.

### 5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

V nadaljevanju predstavljamo obseg aktivnosti v sklopu imenovane investicije »Nakup zemljišča - DU«.

#### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.5.2019 - 13:17:49

#### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 417 506/1
<b>katastrska občina 417 MARKOVCI parcela 506/1 (ID 1407089)</b>	

#### Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

<b>ID osnovnega položaja:</b>	6214850
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/8
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	1102988*****
osebno ime:	Monika Majar
naslov:	Markovci 040, 2281 Markovci
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

#### **omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

<b>ID osnovnega položaja:</b>	6214851
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/8
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	1102988*****
osebno ime:	Tadej Majar
naslov:	Markovci 040, 2281 Markovci
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

#### **omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

<b>ID osnovnega položaja:</b>	6214852
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	6/8
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	1109967*****
osebno ime:	Terezija Majar
naslov:	Markovci 040, 2281 Markovci
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

#### **omejitve:**

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 3.6.2019 - 8:55:27

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 417 506/5
<b>katastrska občina 417 MARKOVCI parcela 506/5 (ID 206296)</b>	

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	8195679
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	1807938*****
osebno ime:	Ana Cigula
naslov:	Zabovci 095, 2281 Markovci
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

V skladu z rednim izpisom iz zemljiške knjige so lastniki nepremičnin, ki sta predmet nakupa:

1. Parc. št.: 506/1:
  - Terezija Majar do 6/8
  - Monika Majar do 1/8 in
  - Tadej Majar do 1/8.
  
2. Parc. št.: 506/5:
  - Ana Cigula do 1/1

V nadaljevanju prikazujemo idejno zasnovo doma za upokojece, ki jo je pripravil A biro d.o.o., Gregorčičeva ulica 39, Maribor.

Arhitektonska zasnova je determinirana z atributom geometrijo parcele, orientacijo, značilnost lokacije, programske naloge, na podlagi česar je oblikovanje zasnovano kot "parafraza " hišice\_P\_P+1\_P+2 v nizu neposredno vezani na osrednji servisni objekt K+P+2 s umestitvijo terase kot multifunkcijski prostor na strehi 2. Nadstropja.

Program doma je determiniran z oblikovanjem in dispozicijo objektov na dva sklopa\_fazna izgradnja:

- faza 01

izgradnja objekta A in B

- faza 02

izgradnja objekta C,D,E,F

z ozirom na vsebnost programske naloge je predvideno

**objekt A**

**57 oseb\_ faza 01**

- 
- osrednji objekt z obodno tangencialno navezavo objekta B in C ter D, E in F gabarita K+P+2 z mnogoterostjo funkcije obodne vsebnosti kot podpora le te
  - z bivalno funkcijo na nivoju 1. nadstropja v skupni površini 871,90 m<sup>2</sup>
  - z bivalno funkcijo na nivoju 2. nadstropja v skupni površini 939,70 m<sup>2</sup>
  - osrednja centralna funkcija \_ vhod, recepcija\_sprejem, skupni multifunkcijski prostor na dostopu, bife, restavracija s potrebnimi servisnimi prostori
  - teraso na nivoju 3. nadstropja kot multifunkcijski prostor

**objekt B**

**48 oseb \_ faza 01**

---

\* z navezavo na obstoječi objekt A preko diferenčnega stopnišča in diferenčne rampe z vsebnostjo dvoposteljnih bivalnih enot na nivoju pritličja, 1. in 2. nadstropja, z neposrednim izhodom na nivoju terena 2. nadstropja, izhodom na teraso objekta C na nivoju 1. nadstropja

\* v sklopu vsebnosti je predvidenih 8 bivalnih sklopov po etaži, kar pomeni 24 bivalnih enot x 2 = 48 oseb

**objekt C**

**8 oseb \_ faza 02**

- 
- z navezavo na objekt B preko vmesnega povezovalnega koridorja
  - z vsebnostjo štirih (4) enoposteljnih enot po etaži\_8 oseb

\* z oblikovano teraso na nivoju 1. nadstropja za potrebe vsebnosti objekta B z direktnim dostopom iz nivoja 2. nadstropja objekta B

**objekt D,E,F**

**40 oseb \_ faza 02**

---

\* z navezavo na centralni objekt A v nivoju pritličja kot depandan le tega

\* oblikovanje dvo (2) posteljnih oz. eno (1) posteljnih enot s skupnim multifunkcijskim prostorom

\* z vsebnostjo 40 oseb / 24 enot

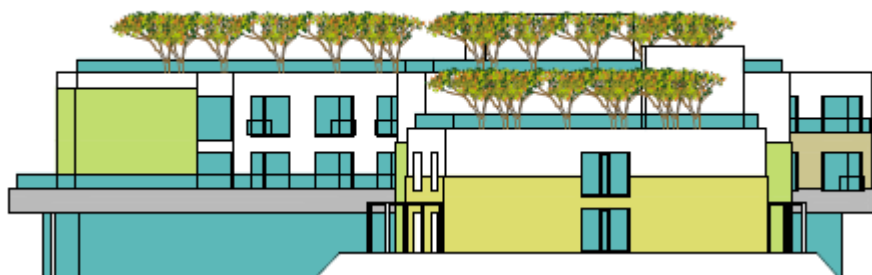
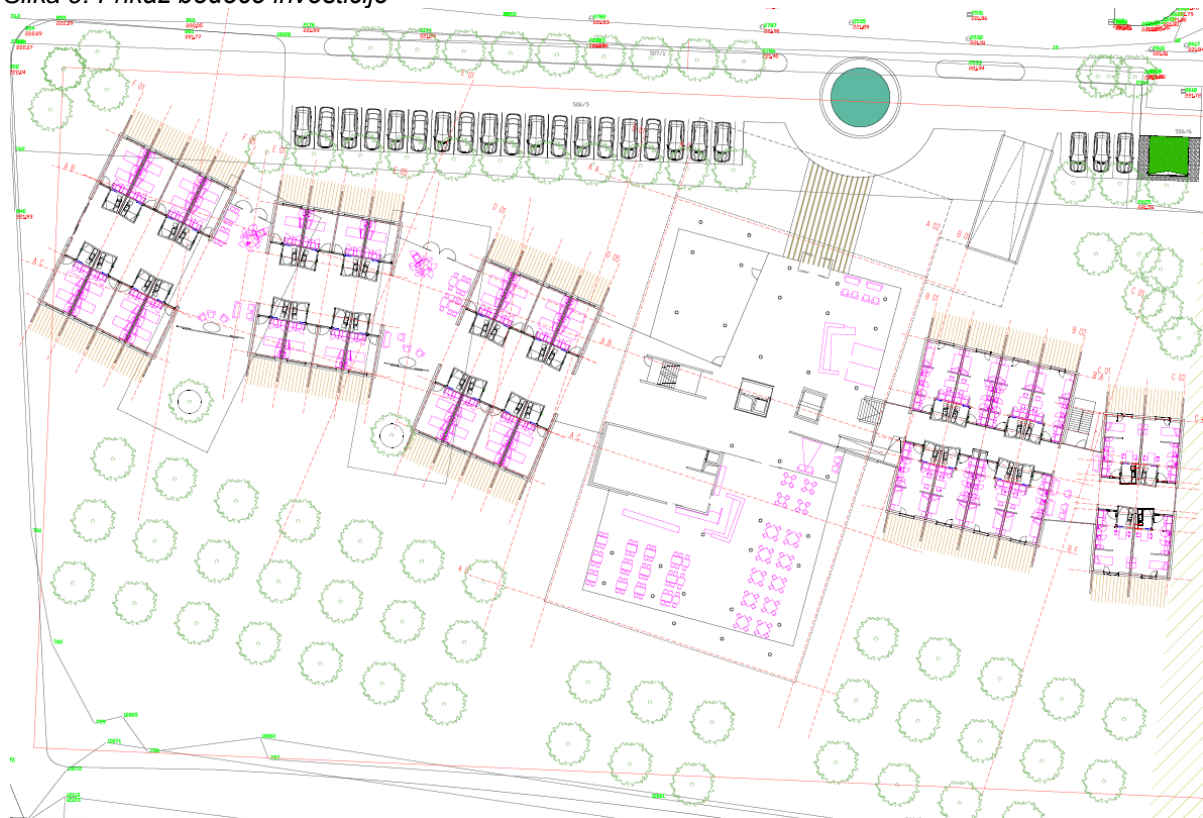
Objekti so zasnovani kot sodobna nizkoenergetska varčna hiša.

Osnovni motiv je čisti volumen z ravno zezelenjeno streho z leseno fasadno oblogo in osrednjim zasteklenim večnamenskim multifunkcijskim prostorom, ki je namenjen druženju in samooskrbi vsebnosti prostora.

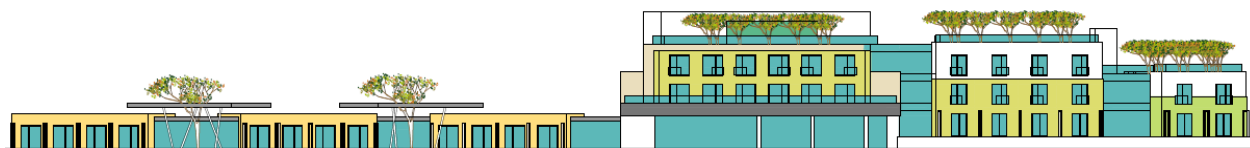
Celotno okolje je parkovno "krajinsko" urejeno, kar omogoča stanovalcem doma neposredni stik z okoljem, naravo, druženje.

V celoti so objekti zgrajeni iz naravnih materialov \_ lesena konstrukcija hišic z izolacijo iz lesnih vlaken, ravna zezelenjena streha \_ xerofloor, velike steklene površine zaradi neposrednega vizuelnega in direktnega stika z zunanjo urejeno parkovno zasaditvijo.

**Slika 9: Prikaz bodoče investicije**







## 6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen nakupu dveh zemljišč za potrebe gradnje doma za upokojence. V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati stroške izvedbe priprav za nakup, nakup in stroške izvedbe vpisov n zemljiško knjigo.

### 6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja krajša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati samo v stalnih cenah.

Tabela 5: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih oz. tekočih\* cenah in z 2% DPN ter 22 % DDV (v EUR)

Zap. Št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DPN in DDV	Z DPN in DDV
1.	Nakup zemljišč	376.176,00	383.699,52
2.	Administrativni stroški	128,14	156,33
	<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>376.304,14</b>	
	<b>DPN – 2%</b>		<b>7.523,52</b>
	<b>DDV – 22%</b>		<b>28,19</b>
	<b>SKUPAJ z DDV</b>		<b>383.855,85</b>

\* Investicija se bo začela in končala tako fizično kot tudi finančno v letu 2019, zato so stalne cene enake tudi tekočim.

Skupna vrednost investicije po stalnih oz. tekočih cenah:

- Brez DPN in DDV-ja: **376.304,14 EUR**,
- DPN (davek na promet z nepremičninami): **7.523,52 EUR**,
- DDV: **28,19 EUR**,
- z DPN in DDV: **383.855,85 EUR**

### 6.1.1 Ocena upravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Tabela 6: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih\* cenah v EUR

	<b>VRSTA DEL</b>	<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>
1.	Nakup zemljišč	383.699,52
2.	Administrativni stroški	156,33
	<b>SKUPAJ</b>	<b>383.855,85</b>

\* Investicija se bo začela in končala tako fizično kot tudi finančno v letu 2019, zato so stalne cene enake tudi tekočim.

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah znaša **383.855,85 EUR**.

### 6.1.2 Ocena neupravičenih stroškov po stalnih oz. tekočih cenah

V projektu ni neupravičenih stroškov.

### 6.1.3 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih oz. tekočih cenah

Tabela 7: Celotna investicijska vrednost po stalnih oz. tekočih\* cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim 2% DPN in 22% DDV

<b>Leto</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Letni korektor</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<b>INVESTICIJA</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Upravičeni stroški	33.855,85	350.000,00
Neupravičeni stroški	0,00	0,00
<b>Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV</b>	<b>33.855,85</b>	<b>350.000,00</b>

\* Investicija se bo začela in končala tako fizično kot tudi finančno v letu 2019, zato so stalne cene enake tudi tekočim.

## **6.2 Navedba osnove za oceno vrednosti**

Podlaga za oceno investicijske vrednosti sta pogodbi za nakup nepremičnin. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vloške v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt.

## **7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO**

### **7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija**

Za obseg potrebne vsebine dokumenta identifikacije investicijskega programa smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Za strokovno vsebino smo uporabili izhodiščne podatke – pogodbi o nakupu nepremičnin.

Vsa navedena dokumentacija se smiselno upošteva pri izdelavi investicijske dokumentacije.

### **7.2 Opis in grafični prikaz lokacije**

#### **Lokacija in obseg investicije**

Investicija se bo izvedla v naselju Markovci, v Občini Markovci in sicer se bo kupilo zemljišči za postavitev doma za upokojeence.

#### **Lokacija investicije:**

- 506/1 – k.o. 417 – Markovci
- 506/5 – k.o. 417 – Markovci

*Slika 10: Prikaz parcel*



**Konfiguracija terena**

Občina Markovci se razprostira na terciarnem gričevnatem delu Slovenije. Teren, kjer bo izvedena investicija je s konfigurativnega vidika raven.

**7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe**

Tabela 8: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih\* cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih in tekočih* cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih in tekočih* cenah v EUR, z DDV
2018	Nakup zemljišč	33.192,01	33.855,85
	<b>Skupaj:</b>	<b>33.192,01</b>	<b>33.855,85</b>
2019	Nakup zemljišč	342.983,99	349.843,67
	Administrativni stroški	128,14	156,33
	<b>Skupaj:</b>	<b>343.112,13</b>	<b>350.000,00</b>
<b>SKUPAJ</b>		<b>376.304,14</b>	<b>383.855,85</b>

\* Investicija se bo začela in končala tako fizično kot tudi finančno v letu 2019, zato so stalne cene enake tudi tekočim.

Obseg naložbe je:

- Nakup zemljišč

Natančnejša vsebinska in vrednostna predstavitev investicije je predstavljena v poglavju 4, 5 in 6.

## **7.4 Terminski plan**

Tabela 9: Terminski plan

<b>AKTIVNOST</b>	<b>ZAČETEK</b>	<b>KONEC</b>
Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije - DIIP	Maj 2019	Junij 2019
Nakup zemljišč	Junij 2019	Julij 2019
Končni obračun	Julij 2019	Julij 2019
Prenos med osnovna sredstva	Julij 2019	Julij 2019

## **7.5 Okoljski omilitveni ukrepi**

### **7.5.1 Učinkovita izraba naravnih virov**

Predmetna investicija je prvenstveno namenjena pridobitvi primerne nepremičnin za izgradnjo doma za upokoјence.

Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje. Zemljišči bosta namenjeni izgradnji doma za upokoјence. Na tem mestu ni predviden promet, temveč se bo izvajal samo dovoz do teh zemljišč.

### **7.5.2 Okoljska učinkovitost**

Projekt ima nevtralen vpliv na okoljsko učinkovitost.

### **7.5.3 Trajnostna dostopnost**

Pridobljeni zemljišči bosta trajno dostopni za vso javnost (uporabnike doma za upokoјence, njihove sorodnike, zaposlene, dostavljavce,...)

### **7.5.4 Zmanjšanje vplivov na okolje**

- **Tla**

Projekt ima nevtralen vpliv na tla, saj gre samo za nakup zemljišč.

- **Voda**

Projekt ima nevtralen vpliv na vodo, saj gre samo za nakup zemljišč.

V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode se obravnavana lokacija nahaja izven varstvenih pasov.

- **Emisije v zrak**

Po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11 in 8/15) z izvedbo projekta ni pričakovati dodatnih negativnih vplivov v zrak.

#### 7.5.5 Hrup

Obremenitev okolja s hrupom je predpisana z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18).

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se obravnavani nepremičnini nahajata v III. območju.

#### 7.5.6 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi niso predvideni, ker izvajanje obravnavane operacije, ne bo imelo vpliva na druge dejavnosti.

### **7.6 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov**

Ocena vpliva na okolje za projekt »Nakup zemljišča - DU« ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.



## 7.7 Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Markovci. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Markovci, g. Milan GABROVEC, prof..

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina Markovci je določila glavnega koordinatorja projekta, to je g. Branko ZORKO, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 11: Kadrovsko-organizacijska shema

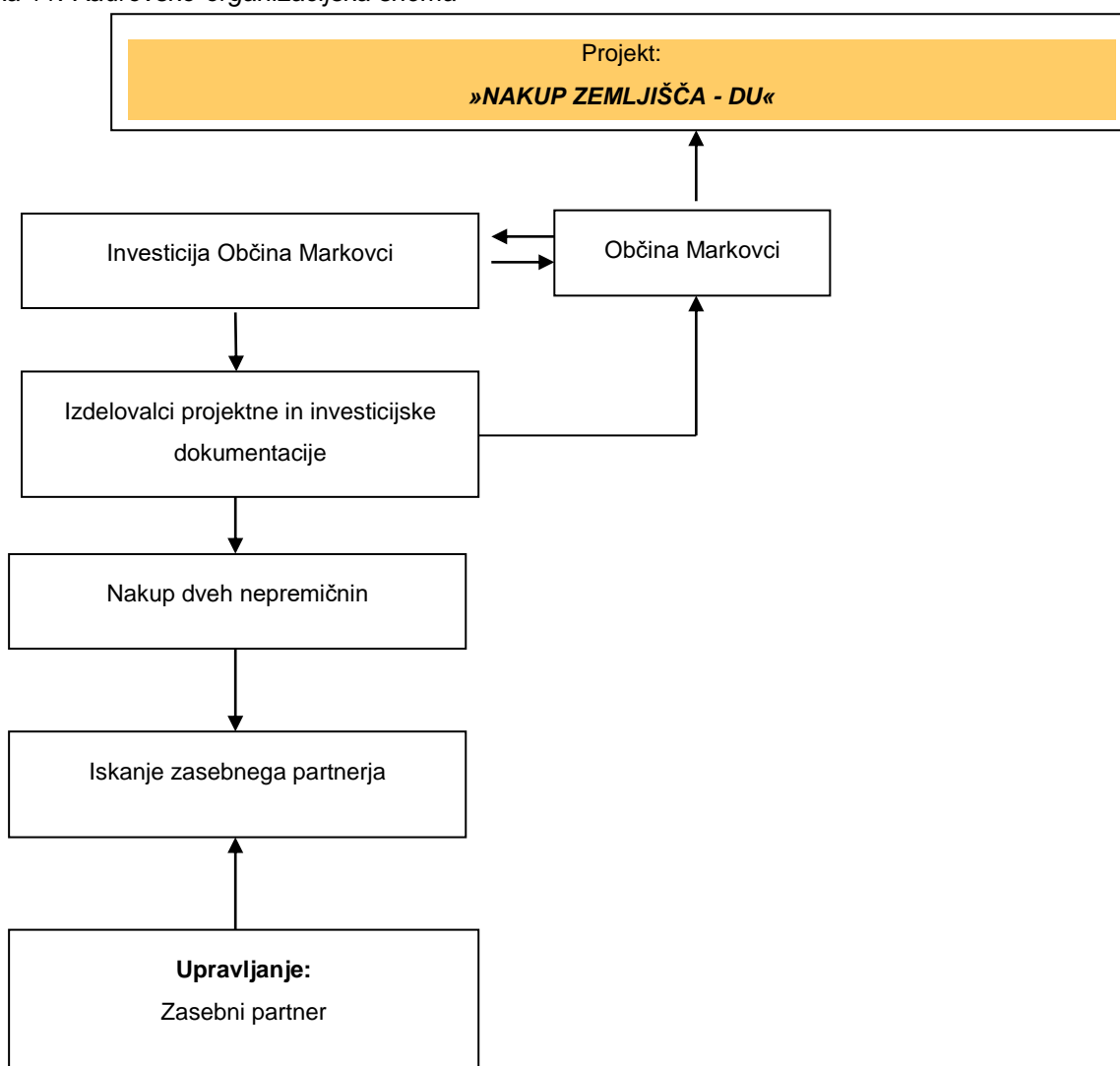


Tabela 10: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Vodja investicije:	Milan GABROVEC, Občina Markovci
Koordinator projekta:	Branko ZORKO, Občina Markovci
Strokovna pomoč:	Fima projekti d.o.o. (izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta)

Z zemljišči bo upravljala Občina Markovci, Markovci 43, 2281 Markovci.

Zaposlitev nove osebe za upravljanje in vzdrževanje ne bo potrebna, saj bo le-to opravljala oseba, ki je zadolžena s strani upravljavca za vzdrževanje ter s tem zagotavljala redno kontrolo.

Tabela 11: Preglednica članov projektne skupine

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Branko ZORKO	inženir strojništva	32	Vodenje operacije, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnična - strokovna podpora
Matej ROGAČ	univ. dipl. pravnik	10	Zakonodaja, pravo, finance	Tehnična in strokovna podpora

FIMA PROJEKTI d.o.o. (izdelovalec investicijske dokumentacije):

- Matej ROGAČ ima dolgoletne izkušnje na področju pripravljanja investicijskih programom (DIIP, PIZ, IP, elaboratov, poslovnih načrtov, strategij,...), priprave projektov za prijave na Strukturne in Evropske sklade, vodenja projektov na področju turizma, kmetijstva, gospodarstva, socialnega in družbenega razvoja, podjetništva, prijavljanja na razpise za črpanje nepovratnih sredstev iz Strukturnih skladov - Kmetijskega sklada, Podjetniškega sklada, Cilj 3.

## **7.8 Predvideni viri financiranja**

Tabela 12: Viri financiranja po stalnih oz. tekočih cenah v EUR

<b>Viri financiranja po stalnih oz. tekočih cenah v EUR</b>				
	<b>Vrednost</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Delež</b>
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Markovci	<b>383.855,85</b>	33.855,85	350.000,00	100,00%
<b>SKUPAJ</b>	<b>383.855,85</b>	<b>33.855,85</b>	<b>350.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Občina Markovci bo za investicijo zagotovila **383.855,85 EUR** lastnih proračunskih sredstev.

## **7.9 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta**

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **družbenem področju**:

- medgeneracijsko druženje
- možnost aktivnega, kvalitetnega preživljanja časa v starosti
- enakovredne pogoje bivanja na podeželju
- povečala bo možnosti ohranjanja poseljenosti in dvig ravni socialno-ekonomskega razvoja krajanov
- dvig kakovosti življenja

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **razvojno gospodarskem področju**:

- ustvarjane novih delovnih mest na območju občine Markovci
- razvoju socialno varstvene ponudbe na tem območju
- možnosti nudenja namestitvenih kapacitet za starejše na tem območju
- prepoznavnost občine Markovci
- povečanju prihodkov ostalim gospodarskim subjektom na tem območju
- zaradi urejenega okolja bo Občina Markovci pridobila na dodani vrednosti lokalnega okolja

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **socialnem področju**:

- možnost pridobitve prostora za bivanje v domu upokojujencev na domačem območju
- večja socialna vključenost prebivalstva ter krepitev medgeneracijskega druženje

## **8 ANALIZA TVEGANJA**

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

### 1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tem tveganjem nizka.

### 2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino. Občina že dalj časa načrtuje nakup zemljišč za postavitev doma za upokoјence zato je že načrtno rezervirala potrebna sredstva, da bo lahko zaprla finančno konstrukcijo z lasnimi sredstvi.

Kreditno tveganje ni pristojno, saj si občina za to investicijo ne bo najela kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

### 3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje ni prisotno.

### 4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal možnosti pridobitve primerne oskrbe za upokoјence v občini, po drugi strani pa bo omogočil gospodarski razvoj celotne občine.

### 5. Organizacijska struktura projekta

Strokovni kader Občine Markovci ima zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

## **9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM**

### **9.1 Potrebna investicijska dokumentacija**

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo **med 300.000 in 500.000 EUR** najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
  - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
  - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
  - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost je ocenjena na **383.855,85 EUR**. Glede na to, da ocenjena vrednost celotnega projekta po stalnih cenah presega 300.000 EUR, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**.

## **9.2 Smiselnost investicije**

Investicija je zraven ekonomske upravičenosti, upravičena predvsem zato, ker bo bistveno pripomogla k razvoju socialni varstvene dejavnosti v občini. Občina premore veliko prednosti, kot so lokacija ob Ptujskem jezeru, bližina avtoceste, neokrnjena narava, ki so ustvarjene za mirno in varno preživljanje časa oskrbovancev doma upokojencev. Te prednosti in potencialne je potrebno povezati v celoto, poskrbeti za ureditev primerne infrastrukture ter poskrbeti za kakovostno izvajane storitev. V kolikor uspe občina pridobiti zasebnega partnerja in s porabo čim manjših finančnih sredstev poskrbeti za delovanje socialno varstvene dejavnosti na svojem območju, je na dobri poti do uspeha. S pomočjo ustreznih ukrepov in investiranja v primerno ter smiselno infrastrukturo bo lahko poskrbela za dolgotrajni razvoj.

Občina Markovci mora poskrbeti za razvoj podeželja s tem, da bo aktivno vplivala na investicije. Ena izmed takšnih smiselnih investicij je nakup dveh zemljišč za potrebe izgradnje doma za upokojence. Prostih kapacitet v okoliških domov za upokojence ni in je potrebno na prosto mesto čakati od 3 mesec naprej. Z izgradnjo novega doma za upokojence s kapaciteto 153 varovancev se bodo čakalne dobe nekoliko skrajšale, občani pa bodo pridobili možnost preživeti jesen svoje življenja v domačem okolju. Realizacija investicije bo pripomogla k večji prepoznavnosti občine kot starejšim prijazne občine. Z izgradnjo doma se bodo ustvarila tudi nova delovna mesta.

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki jih bo investicija imela na nadaljnji razvoj območja.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja nujno potrebna.

Dokumentom identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).