



MESTNA OBČINA KRANJ

Slovenski trg 1

4000 Kranj

INVESTICIJA

## »VRTEC BITNJE«

### OCENA MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA



<i><u>Naročnik:</u></i>	Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj
<i><u>Predmet:</u></i>	»Vrtec Bitnje«
<i><u>Vrsta dokumenta:</u></i>	Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva
<i><u>Datum:</u></i>	Kranj, januar 2018



---


## PODPISI

---

### INVESTITOR IN FINANCER

<b>NAZIV</b>	Mestna občina Kranj
<b>NASLOV</b>	Slovenski trg 1, 4000 Kranj
<b>ODGOVORNA OSEBA</b>	Boštjan Trilar, župan
<i>Kranj, januar 2018</i>	(Žig in podpis)

### IZDELOVALEC OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

<b>NAZIV</b>	JHP projektne rešitve d.o.o.
<b>NASLOV</b>	Cesta talcev 5, 1230 Domžale
<b>ODGOVORNA OSEBA</b>	mag. Jana Habjan Piletič, direktorica
<i>Domžale, januar 2018</i>	 (Žig in podpis)

### OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

<b>NAZIV</b>	Mestna občina Kranj
<b>NASLOV</b>	Slovenski trg 1, 4000 Kranj
<b>ODGOVORNA OSEBA</b>	Tanja Hrovat, vodja Projektne pisarne
<i>Kranj, januar 2018</i>	(Žig in podpis)



---

## DEFINICIJE KLJUČNIH POJMOV

---

»**Javni interes**« je z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist.

»**Javni partner**« je Mestna občina Kranj, ki ima ob ugotovitvi javnega interesa ter z izdelano oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva, namen izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva.

»**Zasebni partner**« je gospodarski subjekt, pravna ali fizična oseba (v našem primeru zasebni partner), ki ga/jih bo javni partner, (v konkretnem primeru Mestna občina Kranj), izbral v transparentnem postopku izbire v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) in razpisno dokumentacijo.

»**Postopek izbire zasebnega partnerja**« je transparenten postopek izbire gospodarskega subjekta, pravne ali fizične osebe v skladu z ZJZP in razpisno dokumentacijo, ki bo z javnim partnerjem sodeloval pri izpeljavi projekta javno-zasebnega partnerstva.

»**Razmerje javno-zasebnega partnerstva**« je razmerje med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z javno-zasebnim partnerstvom. Razmerje javno-zasebnega partnerstva se lahko izvaja kot razmerje pogodbenega partnerstva (pogodbeno partnerstvo) ali razmerje statusnega partnerstva (statusno partnerstvo).

»**Pogodbeno partnerstvo**« je oblika razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki se lahko izvaja kot javno-naročniško partnerstvo ali koncesijsko partnerstvo.

»**Koncedent**« je javni partner (v našem primeru Mestna občina Kranj) v primeru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva (koncesijskega partnerstva).

»**Koncesionar**« je izvajalec javno-zasebnega partnerstva v primeru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva (koncesijskega partnerstva). Je pravna ali fizična oseba ali konzorcij, ki izvaja naloge izvajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva.

»**Posebna ali izključna pravica**« je pravica, ki jo podeli Mestna občina Kranj in katere namen ali posledica je omejitev pravic izvajanja dejavnosti na zasebnega partnerja.



---

## KAZALO VSEBINE

---

<b>1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN OSTALIH ODGOVORNIH OSEBAH.....</b>	<b>8</b>
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU.....	8
1.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	8
1.3. OSNOVNI PODATKI O OSEBAH ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	9
<b>2. UVOD IN PREDSTAVITEV PROJEKTA.....</b>	<b>10</b>
2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	10
<b>3. PRAVNA PODLAGA.....</b>	<b>18</b>
<b>4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA.....</b>	<b>20</b>
4.1. STRATEGIJE IN RAZVOJNI PROGRAMI, KI SO V SKLADU S CILJI PROJEKTA.....	20
4.1.1. <i>Strategija razvoja Slovenije (SRS).....</i>	<i>20</i>
4.1.2. <i>Strategija razvoja Slovenije 2014 – 2020 (osnutek).....</i>	<i>21</i>
4.1.3. <i>Kurikulum za vrtce.....</i>	<i>21</i>
4.1.4. <i>Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.....</i>	<i>22</i>
4.1.5. <i>Zakon o vrtcih.....</i>	<i>23</i>
4.1.6. <i>Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020.....</i>	<i>23</i>
4.1.7. <i>Nacionalni energetski program Slovenije za obdobje 2010 do 2030: »aktivno ravnanje z energijo«.....</i>	<i>24</i>
4.1.8. <i>Trajnostna urbana strategija Mestne občine Kranj 2030.....</i>	<i>24</i>
4.1.9. <i>Strategija trajnostnega razvoja Mestne občine Kranj 2014-2023.....</i>	<i>25</i>
<b>5. OPIS IN CILJI PROJEKTA.....</b>	<b>26</b>
5.1. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S TEHNIČNIMI PREDPOSTAVKAMI.....	26
5.1.1. <i>Predlog izvedbe investicijskega projekta.....</i>	<i>26</i>
5.2. PREDSTAVITEV MOŽNOSTI IZVEDBE PROJEKTA.....	31
5.2.1. <i>Opis možnosti 1.....</i>	<i>32</i>
5.2.2. <i>Opis možnosti 2.....</i>	<i>33</i>
5.2.3. <i>Opis možnosti 3.....</i>	<i>33</i>
5.2.4. <i>Opis optimalne možnosti izvedbe projekta.....</i>	<i>35</i>
5.3. NAMEN IN TERMSKI OKVIR PROJEKTA.....	35
5.3.1. <i>Namen in cilji projekta javno-zasebnega partnerstva.....</i>	<i>35</i>
5.3.2. <i>Časovne aktivnosti vezane na izvedbo projekta.....</i>	<i>36</i>
5.4. RAZLOGI ZA NAMERO PO IZVEDBI PROJEKTA.....	37
5.5. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	37
<b>6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....</b>	<b>43</b>
6.1. OSNOVNE ZNAČILNOSTI, PREDNOSTI IN SLABOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	43
6.1.1. <i>Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva.....</i>	<i>44</i>
6.1.2. <i>Prednosti javno-zasebnega partnerstva.....</i>	<i>45</i>
6.2. OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	45



6.2.1.	Javno-naročniško partnerstvo .....	46
6.2.2.	Koncesijsko partnerstvo .....	47
6.2.3.	Statusno partnerstvo .....	50
6.3.	PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	50
6.4.	TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	56
<b>7.</b>	<b>SWOT ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....</b>	<b>58</b>
7.1.	SWOT ANALIZA POGODBENEGA MODELA .....	59
<b>8.</b>	<b>FINANČNO – EKONOMSKA ANALIZA .....</b>	<b>62</b>
8.1.	OPIS KLJUČNIH IZHODIŠČ IZDELAVE FINANČNE ANALIZE .....	63
8.1.1.	Investicijski stroški projekta .....	63
8.1.2.	Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja .....	64
8.1.3.	Obratovalni stroški .....	64
8.1.4.	Stroški obresti .....	64
8.1.5.	Strošek amortizacije .....	65
8.1.6.	Strošek uporabnine .....	65
8.2.	UPORABLJENA METODOLOGIJA PRI IZDELAVI FINANČNE ANALIZE .....	65
8.3.	POVZETEK FINANČNIH PARAMETROV ZA POSAMEZNO MOŽNOST .....	66
8.3.1.	Povzetek finančnih parametrov za možnost 1 .....	66
8.3.2.	Povzetek finančnih parametrov za možnost 2 .....	67
8.3.3.	Povzetek finančnih parametrov za možnost 3 .....	69
8.3.4.	Sklepna ugotovitev finančnih parametrov za vse predstavljene variante in možnosti .....	79
8.4.	OPIS KLJUČNIH IZHODIŠČ IZDELAVE EKONOMSKE ANALIZE .....	83
8.4.1.	Ekonomska analiza stroškov in koristi projekta javno-zasebnega partnerstva .....	83
8.4.1.1.	Faza 1 – davčni popravki .....	84
8.4.1.2.	Faza 2 – popravki zaradi eksternalij .....	84
8.4.1.3.	Faza 3 – od tržnih do obračunskih cen .....	85
8.4.1.4.	Diskontiranje .....	85
8.4.1.5.	Izračun ekonomske stopnje donosnosti .....	86
8.4.2.	Povzetek ekonomskih parametrov izvedbe investicijskega projekta .....	86
8.4.3.	Sklepna ugotovitev ekonomskih parametrov izvedbe investicijskega projekta .....	87
8.5.	ANALIZA TVEGANJ .....	88
8.5.1.	Tveganja razvoja projekta in splošna tveganja .....	89
8.5.2.	Tveganja izvedbe projekta .....	90
8.5.3.	Tveganja v fazi obratovanja projekta .....	91
8.6.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	91
<b>9.</b>	<b>POVZETEK IN UGOTOVITVE .....</b>	<b>93</b>
9.1.	KLJUČNE UGOTOVITVE OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	95

## KAZALO TABEL

TABELA 1: PREDVIDEN ČASOVNI OKVIR IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JZP ZA VARIANTO 1 IN 2 (KLASIČNA GRADNJA) .....	36
--	----



TABELA 2: PREDVIDEN ČASOVNI OKVIR IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JZP ZA VARIANTO 3, 4 IN 5 (MODULARNA IZVEDBA) .....	37
TABELA 3: PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI PROJEKTA ZA VSE VARIANTE (1,2,3,4 IN 5) V STALNIH CENAH BREZ IN Z DDV (V EUR).....	40
TABELA 4: PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI PROJEKTA ZA VSE VARIANTE (1,2,3,4 IN 5) V TEKOČIH CENAH BREZ IN Z DDV (V EUR) ...	40
TABELA 5: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 1 V STALNIH CENAH (V EUR).....	41
TABELA 6: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 1 V TEKOČIH CENAH (V EUR).....	41
TABELA 7: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 2 V STALNIH CENAH (V EUR).....	41
TABELA 8: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 2 V TEKOČIH CENAH (V EUR).....	41
TABELA 9: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 3 V STALNIH IN TEKOČIH CENAH (V EUR).....	42
TABELA 10: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 4 V STALNIH IN TEKOČIH CENAH (V EUR).....	42
TABELA 11: PRIKAZ FINANCIRANJA PROJEKTA PO LETIH ZA VARIANTO 5 V STALNIH IN TEKOČIH CENAH (V EUR).....	42
TABELA 12: CILJI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	44
TABELA 13: SWOT ANALIZA PREDSTAVLJENEGA JAVNO-NAROČNIŠKEGA POGODBENEGA MODELA.....	59
TABELA 14: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH PREDPOSTAVK ZA MOŽNOST 1 .....	62
TABELA 15: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH PREDPOSTAVK ZA MOŽNOST 2 .....	62
TABELA 16: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH PREDPOSTAVK ZA MOŽNOST 3 .....	62
TABELA 17: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH IZRAČUNOV ZA MOŽNOST 1 ZA OBDOBJE 10-IH LET .....	66
TABELA 18: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH IZRAČUNOV ZA MOŽNOST 1 ZA OBDOBJE 15-IH LET .....	67
TABELA 19: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH IZRAČUNOV ZA MOŽNOST 2 ZA OBDOBJE 10-IH LET .....	68
TABELA 20: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH IZRAČUNOV ZA MOŽNOST 2 ZA OBDOBJE 15-IH LET .....	68
TABELA 21: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH IZRAČUNOV ZA MOŽNOST 3 ZA OBDOBJE 10-IH LET .....	71
TABELA 22: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH IZRAČUNOV ZA MOŽNOST 3 ZA OBDOBJE 15-IH LET .....	73
TABELA 23: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH KAZALNIKOV ZA VARIANTO 1 PRI MOŽNOSTI 3.....	75
TABELA 24: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH KAZALNIKOV ZA VARIANTO 2 PRI MOŽNOSTI 3.....	76
TABELA 25: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH KAZALNIKOV ZA VARIANTO 3 PRI MOŽNOSTI 3.....	77
TABELA 26: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH KAZALNIKOV ZA VARIANTO 4 PRI MOŽNOSTI 3.....	77
TABELA 27: PRIKAZ KLJUČNIH FINANČNIH KAZALNIKOV ZA VARIANTO 5 PRI MOŽNOSTI 3.....	78
TABELA 28: PRIKAZ KLJUČNIH EKONOMSKIH KAZALNIKOV ZA VSE OBRAVNAVANE VARIANTE IZVEDBE PROJEKTA .....	86
TABELA 29: PRIKAZA ANALIZE OBČUTLJIVOSTI GLEDE NA SPREMEMBE KLJUČNE FINANČNIH POSTAVKE (INVESTICIJA +10%).....	91
TABELA 30: PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV MOK ZA OBDOBJE 10-IH LET MED RAZLIČNO IZBRANIMI MOŽNOSTMI (VSI STROŠKI SO NAVEDENIH V EUR IN VKLJUČUJEJO DDV) .....	96
TABELA 31: PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV MOK ZA OBDOBJE 15-IH LET MED RAZLIČNO IZBRANIMI MOŽNOSTMI (VSI STROŠKI SO NAVEDENIH V EUR IN VKLJUČUJEJO DDV) .....	96

## KAZALO SLIK

SLIKA 1: PRIKAZ OBSTOJEČEGA OBJEKTA VRTCA BIBA V BITNJAH .....	11
SLIKA 2: PRIKAZ MIKROLOKACIJE OBSTOJEČEGA OBJEKTA Z OKOLIŠKIMI PARCELAMI.....	12
SLIKA 3: PRIKAZ CELOTNEGA OBMOČJA ŠIRITVE VRTCA IZVEN OBSTOJEČE PARCELE.....	12
SLIKA 4: PRIKAZ MAKROLOKACIJE OBSTOJEČEGA OBJEKTA NA ŠIRŠEM OBMOČJU .....	13
SLIKA 5: PRIKAZ PRITLIČJA OBJEKTA PO VARIANTI 4 .....	28
SLIKA 6: PRIKAZ NADSTROPJA OBJEKTA PO VARIANTI 4 .....	28
SLIKA 7: PRIKAZ UMETITVE OBJEKTA V PROSTOR PO VARIANTI 4.....	29
SLIKA 8: PRIKAZ PRITLIČJA OBJEKTA PO VARIANTI 5 .....	30



---

SLIKA 9: PRIKAZ NADSTROPJA OBJEKTA PO VARIANTI 5 .....	30
SLIKA 10: PRIKAZ UMESTITVE OBJEKTA V PROSTOR PO VARIANTI 5.....	31



# 1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN OSTALIH ODGOVORNIH OSEBAH

## 1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

NAZIV SUBJEKTA	Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj
KONTAKTNI PODATKI	T: 04 237 30 00, F: 04 237 31 06, E: mok@kranj.si, I: www.kranj.si
MATIČNA ŠTEVILKA	5874653000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI 55789935
ŠIFRA DEJAVNOSTI	O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave
TRANSAKCIJSKI RAČUN	IBAN SI56 0125 2849 0222 941 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2849 0209 458 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2777 7000 080 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2849 0210 137 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2849 0207 324 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2010 0006 472 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0700 0000 0796 072 (GORENJSKA BANKA d.d., KRANJ)
ODGOVORNA OSEBA	Boštjan Trilar, župan

## 1.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

NAZIV SUBJEKTA	JHP projektne rešitve d.o.o., Cesta talcev 5, 1230 Domžale
KONTAKTNI PODATKI	T: 01 72 44 606, F: 01 32 04 483, E: info@jhp.si, I: www.jhp.si
MATIČNA ŠTEVILKA	3422526000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI 13819364
ŠIFRA DEJAVNOSTI	M70.220 – Drugo podjetniško in poslovno svetovanje
TRANSAKCIJSKI RAČUN	IBAN SI56 3300 0000 2884 286 (Addiko Bank d.d.)
ODGOVORNA OSEBA	mag. Jana Habjan Piletič, direktorica





---

### 1.3. OSNOVNI PODATKI O OSEBAH ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

---

<b>NAZIV SUBJEKTA</b>	Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj
<b>KONTAKTNI PODATKI</b>	T: 04 237 30 00, F: 04 237 31 06, E: mok@kranj.si, I: www.kranj.si
<b>MATIČNA ŠTEVILKA</b>	5874653000
<b>DAVČNA ŠTEVILKA</b>	SI 55789935
<b>ŠIFRA DEJAVNOSTI</b>	O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave
<b>TRANSAKCIJSKI RAČUN</b>	IBAN SI56 0125 2849 0222 941 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2849 0209 458 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2777 7000 080 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2849 0210 137 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2849 0207 324 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0125 2010 0006 472 (BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA) IBAN SI56 0700 0000 0796 072 (GORENJSKA BANKA d.d., KRANJ)
<b>ODGOVORNA OSEBA</b>	Tanja Hrovat, vodja Projektne pisarne



---

## 2. UVOD IN PREDSTAVITEV PROJEKTA

---

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Vrtec Bitnje« je izdelana za namen presoje, ali je naveden projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva ter prikazuje modele javno-zasebnega partnerstva, ki jih pogojuje veljavna zakonodaja, pri čemer se prikaz strne z utemeljitvijo optimalnega modela glede na predmet ter finančne in ekonomske lastnosti konkretnega projekta.

Naročnik navedene ocene je Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj.

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva je izdelana na podlagi 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) ter na podlagi Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07).

### Namen študije je:

- izvesti presojo upravičenosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva,
- preveriti obstoj javnega interesa in ostalih elementov pogojenih za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva,
- raziskati možne načine izvedbe javno-zasebnega partnerstva za konkretni projekt,
- opredeliti temeljne pravne elemente javno-zasebnega partnerstva, vključno s SWOT<sup>1</sup> analizo predmetnih modelov javno-zasebnega partnerstva in opredeliti podlage za vsebino odloka o javno-zasebnem partnerstvu,
- opredeliti optimalni model in obliko javno-zasebnega partnerstva za konkretni projekt.

### 2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

---

Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: MOK) bo zaradi nezadostnega stanja prostorskih zmogljivosti opravljanja varstvenega procesa pristopila v gradnjo vrtca, katero bo po modelu javno-zasebnega partnerstva tudi izvedla.

MOK je kot ustanoviteljica Kranjskih vrtcev Kranj dolžna zagotavljati ustrezno mrežo vrtcev ter ustrezne prostorske pogoje za izvajanje dejavnosti v skladu s predpisi. Na tej osnovi in glede na ugotovitve obstoječega stanja predmetnega vrtca s predvideno investicijo, v skladu z energetskimi in

---

<sup>1</sup> SWOT analiza je analiza, ki predstavlja štiri ključne aspekte pri ocenjevanju projekta – prednosti, priložnosti, slabosti in nevarnosti – na podlagi teh je moč določiti strategijo vodenja projekta v njegovi ekonomski dobi.



ostalimi predpisi, zagotovila ustrezne prostorske pogoje za izvajanje celovitega vzgojno-varstvenega procesa.

Projekt izgradnje vrtca Bitnje je umeščen na zemljišču, ki je v lasti Mestne občine Kranj na območju današnje lokacije vrtca, to je na naslovu Zgornje Bitnje 266, Kranj. Gre za območje, ki je pod varstvom kulturne dediščine, hkrati pa gre po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu delno tudi za območje poplavne ogroženosti. Obstoječi vrtec je bil zgrajen leta 1973 (gre za montažni objekt) in potrebuje večji investicijski vložek že v samo obnovo, pri čemer samo obnova ne reši prostorske problematike sprejema dodatnih otrok. Vrtec obiskuje 42 otrok v dveh skupinah II. starostnega obdobja, skupine I. starostnega obdobja pa vrtec ne zagotavlja, čeprav so potrebe po njej.

Trenutno vrtec Bitnje razpolaga s povsem zastarelim objektom, s katerim ne more izpolnjevati standardov predšolske vzgoje. Glede na naraščajoči trend pozidave na območju Bitenj in povpraševanja po zagotavljanju možnosti za vpis otrok v vrtec za vse starostne skupine ter dejstva, da po letu 2019 prostori v Gasilskem domu v Žabnici ne bodo več ustrezni, temelji namera MOK po izgradnji novega vrtca v Bitnjah.

Slika 1: Prikaz obstoječega objekta Vrtca Biba v Bitnjah



Vir: Google slike, januar 2018.

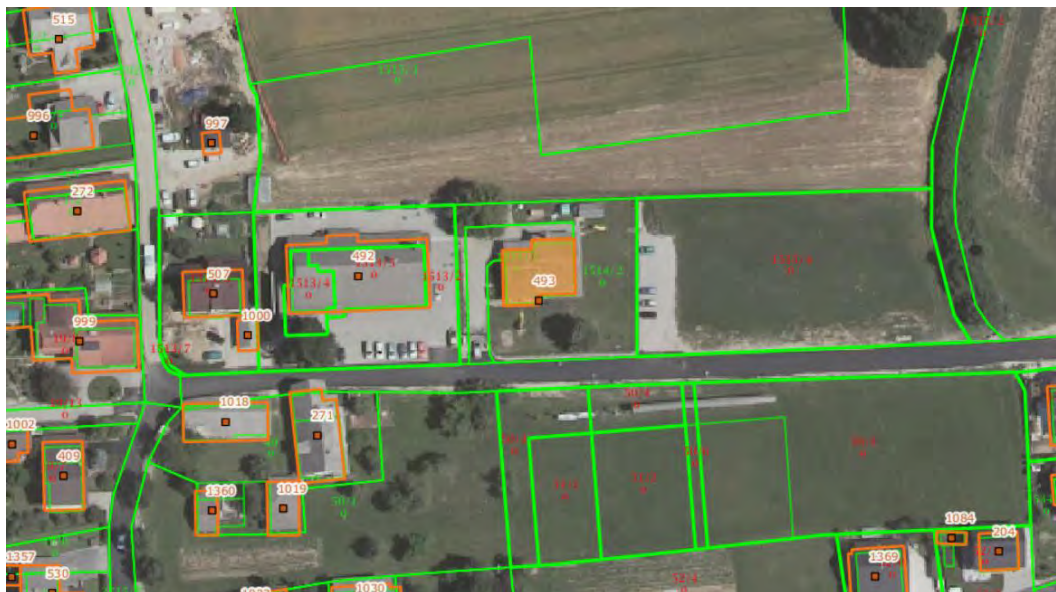
Objekt s številko 493 se nahaja na parcelni številki 1514/3, k.o. 2132-Bitnje, katere površina znaša 530,00 m<sup>2</sup>.

Za potrebe novega objekta je bilo leta 2013 s strani MOK odkupljeno dodatno zemljišče velikosti 2.950 m<sup>2</sup> na Križnarjevem polju, zemljišče parc. št. 1515/4 k.o. Bitnje. Na navedenem zemljišču, ki leži vzhodno od obstoječega vrtca Biba, so tri prazgodovinske gomile. Dve sta že dokaj izravnani z zemljo, ena pa je še skoraj v celoti ohranjena. Navedeno predstavlja prepreko v zvezi s širitvijo objekta na sosednje parcele. Upošteva je kulturno-varstvene pogoje Zavoda za varstvo kulturne dediščine je



dovoljena gradnja v širini 20 metrov vzhodno od obstoječe ograje ob vrtcu. Predhodno bo potrebno izvesti še arheološke raziskave v obliki arheološkega testnega izkopa. Nadalje bo občina ob prvem spreminjanju Občinskega prostorskega načrta predlagala tudi spremembo glede poplavne ogroženosti tega zemljišča, saj je sicer kupljeno zemljišče za širitev vrtca povsem neuporabno.

Slika 2: Prikaz mikrolokacije obstoječega objekta z okoliškimi parcelami



Vir: Prostorski portal RS, januar 2018.

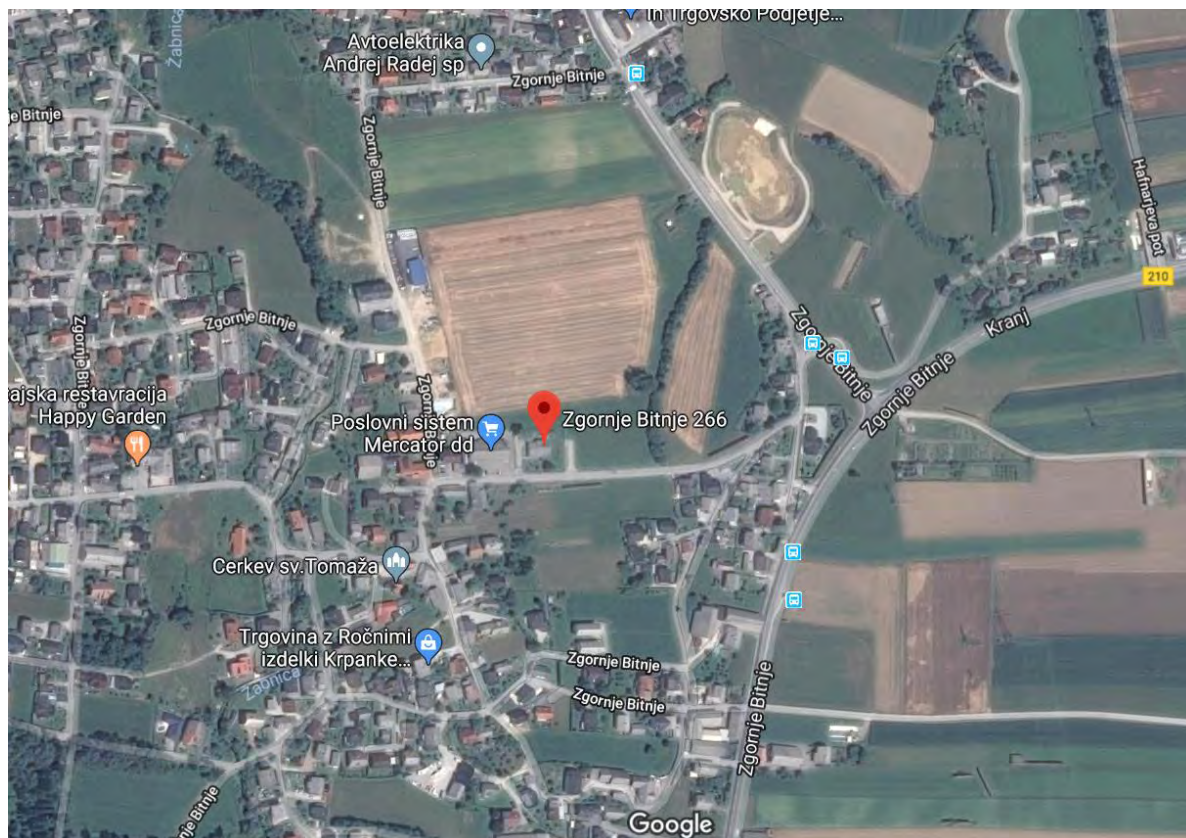
Slika 3: Prikaz celotnega območja širitve vrtca izven obstoječe parcele



Vir: MOK, interni vir, januar 2018.



Slika 4: Prikaz makrolokacije obstoječega objekta na širšem območju



Vir: Google zemljevidi, januar 2018.

Temeljni razlog za investicijsko namero je **pomanjkanje prostora** in neizpolnjevanje pogojev minimalnih standardov za delovanje obstoječega Vrtca Biba, z dotrajanimi in pomanjkljivimi površinami in nezadostnimi kapacitetami za izvajanje predšolske vzgoje. Obstoječa enota vrtca ne zagotavlja primernih prostorov za izvajanje programov predšolske vzgoje.

MOK si prizadeva za razvijanje in ohranjanje kakovostnega javnega vrtca. Sledi načelom pravice do izbire in si prizadeva za čim večjo vključenost otrok v vrtec.

Temeljni cilj, ki mu sledi MOK v prizadevanjih na predšolskem področju je **omogočiti vpis v vrtec vsem otrokom** in skrb za kakovostno predšolsko vzgojo vseh otrok v občini ter pomoč njihovim družinam pri vzgoji in varstvu otrok. Poleg temeljnega cilja so cilji investicijskega projekta, ki jih zasleduje MOK še:

- zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za nemoteno izvajanje vzgojno-varstvenega procesa,
- zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca, v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17),
- zagotovitev večjih prostorskih zmogljivosti, da bo vsakemu zainteresiranemu staršu s stalnim prebivališčem v MOK omogočeno, da vključi svojega otroka v javni vrtec,



- zagotovitev vzgojno-izobraževalnega procesa predšolske vzgoje v samostojnem objektu z urejenim dostopom,
- izgradnja več-oddelčnega vrtca v MOK, v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ),
- povezava dejavnosti s kompatibilnimi programi (izobraževanje, predšolsko varstvo, itd.),
- pozitivni učinek na kulturni razvoj MOK in prispevek h kakovostnejšemu življenju,
- prihranjen denar se bi lahko investiral v investicijsko zahtevnejše posodobitve ali kakršnekoli druge investicije v posodobitev dejavnosti,
- izboljšanje pogojev za delo zaposlenih v Vrtcu Biba;
- poiskati najugodnejšo rešitev z vidika zagotavljanja optimalnih pogojev za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa in drugih programov za potrebe delovanja enote vrtca Biba in pri tem upoštevati načela racionalnosti.

Investicijski projekt bo z gradnjo več-oddelčnega vrtca v MOK bistveno izboljšal prostorske potrebe po zagotovitvi ustreznega opravljanja vzgojno-varstvenega procesa. S tem bodo izboljšani pogoji dela za vse zaposlene v vrtcu, pogoji vzgojno-varstvenega procesa za otroke v vrtcu in pogoji za izvajanje vseh drugih aktivnosti, za katere se uporabljajo prostori v predmetni enoti vrtca. Predvidoma se bo pripomoglo tudi k zmanjšanju porabe energentov za ogrevanje, ravno zaradi energetske gradnje in s tem zmanjšanju stroškov, obremenjevanja okolja, posledično pa tudi k boljši kvaliteti življenja celotnega območja.

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva temelji na izhodiščih ter podatkih, pridobljenih s strani prihodnjega javnega partnerja (MOK), pri čemer so upoštevani njeni cilji ter predlagane rešitve. Obenem predmetna ocena upošteva tudi nekatera izhodišča, podana v prejetih vlogah promotorjev, ki sta pokazala interes vključitve v projekt po modelu javno-zasebnega partnerstva. V pozivu promotorjem je bilo pojasnjeno, da je v okviru projekta predvideno projektiranje, izgradnja in upravljanje novega več-oddelčnega vrtca. Oddelki morajo biti oblikovani tako, da ti omogočajo drugačno razmerje med starostnimi skupinami.

Javni poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno zasebno partnerstvo za projekt »Vrtec Bitnje« je dopuščal, da lahko promotorji podajo več variant, ki bi bile možne za izvedbo in izgradnjo oz. postavitev vrtca. Zaradi večje možnosti izbire javnega partnerja (MOK) so vse variante strnjene ter prikazane v sami oceni možnosti javno-zasebnega partnerstva. Te so:

<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
<b>VARIANTA 2:</b>	Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.
<b>VARIANTA 3:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.



<b>VARIANTA 4:</b>	Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 5:</b>	Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Glede na to, da je za postavitev novega vrtca razpoložljiva manjša parcela ter da bi za izvedbo projekta po varianti 1 in 2 (novogradnja) bilo potrebno spremeniti OPPN (časovno nesprejemljiva varianta), se kot optimalna varianta izvedbe predlagajo variante 3, 4 in 5, ki vse obravnavajo modularno izvedbo projekta. Navedeno pomeni, da bi lahko vrtec najprej obsegal npr. 3 oddelke, kasneje (po spremembi OPPN), ko bi bila na voljo nova parcela za gradnjo, pa še dodatne 3 oddelke.

**Iz tega vidika je izvedba projekta po principu modularne izvedbe najbolj smotrna.**

V nadaljevanju predmetne ocene so predstavljene različne variante izvedbe investicijskega projekta »Vrtec Bitnje«, vključno z informativnimi izračuni finančnih kazalnikov za posamezne oz. predvidene rešitve. Gre za primere simulacij, ki služijo kot osnova za prihodnje odločanje, pri čemer se konkretizacija posamičnih postavk ter natančna razdelitev tveganj med javnim in zasebnim partnerjem konkretizira v fazi izbora zasebnega partnerja.

Na podlagi izdelane ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva je MOK pristopila tudi k izdelavi Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izgradnjo Vrtca Bitnje, ki se bo skupaj s predmetno oceno predstavil mestnim svetnikom na redni seji Mestnega sveta Mestne občine Kranj v mesecu januarju 2018.

Potrebno je izpostaviti dejstvo, da so vsi finančni izidi na katerih temelji predmetna ocena, rezultat predhodno pridobljenih podatkov s strani MOK ter izhodišč, prikazanih kot dobra praksa v ostalih podobnih projektih, ki vključuje projektiranje, izgradnjo ter upravljanje podobnih vrtcev.

Izdelan finančni del ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva se osredotoča na tri potencialne možnosti izvedbe projekta, in sicer:

- ✓ **MOŽNOST 1:** celoten investicijski projekt se izvede na podlagi lastnih proračunskih sredstev MOK. V tem primeru bi MOK zgradila novi več-oddelčni vrtec ter njegovo upravljanje, vzdrževanje in obratovanje prepustila Javnemu zavodu Kranjski Vrtci.
- ✓ **MOŽNOST 2:** podobno kot možnost 1, bi tudi tukaj MOK na podlagi lastnih sredstev zgradila novi več-oddelčni vrtec, le da bi pri tej varianti za njegovo financiranje najela posojilo oz. kredit. Finančni izračuni za možnost 2 prikazujejo potencialno obrestno mero, po kateri bi MOK lahko najela kredit, in sicer po 1 %, obrestni meri.<sup>2</sup> Podobno kot pri možnosti 1 bi tudi tukaj celotno

---

<sup>2</sup> Pri vseh finančnih izračunih smo uporabljali fiksne obrestne mere, saj bi se v primeru uporabe variabilnih obrestni mer, amortizacijski načrt vsake pol leta (ob uporabi 6-mesečnega EURIBOR-ja) spreminjal, kar bi vplivalo na same stroške MOK.



---

upravljanje, vzdrževanje in obratovanje novega vrtca v celoti prevzel Javni zavod Kranjski Vrtci.

- ✓ **MOŽNOST 3:** celoten projekt se izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljaj-prenesi«. Navedeno pomeni, da bi izbran zasebni partner v postopku izbora zasebnega partnerja, v celoti prevzel projektiranje novozgrajenega vrtca, ga z lastnimi sredstvi tudi zgradil ter kasneje z njim upravljal (skrbel za obratovanje, vzdrževanje in njegovo brezhibno stanje) za obdobje, določeno v kasneje sklenjeni pogodbi javno-zasebnega partnerstva. V ta namen bi zasebni partner od javnega partnerja (MOK) mesečno oz. letno prejemal uporabnino, ki bi mu zagotovila nemoteno poslovanje ter povrnitev finančnega vložka v sam investicijski projekt. Tudi ta varianta je bila razčlenjena na dve opciji, in sicer prva opcija predvideva, da bi zasebnik sam razpolagal s potrebnimi sredstvi oz. si bi le-te uspel vključiti v samo oceno investicijskih stroškov, ki so razvidni v prejetih vlogah promotorjev, druga opcija pa predvideva, da bi si zasebnik za izvedbo projekta moral priskrbeti dodatne finančne vire (npr. kredit) po 4 % fiksni obrestni meri.

Celotna analiza vzpostavitve modela javno-zasebnega partnerstva temelji na različnih obdobjih trajanja javno-zasebnega partnerstva, in sicer: 10 in 15 let. Slednja bodo predmet odločitve v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva in sicer bodo natančno opredeljena v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Potrebno je poudariti dejstvo, da ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva bazira na trenutno razpoložljivih podatkih ter povzema predvidene obrestne mere za tovrstne projekte v praksi. V kolikor se bi posamezna postavka spremenila (npr. drugačna ocenjena investicijska vrednost projekta, različna stopnja obrestnih mer, drugačni stroški prihodnjega obratovanja objekta, kot so stroški elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, zavarovanja, itd., drugačni prihodnji stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja objekta, itd.), bi navedeno vsekakor vplivalo na prikazane izračunane finančne in ekonomske kazalnike, kar pomeni, da bi se na tej osnovi spremenila tudi predlagana višina uporabnine javnega partnerja (MOK), ki bi jo za storitve projektiranja, gradnje in upravljanja objekta za obdobje, določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, moral mesečno oz. letno plačevati izbranemu zasebnemu partnerju.

Natančnejši opis vseh variant ter kakšna so izhodišča ter predpostavke, na podlagi katerih so bile izdelane različne finančne kalkulacije, so predstavljene v nadaljevanju dokumenta, in sicer v poglavju 8. »Finančno-ekonomska analiza«.





---

Vse izdelane variante se nanašajo na informativni prikaz prihodkov iz naslova določene višine uporabnine ter prihodnji predvidenih stroškov projekta (investicijskih stroškov, obratovalnih stroškov, stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja in morebitnih stroškov obresti). V kolikor se bo kateri izmed finančnih predpostavk oz. izhodišč spremenil oz. dodatno opredelil, bo slednje vplivalo na drugačen izračun temeljnih finančnih postavk javnega partnerja (MOK) in zasebnega partnerja.

Potrebno je poudariti, da na prejetih vlogah promotorjev ni nikjer finančno opredeljeno, da bi slednji poleg javnega dela plačila (uporabnine) lahko objekt tržil ter v ta namen pridobil dodatne prihodke iz naslove tržne dejavnosti. Navedeno bi vsekakor vplivalo na samo višino izračunane uporabnine javnega partnerja oz. MOK, kakor tudi na izbiro razmerja javno-zasebnega partnerstva.

Izdelana predmetna ocena prikazuje, ali obstaja možnost, da se projekt lahko izvede po modelu javno-zasebnega partnerstva ter ali za to obstaja javni interes. Natančnejše omejitve glede nosilcev tveganja med javnim partnerjem (MOK) in zasebnim partnerjem ter natančna razdelitev virov financiranja ter upravičenosti do posameznih beneficij, se opredeli v kasnejši pogodbi o izvajanju investicijskega projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Povzetek vseh variant s pripisom najoptimalnejše je skupaj s povzetkom vseh bistvenih finančnih parametrov oz. kazalnikov, predstavljen v poglavju 8.3.4. »Sklepna ugotovitev finančnih parametrov za vse predstavljene variante in možnosti«.



---

### 3. PRAVNA PODLAGA

---

V okviru navedenega projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva je ključnega pomena preverba ali so izpolnjeni obligatorni zakonski elementi za nastanek in obstoj javno-zasebnega partnerstva in sicer:

- obstoj javnega interesa,
- delitev tveganj med javnega in zasebnega partnerja,
- obstoj interesa s strani ključnih strank torej javnega in zasebnega partnerja za realizacijo projekta.

V kolikor se na ustreznih pravnih podlagah izkaže, da je ureditev vprašanja izvedbe investicijskega projekta »Vrtec Bitnje« bo modelu javno-zasebnega partnerstva utemeljena z javnim interesom, da gre hkrati z ureditvijo pravic in obveznosti razdeljenih med javnega in zasebnega partnerja za preplet gospodarnega, sprejemljivega in obvladljivega načina delitve tveganj ter da tako javni kot zasebni partner ugotavljata podlage za izvedljivost projekta, gre zaključiti, da so podane pravne podlage za umestitev projekta v okvir definicije javno-zasebnega partnerstva.

Pri izdelavi študije so bili upoštevani sledeči predpisi:

- ✓ Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06);
- ✓ Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15);
- ✓ Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617);
- ✓ Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15 in 63/16 – ZDoh-2R);
- ✓ Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US);
- ✓ Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/09 – ZIUZGK, 36/10, 62/10 – ZUPJS, 94/10 – ZIU, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 55/17);
- ✓ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17, 59/17 in 71/17 – ZIPRS1819);
- ✓ Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US);



- ✓ Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14 in 90/15);
- ✓ Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 32/06 – uradno prečiščeno besedilo, 123/06 – ZFO-1 in 57/08 – ZFO-1A);
- ✓ Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo);
- ✓ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavanje investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- ✓ Odlok o Svetu Vlade Republike Slovenije za javno-zasebno partnerstvo (Uradni list RS, št. 61/07 in 36/09);
- ✓ Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17);
- ✓ Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07);
- ✓ Pravilnik o vsebini in načinu vodenja evidenc projektov javno-zasebnega partnerstva in sklenjenih pogodb v okviru javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 56/07);
- ✓ Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17);
- ✓ Odredba o postopnem uvajanju Kurikula za vrtce (Uradni list RS, št. 40/99 in 33/00);
- ✓ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- ✓ Direktiva 2014/23/ES;
- ✓ Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US).



---

## 4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA

---

Da je projekt »Vrtec Bitnje« upravičljiv na nacionalni ravni, o tem pričajo številni nacionalni programi in resolucije. Omenjeni programi oziroma resolucije so povzeti v nadaljevanju dokumenta.

### 4.1. STRATEGIJE IN RAZVOJNI PROGRAMI, KI SO V SKLADU S CILJI PROJEKTA

---

Investicija v gradnjo več-oddelčnega vrtca v MOK je skladna z naslednjimi državnimi in evropskimi dokumenti, programi ter resolucijami:

1. Strategija razvoja Slovenije (SRS);
2. Strategija razvoja Slovenije 2014-2020 (osnutek);
3. Kurikulum za vrtce;
4. Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca;
5. Zakon o vrtcih;
6. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
7. Nacionalni energetske program Slovenije za obdobje 2010 do 2030: »aktivno ravnanje z energijo«;
8. Trajnostna urbana strategija Mestne občine Kranj 2030;
9. Strategija trajnostnega razvoja Mestne občine Kranj 2014-2023.

#### 4.1.1. Strategija razvoja Slovenije (SRS)

Strategija razvoja Slovenije (SRS) je krovni strateški razvojni dokument Republike Slovenije in upošteva usmeritve že sprejetih razvojnih dokumentov, jih povezuje v koherentno celoto ter usklajuje z razvojnimi cilji države kot celote. Strategija razvoja Slovenije opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije.

#### Cilji SRS:

- ✓ Gospodarski razvojni cilj.
- ✓ Družbeni razvojni cilj.
- ✓ Medgeneracijski in sonaravni razvojni cilj je uveljaviti načelo trajnosti kot temeljnega kakovostnega merila na vseh področjih razvoja, tudi glede trajnostnega obnavljanja prebivalstva. Načelo trajnosti zahteva, da se potrebe današnjih generacij zadovoljujejo tako,



---

da ne omejujejo možnosti prihodnjih rodov za vsaj enako uspešno zadovoljevanje njihovih potreb v prihodnosti.

- ✓ Razvojni cilj Slovenije.

#### Razvojne prioritete (RP):

- ✓ Konkurenčno gospodarstvo in hitrejša rast.
- ✓ Učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovost delovnega mesta.
- ✓ Učinkovita in cenejša država.
- ✓ Moderna socialna država in večja zaposlenost.
- ✓ Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja.

Investicija v gradnjo več-oddelčnega vrtca v MOK v celoti zasleduje in se zrcali v vseh ciljih SRS.

#### 4.1.2. Strategija razvoja Slovenije 2014 – 2020 (osnutek)

Investicija je skladna z osnutkom Strategije razvoja Slovenije 2014 – 2020, in sicer je ena izmed razvojnih prioritete »Znanje in zaposlovanje«. Pod to prioriteto je med drugim zapisano, da bosta znanje in zaposlovanje dosežena tudi z zagotavljanjem ustreznih materialnih pogojev za izvajanje izobraževalnih programov na vseh ravneh (prostorski, didaktična in ostala oprema, IKT, itd.).

Glede na to, da bo nov vrtec izveden skladno s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ), je investicija skladna tudi s prioriteto »zeleno življenjsko okolje«, pod katero je med drugim zapisano, da bo to doseženo tudi z oblikovanjem in izvajanjem finančnih instrumentov za razvoj, financiranje in izvedbo investicij na področju energijske učinkovitosti (energetsko učinkovita obnova stavb in trajnostna gradnja stavb v javnem in zasebnem sektorju).

#### 4.1.3. Kurikulum za vrtce

Kurikulum za vrtce je nacionalni dokument, ki ima svojo osnovo v analizah, predlogih in rešitvah, ki so uokvirile koncept in sistem predšolske vzgoje v vrtcih, kot tudi v sprejetih načelih in ciljih vsebinske preнове celotnega sistema vzgoje in izobraževanja. Je dokument, ki na eni strani spoštuje tradicijo slovenskih vrtcev, na drugi strani pa z novejšimi teoretskimi pogledi na zgodnje otroštvo in iz njih izpeljanimi drugačnimi rešitvami in pristopi dopolnjuje, spreminja in nadgrajuje dosedanje delo v vrtcih.

#### Ključni cilji Kurikuluma za vrtce so:

- bolj odprt in fleksibilen kurikulum v različnih programih za predšolske otroke,



- 
- pestrejša in raznovrstnejša ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih,
  - bolj uravnotežena ponudba različnih področij in dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, ki hkrati ne onemogoča poglobljenosti na določenih področjih,
  - večje omogočanje individualnosti, drugačnosti in izbire v nasprotju s skupinsko rutino,
  - oblikovanje pogojev za večje izražanje in ozaveščanje skupinskih razlik (nediskriminatornost glede na spol, socialno in kulturno poreklo, svetovni nazor, narodno pripadnost, telesno in duševno konstitucijo),
  - večje upoštevanje in spoštovanje zasebnosti ter intimnosti otrok,
  - dvig kakovosti medosebnih interakcij med otroki ter med otroki in odraslimi v vrtcu,
  - rekonceptualizacija in reorganizacija časa v vrtcu,
  - večja avtonomnost in strokovna odgovornost vrtcev in njihovih strokovnih delavcev,
  - povečanje vloge evalvacije (kritičnega vrednotenja) pri načrtovanju življenja in dela v vrtcu,
  - izboljšanje informiranja in sodelovanja s starši.

Projekt je skladen s kurikulum za vrtce, saj podpira njegove cilje (pestrejša in raznovrstnejša ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, večje omogočanje individualnosti, drugačnosti in izbire v nasprotju s skupinsko rutino, dvig kakovosti medosebnih interakcij med otroki ter med otroki in odraslimi v vrtcu ter ostale cilje) in načela uresničevanja ciljev kurikuluma za vrtce (načelo demokratičnosti in pluralizma, načelo enakih možnosti in upoštevanja različnosti med otroki ter načelo multikulturalizma, načelo omogočanja izbire in drugačnosti, načelo sodelovanja z okoljem ter druga načela).

#### 4.1.4. Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca

Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17) narekuje obvezo zagotoviti normativne in minimalne tehnične pogoje vrtca.

Na otroka mora biti zagotovljenih najmanj 25 m<sup>2</sup> zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 15 m<sup>2</sup> na otroka, otrokom mora biti zagotovljena varnost tako na poti v vrtec, kakor tudi na bližnje rekreacijske in parkovne površine ter na celotnem zemljišču vrtca, zemljišče mora biti na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja, se vrtec zblizuje in, če je le mogoče, dopolnjuje s podobnimi zavodi, šolami ali z rekreacijskimi površinami in parki.



---

Stavba vrtca ima lahko največ eno etažo nad pritličjem. Prostori za otroke prvega starostnega obdobja, razvojnega oddelka in oddelkov, v katerih so gibalno ovirani otroci, so v pritličju.

Prostori v vrtcu morajo biti funkcionalno oblikovani glede na starost otrok. Otrokom in odraslim morajo tako v teku enega dne kot skozi celo leto, omogočati različne dejavnosti, in sicer načrtovane, spontane, skupne, skupinske in individualne. Prostori morajo biti oblikovani tako, da je mogoča optimalna povezanost med njimi in preglednost nad dejavnostmi otrok.

#### 4.1.5. Zakon o vrtcih

Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/09 – ZIUZGK, 36/10, 62/10 – ZUPJS, 94/10 – ZIU, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 55/17) narekuje cilje predšolske vzgoje, ki so:

- razvijanje sposobnosti razumevanja in sprejemanja sebe in drugih,
- razvijanje sposobnosti za dogovarjanje, upoštevanje različnosti in sodelovanje v skupinah,
- razvijanje sposobnosti prepoznavanja čustev in spodbujanje čustvenega doživljanja in izražanja,
- negovanje radovednosti, raziskovalnega duha, domišljije in intuicije ter razvijanje neodvisnega mišljenja,
- spodbujanje jezikovnega razvoja za učinkovito in ustvarjalno uporabo govora, kasneje pa tudi branja in pisanja,
- spodbujanje doživljanja umetniških del in umetniškega izražanja,
- posredovanje znanj z različnih področij znanosti in iz vsakodnevnega življenja,
- spodbujanje telesnega in gibalnega razvoja in
- razvijanje samostojnosti pri higienskih navadah in pri skrbi za zdravje.

Vsi zgoraj navedeni cilji so v skladu z delovanjem Javnega zavoda Kranjski vrtci.

#### 4.1.6. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020.

Investicija je skladna s tematskim področjem 10. Naložbe v izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje za spretnosti in vseživljenjsko učenje, prednostna usmeritev 10a: Vlaganje v



izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje za spretnosti in vseživljenjsko učenje z razvojem infrastrukture za izobraževanje in usposabljanje, v kateri je zapisano: Z vlaganjem v razvoj sodobne, zmogljivejše, dostopnejše in varnejše vzgojno izobraževalne infrastrukture in nadaljnjim razvojem e-storitev in e-vsebin se bo izboljšalo kakovost in učinkovitost izobraževanja in usposabljanja ter posledično prilagodljivost za spreminjajoče se potrebe na trg delu, ki zahtevajo vedno nove veščine s področja IKT.

#### 4.1.7. Nacionalni energetska program Slovenije za obdobje 2010 do 2030: »aktivno ravnanje z energijo«

Z uravnoteženim doseganjem zastavljenih ciljev, Nacionalni energetska program (NEP) omogoča aktivno ravnanje z energijo in dolgoročen prehod Slovenije v nizkoogljično družbo. Učinkovita raba energije, izraba obnovljivih virov energije in razvoj aktivnih omrežij za distribucijo električne energije so prednostna področja energetske politike za povečanje zanesljivosti oskrbe in konkurenčnosti družbe ter postopen prehod v nizkoogljično družbo. Glavne usmeritve predmetnega programa so:

- Dolgoročno ohranjanje razpoložljivosti energetskih virov na nivoju, ki je primerljiv današnjemu nivoju;
- Stalno povečevanje tehnične zanesljivosti delovanja energetskih omrežij (infrastrukture) in kakovosti oskrbe;
- Uvajanje ukrepov učinkovite rabe energije in rabe obnovljivih virov energije;
- Ohranjanje sedanjega ali vsaj večinskega lastniškega deleža države v vseh energetskih podjetjih nacionalnega pomena pri oskrbi z energijo in pri vseh obveznih republiških gospodarskih javnih službah;
- Doseganje kakovosti električne energije pri končnih uporabnikih v skladu z mednarodnimi standardi;
- Znižanje poslovnih tveganj in ekonomsko učinkovitejša alokacija sredstev na trgu energije udeleženih podjetij.

#### 4.1.8. Trajnostna urbana strategija Mestne občine Kranj 2030

Investicija je skladna tudi s Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Kranj 2030, in sicer s tematskim področjem 4: Kranj, mesto mladih.

Strateški cilj 4: Skrbimo za dostopno, kakovostno in ustvarjalno okolje za otroke in mladino.

Razvojni izzivi:





- mladi in mlade družine,
- spreminjanje življenjskega sloga,
- image (podoba) mesta in razvojna energija.

Kranj je eno redkih slovenskih mest s pozitivnimi demografskimi trendi. Mladi zagotavljajo dolgoročno vitalnost in živost, ob ustrezni razvojni politiki pa tudi gospodarski napredek mesta. 77% Kranjčanov, sodelujočih v spletni anketi, »znanje, inovativnost in ustvarjalnost« opredeljuje kot »zelo pomemben« dejavnik kakovosti življenja v mestu. V tem smislu se s TUS spreminja dosednji strateški poudarek na področju izobraževanja: od vzpostavljanja institucionalnega univerzitetnega okvira k ustvarjanju okolja za razvoj potencialov otrok in mladine, od vrtca skozi celoten šolski sistem ter tudi izven njega.

Obenem je investicija skladna z ukrepom 4.2.: Dostopnost in kakovost prostora ter nadgradnja lokalnih vsebin v vrtcih. Namen ukrepa je povečevanje prostorske in cenovne dostopnosti vrtcev, kar je mogoče doseči z večjo stroškovno učinkovitostjo in racionalnejšim poslovanjem. Od vrtcev se pričakuje večja prilagodljivost urnika, nadgrajevanje sodelovanja z lokalnim okoljem (lokalna hrana, dogodki, obiski v mestu, itd.) ter uvajanje sodobnih didaktičnih metod in pripomočkov.

#### 4.1.9. Strategija trajnostnega razvoja Mestne občine Kranj 2014-2023

Cilji investicijskega projekta »Vrtec Bitnje« se zrcalijo tudi s Strategijo trajnostnega razvoja Mestne občine Kranj 2014-2023, in sicer s prednostno usmeritvijo 5: Kranj – skupnost zadovoljnih in zdravih ljudi.

Zdravje ljudi, družbeni ter gospodarski razvoj so soodvisni. Le zdrav in zadovoljen posameznik lahko postane ustvarjalec razvoja in aktiven član skupnosti. Tega se zavedamo tudi v MOK, zato smo s to prednostno usmeritvijo načrtali smernice naše skrbi za vse, ki zaradi šibkosti, ogroženosti, bolezni, starosti potrebujejo skrb in varstvo drugega. Cilj je prednostne usmeritve je zagotoviti dostopnost, kakovost in pestrost storitev socialne in zdravstvene oskrbe za vse občane. Urejeno socialno okolje in dostopnost storitev sta namreč pomembna elementa kakovosti življenja.



---

## 5. OPIS IN CILJI PROJEKTA

---

### 5.1. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S TEHNIČNIMI PREDPOSTAVKAMI

---

MOK bo v primeru izkaza, da je model javno-zasebnega partnerstva primerna in gospodarna oblika za izvedbo investicije v projektiranje, izgradnjo in upravljanje več-oddelčnega vrtca v MOK, po modelu javno-zasebnega partnerstva na javnem razpisu izbrala gospodarski subjekt, ki bo s svojimi sredstvi financiral in izvedel investicijski projekt »Vrtec Bitnje« ter za obdobje, opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, upravljal z zgrajeno infrastrukturo.

Celoten investicijski projekt »Vrtec Bitnje« je skladen z številnimi evropskimi, nacionalnimi ter ostalimi razvojnimi programi, ki so natančneje predstavljeni v poglavju 4. »Identifikacija javnega interesa«.

Razlogov za izvedbo investicijskega projekta je veliko, še posebej je pomemben ta, da se je pojavila potreba po oblikovanju novih oddelkov za starostne skupine. Nezdružljivost telesnih in umskih spretnosti ter sama razlika v starosti med skupinami, je razlog za to, da se je MOK odločila, da je za boljše izvajanje predšolske pedagogike potrebna izgradnja novega vrtca. Novi vrtec bo zgrajen po sodobnih principih sonaravnane gradnje namenjene sodobni predšolski pedagogiki.

#### 5.1.1. Predlog izvedbe investicijskega projekta

Vrtec bo novogradnja na parceli obstoječega vrtca, ki se po pričetku obratovanja novega vrtca poruši.

<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
--------------------	---

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Varianta 1 predvideva izgradnjo vrtca v 2 etažah, z zunanjimi merami 18 × 36 m. S tem bi se eventuelno lahko za 5 m poseglo v parcelo 1515/4 in sicer vzhodno od zdajšnje vzhodne ograje vrtca. Na novo bi se asfaltirala dovozna pot s parkirišči za zaposlene.

V pritličju je predvidena manjša avla, garderobe, toaleta, shramba, jedilnica, dvigalo in stopnišče ter večnamenski prostor oz. manjša telovadnica (18 × 18 m).

V nadstropju bi bilo 6 učilnic oz. enot, zbornica, shramba, 2 garderobi in toaleta.

Zunanja igrala bi se ohranila, igrišče pa bi se povečalo za 5 m vzhodno.

Površina novega objekta je ocenjena na 1.296 m<sup>2</sup>.



**VARIANTA 2:** Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Varianta 2 predvideva izgradnjo vrtca v 1 etaži, zunanje mere objekta bi bile 18 × 36 m, kar pomeni, da se s tem poseže na parcelo 1515/4 v širini 5 m vzhodno od zdajšnje vzhodne ograje. Na novo se asfaltira dovozna pot s parkirišči za zaposlene. V pritličju bi bili locirani hodnik, garderoba, shramba, jedilnica, zbornica, 6 enot, zunanja igrala se ohranijo, igrišče pa se poveča za 5 m.

Za razliko od variante 1, varianta 2 ne predvideva večnamenski prostor.

Površina novega objekta je ocenjena na 648,00 m<sup>2</sup>.

**VARIANTA 3:** Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Varianta 3 predvideva izgradnjo vrtca po modularni izvedbi v 2 etažah. Pritličje bo namenjeno dejavnosti vrtca s tremi igralnicami, ena igralnica bo nameščena še v nadstropju. V pritličju bi bila umeščena tudi razdelilna kuhinja. V nadstropju se predvidi skupni prostor, ki naj bi služil v času obratovanja vrtca dejavnostim otrok, v popoldanskem oz. večernem času pa tržni dejavnosti (najem zunanjim uporabnikom). Skupni prostor naj ima ločen vhod tako, da dostop v prostore vrtca izven obratovalnega časa ne bo mogoč.

Površina novega objekta je ocenjena na 774,00 m<sup>23</sup>.

**VARIANTA 4:** Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Varianta 4 predvideva izgradnjo vrtca v 2 etažah in sicer modularne izvedbe. Zunanje mere objekta bi bile 18 × 21,5 m. Na novo bi se asfaltirala dovozna pot s parkirišči za zaposlene.

V pritličju bi imeli poleg jedilnice tudi garderobo, toaleta, 2 shrambi, 2 igralnici, dvigalo, stopnišče, zunanjo toaleta in predprostor za izhod na igrišče. V nadstropju pa bi bili 2 učilnici oz. enoti. Poleg enot bi bila v prvem nadstropju še zbornica, shramba, dvigalo, garderoba, toaleta in večja avla.

Igrišče in zunanja igrala se ohranijo.

Površina novega objekta je ocenjena na 774,00 m<sup>2</sup>.

---

<sup>3</sup> Promotor, ki je podal varianto 3 kot možno izvedbo investicijskega projekta, ni navedel površine novega objekta. Ker gre pri zadnji treh variantah (3,4 in 5) za modularno izvedbo, smo pri vseh predvidevali enako površino objekta, ki nam bo kasneje koristila pri izračunu obratovalnih stroškov in stroškov investicijskega vzdrževanja novega objekta.



Slika 5: Prikaz pritličja objekta po varianti 4



Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Slika 6: Prikaz nadstropja objekta po varianti 4



Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.



Slika 7: Prikaz umestitve objekta v prostor po varianti 4



Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

**VARIANTA 5:** Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrta modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Varianta 5 predvideva izgradnjo vrta v 2 etažah in sicer modularne izvedbe. Zunanje mere objekta bi bile 18 × 21,5 m. Na novo bi se asfaltirala dovozna pot s parkirišči za zaposlene.

V pritličju bi imeli poleg jedilnice tudi garderobo, toaleta, 2 shrambi, 2 igralnici, dvigalo, stopnišče, zunanjo toaleta in predprostor za izhod na igrišče. V nadstropju bi bila 1 učilnica oz. enota. Poleg te enote bi bila v prvem nadstropju še zbornica, shramba, dvigalo, garderoba, toaleta in večja avla.

Igrišče in zunanja igrala se ohranijo.

Površina novega objekta je ocenjena na 774,00 m<sup>2</sup>.

Razlika med varianto 4 in 5 je v tem, da varianta 4 predvideva dve igralnici, medtem ko varianta 5 predvideva eno varianto.





Slika 10: Prikaz umestitve objekta v prostor po varianti 5



Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

## 5.2. PREDSTAVITEV MOŽNOSTI IZVEDBE PROJEKTA

Za izvedbo predmetnega investicijskega projekta je pretehtanih več možnosti izvedbe zgoraj predstavljenih variant, in sicer:

<b>MOŽNOST 1:</b>	Celoten investicijski projekt se izvede na podlagi lastnih proračunskih sredstev MOK. V tem primeru bi MOK zgradila novi več-oddelčni vrtec ter njegovo upravljanje, vzdrževanje in obratovanje prepustila Javnemu zavodu Kranjski Vrtci.
<b>MOŽNOST 2:</b>	Podobno kot možnost 1, bi tudi tukaj MOK na podlagi lastnih sredstev zgradila novi več-oddelčni vrtec, le da bi pri tej varianti za njegovo financiranje najela posojilo oz. kredit. Finančni izračuni za možnost 2 prikazujejo potencialno obrestno mero, po kateri bi MOK lahko najela kredit, in sicer po 1 %, obrestni meri. Podobno kot pri možnosti 1 bi tudi tukaj celotno upravljanje, vzdrževanje in obratovanje novega vrtca v celoti prevzel Javni zavod Kranjski Vrtci.
<b>MOŽNOST 3:</b>	Celoten projekt se izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljal-prenesi«. Navedeno pomeni, da bi izbran zasebni partner v postopku izbora zasebnega partnerja, v celoti prevzel projektiranje



novozgrajenega vrtca, ga z lastnimi sredstvi tudi zgradil ter kasneje z njim upravljal (skrbel za obratovanje, vzdrževanje in njegovo brezhibno stanje) za obdobje, določeno v kasneje sklenjeni pogodbi javno-zasebnega partnerstva. V ta namen bi zasebni partner od javnega partnerja (MOK) mesečno oz. letno prejemal uporabnino, ki bi mu zagotovila nemoteno poslovanje ter povrnitev finančnega vložka v sam investicijski projekt. Tudi ta varianta je bila razčlenjena na dve opciji, in sicer prva opcija predvideva, da bi zasebnik sam razpolagal s potrebnimi sredstvi oz. si bi le-te uspel vključiti v samo oceno investicijskih stroškov, ki so razvidni v prejetih vlogah promotorjev, druga opcija pa predvideva, da bi si zasebnik za izvedbo projekta moral priskrbeti dodatne finančne vire (npr. kredit) po 4 % fiksni obrestni meri.

### 5.2.1. Opis možnosti 1

Možnost 1 predstavlja izvedbo investicijskega projekta »Vrtec Bitnje« na način, da MOK z lastnimi proračunskimi sredstvi izdela oz. pripravi celotno potrebno dokumentacijo (projektna in investicijska dokumentacija), pridobi vsa dovoljenja ter v celoti financira gradnjo novega več-oddelčnega vrtca v MOK.

Novo zgrajeni objekt bi takoj po koncu gradnje predala v upravljanje Javnemu zavodu Kranjski vrtci, ki bi skrbel za njegovo vzdrževanje ter mesečno plačeval stroške obratovanja (elektrika, ogrevanje, voda, komunalne storitve, zavarovanje, itd.).

V nadaljevanju, natančneje v izdelani finančni analizi v poglavju 8. »Finančno-ekonomska analiza«, je predstavljena primerjava med vsemi obravnavanimi variantami v smislu prikaza dejanskih letnih stroškov MOK ob izvedbi predmetnega projekta. Za možnost 1 smo tako uporabili ocenjene investicijske stroške projekta, predvideno tekoče in investicijsko vzdrževanje ter obratovalne stroške.

Vse zgoraj navedene stroške smo prikazali za obdobje 10-ih in 15-ih let.

Pred začetkom izvedbe investicijskega projekta je izredno pomembno, da MOK tudi v svojem Načrtu razvojnih programov opredeli predmetni projekt ter mu nameni vsa potrebna finančna sredstva. **Glede na potrebno višino finančnega vložka občine lahko sklepamo, da je izvedba možnosti 1, torej izvedba projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi MOK, neoptimalna izvedba investicijskega projekta.**

Ugotovitve glede izračunov so podane v poglavju 8.3.1. »Povzetek finančnih parametrov za možnost 1«.





---

### 5.2.2. Opis možnosti 2

Podobno kot možnost 1, tudi možnost 2 predvideva izvedbo investicijskega projekta s pomočjo lastnih sredstev MOK, le da bi slednja v ta namen najela posojilo oz. kredit.

Glede na dejstvo, da je MOK javni subjekt, smo pri izračunu obresti izhajali iz opcije, in sicer, da bi občina lahko najela kredit po 1 %<sup>4</sup> obrestni meri.

Podobno kot pri možnosti 1, smo tudi tukaj vse navedene stroške prikazali za obdobje 10-ih in 15-ih let.

Finančna analiza možnosti 2 nam pokaže, kako so letni stroški MOK nekoliko višji kot pri predhodno predstavljeni pri možnosti 1, kar je razlog v dodatnih stroških iz naslova obresti ob najetju posojila oz. kredita.

**V kolikor MOK ne more oz. ni finančno sposobna najeti dodatnega kredita za celotni znesek ocenjenih investicijskih stroškov, potem navedena varianta predstavlja neoptimalno varianto izvedbe investicijskega projekta »Vrtec Bitnje«.**

### 5.2.3. Opis možnosti 3

Možnost 3 predvideva, da se bo celoten projekt izvedel po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljal-prenesi«. Navedeno pomeni, da bi izbran zasebni partner v postopku izbora zasebnega partnerja, v celoti prevzel projektiranje novozgrajenega vrtca, ga z lastnimi sredstvi tudi zgradil ter kasneje z njim upravljal (skrbel za obratovanje, vzdrževanje in njegovo brezhibno stanje) za obdobje, določeno v kasneje sklenjeni pogodbi javno-zasebnega partnerstva. V ta namen bi zasebni partner od javnega partnerja (MOK) mesečno oz. letno prejemal uporabnino, ki bi mu zagotovila nemoteno poslovanje ter povrnitev finančnega vložka v sam investicijski projekt. MOK pa bi v projekt izvedbe javno-zasebnega partnerstva kot svoj vložek dala zemljišče, na katerem bo potekala gradnja.

Za vzpostavitev razmerja javno-zasebnega partnerstva, kot to narekuje Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) je ključna delitev tveganja med javnim in zasebnim partnerjem. Slednja so podrobneje predstavljena v poglavju 6.3. »Predlog optimalnega modela javno-zasebnega partnerstva«.

Podobno kot možnost 1 in 2, je tudi možnost 3 izdelana na podlagi dveh opcij, in sicer:

- Opcija 1: zasebni partner razpolaga z lastni sredstvi za izvedbo projekta;

---

<sup>4</sup> Pri vseh finančnih izračunih smo uporabljali fiksne obrestne mere, saj bi se v primeru uporabe variabilnih obrestni mer, amortizacijski načrt vsake pol leta (ob uporabi 6-mesečnega EURIBOR-ja) spreminjal, kar bi vplivalo na same stroške MOK.



- 5% obrestna mera;
- Opcija 2: zasebni partner bo za izvedbo projekta najel posojilo po 4 % obrestni meri.

Opcija 1 (zasebni partner razpolaga z lastni sredstvi za izvedbo projekta) je bila izdelana na podlagi predhodnih izhodišč, predstavljenih v pridobljenih vlogah promotorjev. V nadaljevanju dokumenta, natančneje v poglavju 8.3.3. »Povzetek finančnih parametrov za možnost 3«, bo vsekakor razvidna razlika med obema opcijama, še posebej na primeru določitve ustrezne višine uporabnine s strani javnega partnerja (MOK).

Pri opciji 2 pa je pri finančnih izračunih uporabljena nekoliko višja obrestna mera kot pri možnosti 2. Glavni razlog je v predvidevanju, da bi poslovne banke prej ponudile javnemu subjektu nižjo obrestno mero kot zasebnemu subjektu, ki lahko čez nekaj let konča tudi v stečaju, za kar vedno obstaja določeno finančno tveganje.

Višina uporabnine za obe opciji (1 in 2) ter ob upoštevanju različnega trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva (10 in 15 let) je bila izračunana z namenom doseganja 4,50 %<sup>5</sup> finančne stopnje donosnosti zasebnega partnerja.

**Ob tem je potrebno poudariti, da bi se ob prejemu uporabnine s strani javnega partnerja, finančni vložek zasebnemu partnerju v celoti povrnil ter mu povzročil stabilno finančno likvidnost. V kolikor bi slednji lahko prostore novozgrajenega več-oddelčnega vrtca uporabljal tudi v tržne namene, bi navedeno vsekakor vplivalo na prikazano višino uporabnine. Ob dosegu 4,50 % finančne stopnje donosnosti, bi se uporabnina, ki sestoji iz javnega dela MOK), primerna zmanjšala, tako na mesečni kot tudi na letni ravni.**

**Kljub temu, da je izvedba investicije »Vrtec Bitnje« bo modelu javno-zasebnega partnerstva najdražja varianta izvedbe projekta za MOK, je edina izvedljiva oz. optimalna varianta, na podlagi katere bo MOK zagotovila dodatne prostore za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa otrok v MOK.**

Razlogi za višjo vrednost predmetne možnosti izmed vseh obravnavanih so sledeči:

- 1) Višji strošek obresti ob najetju posojila oz. kredita s strani zasebnega partnerja (4 % obrestna mera);
- 2) Doseganje donosa s strani zasebnega partnerja (pri izračunih uporabljena 4,5 % donosnost, ki je primerljiva na ravni podobnih projektov).

---

<sup>5</sup> Ena izmed vlog promotorjev navaja, da bi se slednjemu investicija izplačala, v kolikor bi imel 4,78 % oz. 4,05 % finančno stopnjo donosnosti, medtem ko druga vloga promotorja izračun finančne stopnje donosnosti ne obravnava. Na podlagi tega smo pri vsaki varianti (1,2,3,4 in 5) ter s tem pri možnosti 3 predvideli, da bi se zasebnemu partnerju investicija izplačala, v kolikor bi slednji dosegal 4,50 % finančno stopnjo donosnosti.



---

#### 5.2.4. Opis optimalne možnosti izvedbe projekta

Iz pretehtanih različnih možnosti (1,2 in 3) izvedbe projekta javno-zasebnega partnerstva lahko pridemo do zaključka, da se kot najoptimalnejša oz. edina možna izkazuje možnost 3, ki predvideva izvedbe projekta po razmerju javno-naročniškega razmerja (predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljal-prenesi«) za obdobje, določeno v prihodnje sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner bi tako na podlagi lastnih sredstev projektiral, zgradil ter upravljal z objektom novega več-oddelčnega vrtca, v ta namen pa s strani javnega partnerja tudi prejemal prihodke iz naslove uporabnine.

Po preteku trajanja, določenega v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, pa bi objekt vrtca v upravljanje predal Javnemu zavodu Kranjski vrtci.

**Optimalna varianta je bila izdelana na podlagi do sedaj poznanih podatkov, kakor tudi na podlagi določenih izhodišč, podanih v prejetih vlogah s strani promotorjev. Prav tako je potrebno upoštevati dejstvo, da bo lahko zasebni partner za izvajanje svoje dejavnosti pridobil dodatna finančna sredstva (npr. oddajanje novozgrajenih prostorov v popoldanskem in večernem času v tržne namene, itd.), ki bi bistveno vplivala na samo višino poslovanja zasebnika ter s tem neposredno na višino potrebne uporabnine s strani javnega partnerja oz. MOK.**

---

### 5.3. NAMEN IN TERMINSKI OKVIR PROJEKTA

#### 5.3.1. Namen in cilji projekta javno-zasebnega partnerstva

**Namen** investicijskega projekta je ustvariti prijazen prostor, ki bo poleg nemotenega vzgojno izobraževalnega procesa, vsem otrokom nudil tudi kvaliteten prostor za druženje in igro.

**Splošni cilj** projekta je vzpostaviti ustrezne prostore, ki bodo zgrajeni po principih sonaravnane gradnje za potrebe kakovostnega izvajanja predšolske pedagogike v skladu s standardi in normativi.

**Specifični cilji** investicijskega projekta so:

- Z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotoviti potrebno avtonomnost oz. povezanost glede na program in starostne skupine uporabnikov;
- zagotoviti prijetno in ustvarjalno okolje za bivanje otrok in zaposlenih v vrtcu;
- zagotoviti, da bodo prostori funkcionalno oblikovani glede na starost otrok. Otrokom in odraslim morajo tako v teku enega dne kot skozi celo leto omogočajo različne dejavnosti in



sicer načrtovane, spontane, skupne, skupinske in individualne. Prostorji bodo oblikovani tako, da bo mogoča optimalna povezanost med njimi in preglednost nad dejavnostjo otrok;

- prostori naj omogočajo pretočnost ljudi in dejavnosti (igralnica, hodnik, večnamenski prostor itd.);
- zagotoviti varen dostop otrok in staršev (dostop kar se da ločen od parkirnih in voznih površin),
- zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za avtomobile ter potrebnih manipulativnih površin (obračališča, dostop do vhoda, itd.);
- zagotoviti čim manjše vzdrževalne in obratovalne stroške stavbe v življenjski dobi stavbe.

### 5.3.2. Časovne aktivnosti vezane na izvedbo projekta

Z namenom časovne predstavitve nadaljnjih aktivnosti vezanih na izvedbo projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva je v nadaljevanju prikazan predviden načrt potrebnih postopkovnih in pogodbenih aktivnosti v okviru projekta »Vrtec Bitnje«.

Glede na to, da varianti 1 in 2 predvidevata izgradnjo novega objekta po klasični gradnji, variante 3, 4 in 5 pa izgradnjo objekta po principu modularne izvedbe, sta za lažjo presojo izdelani časovnici za oba primera.<sup>6</sup>

Tabela 1: Predviden časovni okvir izvedbe projekta po modelu JZP za varianto 1 in 2 (klasična gradnja)

Št.	Aktivnosti	Trajanje
1.	Objava javnega poziva promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo	Julij 2017
2.	Izdelava ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva	Januar 2018
3.	Izdelava odloka o javno-zasebnem partnerstvu	Januar 2018
4.	Obravnavanje ocene in odloka na seji Mestnega sveta MOK	Januar 2018
5.	Izdelava razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja	Marec 2018 – April 2018
6.	Javni razpis za izbor zasebnega partnerja	April 2018
7.	Sklenitev pogodbe med javnim in zasebnim partnerjem	Maj 2018
8.	Izdelava vse potrebne dokumentacije in pridobitev vseh soglasij (pridobitev gradbenega dovoljenja)	Junij 2018 – Januar 2019
9.	Izvedba potrebnih gradbenih del in pridobitev uporabnega dovoljenja	Konec leta 2019
10.	Trajanje javno-zasebnega partnerstva (predvidoma za 10 let)	Januar 2020 – December 2029
11.	Trajanje javno-zasebnega partnerstva (predvidoma za 15 let)	Januar 2020 – December 2034

Vir: MOK, Interni vir, januar 2018.

<sup>6</sup> V kolikor se kakšna aktivnost nepredvidoma zavleče v kasnejše obdobje, navedeno vpliva na samo izvedbo projekta ter prestavitev zaključka objekta na kasnejše obdobje.



Tabela 2: Predviden časovni okvir izvedbe projekta po modelu JZP za varianto 3, 4 in 5 (modularna izvedba)

Št.	Aktivnosti	Trajanje
1.	Objava javnega poziva promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo	Julij 2017
2.	Izdelava ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva	Januar 2018
3.	Izdelava odloka o javno-zasebnem partnerstvu	Januar 2018
4.	Obravnava ocene in odloka na seji Mestnega sveta MOK	Januar 2018
5.	Izdelava razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja	Marec 2018 – April 2018
6.	Javni razpis za izbor zasebnega partnerja	April 2018
7.	Sklenitev pogodbe med javnim in zasebnim partnerjem	Maj 2018
8.	Izdelava vse potrebne dokumentacije, Izvedba potrebnih gradbenih del in pridobitev uporabnega dovoljenja	Maj 2018 – Konec leta 2018
9.	Trajanje javno-zasebnega partnerstva (predvidoma za 10 let)	Januar 2019 – December 2028
10.	Trajanje javno-zasebnega partnerstva (predvidoma za 15 let)	Januar 2019 – December 2033

Vir: MOK, Interni vir, januar 2018.

#### 5.4. RAZLOGI ZA NAMERO PO IZVEDBI PROJEKTA

V obstoječem vrtcu se izvaja predšolska vzgoja. Vrtec pa ni prilagojen smernicam sodobne predšolske pedagogike, ki so potrebne za kvalitetno izvajanje dejavnosti. Delujoči vrtec ne omogoča ločenih oddelkov med različnimi skupinami otrok, ki obiskujejo sedanji vrtec, zato se je MOK odločila za izgradnjo novega vrtca, ki bo zgrajen po novih merilih in standardih.

Razloge za investicijo je potrebno iskati zlasti v naslednjih ključnih problemih:

- Obstoječe površine niso prilagojene različnim starostnim skupinam, kar onemogoča kvalitetno izvajanje predšolske pedagogike;
- Obstoječi vrtec nima vse potrebne infrastrukture, ki jo zahtevajo zdajšnji standardi in normativi;
- Narašča povpraševanje po vpisu v predšolske pedagoške programe;
- Vrtec in okolica ne omogočajo telesnega in gibalnega razvoja otrok;
- Potreba po znižanju stroškov vzdrževanja, znižanju obratovalnih stroškov ter povečanju prihrankov energije.

#### 5.5. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Pri izdelavi ocene vrednosti investicijskega projekta smo izhajali iz pridobljenih vlog s strani promotorjev. Vlogi predvidevata različne izvedbe investicijskega projekta, in sicer:



<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
<b>VARIANTA 2:</b>	Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.
<b>VARIANTA 3:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 4:</b>	Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 5:</b>	Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Vrednosti predstavljenih variant, ki so predstavljene v nadaljevanju, zajemajo:

- izdelavo projektne dokumentacije, pridobitev soglasij, pridobitev gradbenega dovoljenja, izvedba nadzora, stroški komunalnega prispevka, gradbena dela (pripravljalna dela, zaščita pred gradnjo obstoječega vrtca, zemeljska dela, rušitvena dela, armirano betonska dela, zidarska dela, fekalna kanalizacija in drugi komunalni vodi, tesarska dela, itd.), obrtniška dela (lesene nosilne konstrukcije, stene plošč in stropov, krovska dela, ključavničarska dela, mizarska dela, stavbno pohištvo, senčila, suhomontažna dela, tlakarska dela, podopolagalska dela, keramičarska dela, slikopleskarska dela, dvigala, fasaderska dela, ekološki otok, hišice za igriščna igrala, itd.), strojne inštalacije (vodovod, toplovod, kanalizacija, prezračevanje, podpostaja, strojna oprema, oprema sanitarij, klimatizacija), elektro inštalacije (jaki, šibki tok, telefon, TK, TV, internet, požarno javljanje, ogrevanje žlebov, strelovodna napeljava, varnostna razsvetljava, energetski priključki, elektro oprema, ulična razsvetljava pri vrtcu), zunanjo ureditev (dovozna pot, pločniki, spodnji, zgornji ustroj, ureditev igrišča, zunanja igrala, itd.), oprema vrtca, ki zajema kompletno opremo vseh prostorov igralnic, tehničnih in sekundarnih prostorov, skupnih prostorov za igro, opremo upravnih prostorov, opremo kuhinje, pralnice, itd.

Ocenjeno vrednost posamezne variante smo izračunali iz podanih vlog promotorjev<sup>7</sup>. Pri oblikovanju ocenjene vrednosti investicijskega projekta smo poleg zgornjih izhodišč, upoštevali še sledeče osnove:

- pri izračunu ocenjene vrednosti pripravljanih aktivnosti in izvedbenih aktivnosti, skupaj z vodenjem investicije, je upoštevano dejstvo, da gre za funkcionalno zahtevnejši projekt,
- upoštevanja je stopnja DDV v višini 22 %,
- zakonsko določen plačilni rok opravljenih del je 30 dni,

<sup>7</sup> Ocenjena vrednost variante 3 se razlikuje od vrednosti, podane v vlogi promotorja, saj poleg izvedbe gradnje objekta zajema tudi vzdrževanje in čiščenje objekta za določeno obdobje. Postavko »upravljanje objekta« smo v nadaljevanju dokumenta, natančneje v poglavju 8.1. »Opis ključnih izhodišč izdelave finančne analize« obravnavali ločeno, kakor tudi investicijsko vrednost posamezne variante.



- tekoče cene<sup>8</sup> so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ta v svojem poročilu »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2017, Ljubljana, september 2017« napoveduje:
  - za leto 2019 porast cen v višini 2,10 % (povprečje leta).

Poleg ocenjenih vrednosti, ki so predstavljene v spodnjih tabelah smo upoštevali tudi predvideno vrednost nakupa potrebne opreme za vrtec (cca. 20% od vrednosti, opredeljene v pridobljenih vlogah promotorjev).

---

<sup>8</sup> Tekoče cene so cene, kakršne pričakujemo med izvajanjem investicije in vključujejo učinke splošne rasti cen (inflacije); pri analizi delno realiziranih investicij so tekoče cene dejansko realizirane cene investicije na podlagi situacij oziroma obračunov del in drugih računov.



Tabela 3: Prikaz ocenjene vrednosti projekta za vse variante (1,2,3,4 in 5) v STALNIH CENAH brez in z DDV (v EUR)

Aktivnosti	Varianta	Predmet	Vrednost brez DDV	22% DDV	Vrednost z DDV	Velikost (m <sup>2</sup> )
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	Varianta 1	2-etažni 6-oddelčni vrtec z večnamenskim prostorom	2.395.474,80	527.004,46	2.922.479,26	1.296,00
	Varianta 2	1-etažni 6-oddelčni vrtec	1.216.609,20	267.654,02	1.484.263,22	648,00
Modularna izvedba - Projektiranje, rušitev, modularni objekt, nadzor, oprema	Varianta 3	2-etažni 6-oddelčni vrtec	1.102.550,40	242.561,09	1.345.111,49	774,00
	Varianta 4	2-etažni 4-oddelčni vrtec	1.430.352,00	314.677,44	1.745.029,44	774,00
	Varianta 5	2-etažni 3-oddelčni vrtec	1.393.200,00	306.504,00	1.699.704,00	774,00

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Tabela 4: Prikaz ocenjene vrednosti projekta za vse variante (1,2,3,4 in 5) v TEKOČIH CENAH brez in z DDV (v EUR)

Aktivnosti	Varianta	Predmet	Vrednost brez DDV	22% DDV	Vrednost z DDV	Velikost (m <sup>2</sup> )
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	Varianta 1	2-etažni 6-oddelčni vrtec z večnamenskim prostorom	2.440.749,27	536.964,84	2.977.714,11	1.296,00
	Varianta 2	1-etažni 6-oddelčni vrtec	1.239.603,11	272.712,69	1.512.315,80	648,00
Modularna izvedba - Projektiranje, rušitev, modularni objekt, nadzor, oprema	Varianta 3	2-etažni 6-oddelčni vrtec	1.102.550,40	242.561,09	1.345.111,49	774,00
	Varianta 4	2-etažni 4-oddelčni vrtec	1.430.352,00	314.677,44	1.745.029,44	774,00
	Varianta 5	2-etažni 3-oddelčni vrtec	1.393.200,00	306.504,00	1.699.704,00	774,00

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.



**VARIANTA 1:**

Tabela 5: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 1 v STALNIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	2019	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	239.547,48	2.155.927,32	2.395.474,80
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>239.547,48</b>	<b>2.155.927,32</b>	<b>2.395.474,80</b>
DDV (22%)	52.700,45	474.304,01	527.004,46
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>292.247,93</b>	<b>2.630.231,33</b>	<b>2.922.479,26</b>
Delež po letih	10,00%	90,00%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Tabela 6: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 1 v TEKOČIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	2019	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	239.547,48	2.201.201,79	2.440.749,27
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>239.547,48</b>	<b>2.201.201,79</b>	<b>2.440.749,27</b>
DDV (22%)	52.700,45	484.264,39	536.964,84
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>292.247,93</b>	<b>2.685.466,19</b>	<b>2.977.714,11</b>
Delež po letih	9,81%	90,19%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

**VARIANTA 2:**

Tabela 7: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 2 v STALNIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	2019	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	121.660,92	1.094.948,28	1.216.609,20
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>121.660,92</b>	<b>1.094.948,28</b>	<b>1.216.609,20</b>
DDV (22%)	26.765,40	240.888,62	267.654,02
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>148.426,32</b>	<b>1.335.836,90</b>	<b>1.484.263,22</b>
Delež po letih	10,00%	90,00%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Tabela 8: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 2 v TEKOČIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	2019	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	121.660,92	1.117.942,19	1.239.603,11
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>121.660,92</b>	<b>1.117.942,19</b>	<b>1.239.603,11</b>
DDV (22%)	26.765,40	245.947,28	272.712,69
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>148.426,32</b>	<b>1.363.889,48</b>	<b>1.512.315,80</b>
Delež po letih	9,81%	90,19%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

**VARIANTA 3:**

Tabela 9: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 3 v STALNIH in TEKOČIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	1.102.550,40	1.102.550,40
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>1.102.550,40</b>	<b>1.102.550,40</b>
DDV (22%)	242.561,09	242.561,09
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>1.345.111,49</b>	<b>1.345.111,49</b>
Delež po letih	100,00%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

**VARIANTA 4:**

Tabela 10: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 4 v STALNIH in TEKOČIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	1.430.352,00	1.430.352,00
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>1.430.352,00</b>	<b>1.430.352,00</b>
DDV (22%)	314.677,44	314.677,44
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>1.745.029,44</b>	<b>1.745.029,44</b>
Delež po letih	100,00%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

**VARIANTA 5:**

Tabela 11: Prikaz financiranja projekta po letih za varianto 5 v STALNIH in TEKOČIH CENAH (v EUR)

Aktivnost	2018	SKUPAJ
Projektiranje, rušitev, novogradnja, nadzor, oprema	1.393.200,00	1.393.200,00
<b>SKUPAJ brez DDV</b>	<b>1.393.200,00</b>	<b>1.393.200,00</b>
DDV (22%)	306.504,00	306.504,00
<b>SKUPAJ z DDV</b>	<b>1.699.704,00</b>	<b>1.699.704,00</b>
Delež po letih	100,00%	100,00%

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.



---

## 6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

---

V uvodnem delu velja podati ključne točke in identifikacijske elemente javno-zasebnega partnerstva, ki predstavljajo pogodbeno razmerje med javnim in zasebnim sektorjem (vzpostavljeno z različnimi možnimi modeli) s pregledno določenimi elementi pogodbe, oz. sporazuma, ki temelji na določitvi ciljev in pogojev za zagotavljanje javne infrastrukture, oz. javnih storitev s strani zasebnega sektorja. Javno-zasebno partnerstvo povezuje javnega partnerja z zasebnim v dolgoročno projektno sodelovanje, zaradi zagotavljanja kvalitetnejših javnih storitev oz. storitev, ki so v javnem interesu. S ciljem uporabe prednosti tako javnega kot zasebnega sektorja, javno-zasebno partnerstvo zagotavlja potrebne resurse za vlaganja v javni sektor in učinkovito upravljanje z vložki. Hkrati predstavlja širok spekter različnih vrst pogodbenih ali drugih oblik partnerstva, vključno z zasebnim financiranjem, optimalnejšimi modeli upravljanja, racionalizacij in inovativnih ter funkcionalnih rešitev prilagojenih namenu in cilju projekta, vključevanje zasebnega sektorja v javne projekte, prodajo ali oddajo določenih objektov, oziroma nepremičnin ali prepustitev določenih javnih storitev trgu.

### 6.1. OSNOVNE ZNAČILNOSTI, PREDNOSTI IN SLABOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

---

Z javno-zasebnim partnerstvom zasebni partner prevzema pomembnejšo vlogo. Sodeluje z državnimi organi pri planiranju in pripravi projektov ter pri različnih oblikah financiranja projektov in za daljše obdobje prevzema odgovornost za izvajanje projektov. Javna in zasebna sredstva se prepletajo na podlagi jasno določenih izhodišč in tveganj, ki so pogodbeno jasno razmejena in aplicirana na partnerja, ki jih glede na status in okvir delovanja najlažje obvladuje, s čimer se projektu kot celoti zagotavlja zavidljiva dodana vrednost. Smisel javno-zasebnega partnerstva je v zagotavljanju ustrezne učinkovitosti in gospodarnosti pri izvajanju projektov in v zagotavljanju možnosti, da država zagotavlja kakovostnejše končne produkte za enak ali celo manjši obseg javnih sredstev, pri čemer je realizacija projektov bistveno hitrejša zaradi kumulacije finančnih virov v krajšem obdobju.

Značilnosti javno-zasebnega partnerstva so dolgoročne pogodbe ter delitev tveganja in učinkov poslovanja. Po vsebini so projekti javno-zasebnega partnerstva povezani z zasebnimi vlaganji v javne projekte, lahko pa tudi javno financiranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Javno-zasebno partnerstvo kot oblika strateškega partnerstva med institucijo javnega in zasebnega sektorja lahko uspešno prispeva k zmanjšanju javnih (proračunskih) izdatkov za javne storitve in k ohranjanju dosežene ravni javnih storitev, prav tako pa ugodno vpliva na znižanje potrebe zadolževanja javnega sektorja.



Na splošno bi lahko značilnosti javno-zasebnega partnerstva povzeli na sledeči način:

- omogočajo izboljšanje učinkovitosti;
- zagotavljajo boljšo kvaliteto storitev spričo značilnosti zasebnega sektorja, kot je večja stroškovna učinkovitost, ekonomičnost;
- omogočajo realizacijo projektov v krajšem časovnem obdobju;
- razbremenjujejo javno-finančna sredstva;
- zagotavljajo preglednost na področju storitev, tveganj in kakovosti storitev.

### 6.1.1. Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva

**Različnost vlog javnega in zasebnega partnerja:** zasebni partner je udeležen v različnih fazah projekta (načrtovanje, dokončanje, implementacija, financiranje, upravljanje), javni partner pa se najprej osredotoči na določitev ciljev, kakovost storitev in cenovno politiko. Javni subjekt v okviru javno-zasebnega partnerstva običajno prevzame odgovornost spremljanja skladnosti projekta z zastavljenimi cilji, ki upoštevajo javni interes.

**Porazdelitev tveganja med javnim in zasebnim partnerjem:** javno-zasebno partnerstvo ne pomeni nujno, da zasebni partner prevzame večinski delež tveganja projekta, natančna razdelitev rizikov se določi od primera do primera, v skladu z ustrežno sposobnostjo strank, da ugotovijo, nadzorujejo, se uspešno in glede na zmožnosti spopadajo s predvidenimi tveganji.

Ena izmed najpomembnejših sestavin javno-zasebnega partnerstva so cilji, ki so prikazani v sledeči tabeli.

Tabela 12: Cilji javno-zasebnega partnerstva

1.	Hitro, racionalno in stroškovno učinkovito izvedbo projektov.
2.	Za davkoplačevalce pridobiti »več za manj«, s pomočjo optimalno določenega tveganja in »risk managementa«.
3.	Učinkovitost s povezovanjem planiranje in gradnje javne infrastrukture s financiranjem, izvajanjem in vzdrževanjem.
4.	Ustvarjanje dodane vrednosti s sinergijskimi učinki med institucijami javnega sektorja in zasebnimi podjetji, posebej s povezovanjem in izmenjavo izkušenj javnega in zasebnega sektorja, izmenjavo znanja in dosežkov.
5.	Ublažitev posledic omejenih zmogljivosti kapacitet in finančnih virov ter doseganje večje storilnosti.
6.	Uvajanje tekmovalnosti in večja zmožnosti zagotavljanja infrastrukture, posebej s skupnimi vlaganji in partnerskimi dogovori.
7.	Preglednost pri zagotavljanju izvajanja javnih storitev skozi boljše modele upravljanja in ob uvajanju kontrolnih mehanizmov.



8.	Inovativnost in raznolikost mreže javnih storitev.
9.	Učinkovita raba javnih zmogljivosti z namenom doseganja prednosti za uporabnike javnih storitev.

Vir: JHP projektne rešitve d.o.o., januar 2018.

Javno-zasebno partnerstvo ima lahko pomembno vlogo pri preoblikovanju javnega sektorja, ob spremenjeni upravljavski kulturi, ki je osredotočena na uporabnika, preglednost rezultatov, vlaganj in alternativne oblike ponudbe storitev, kot tudi na konkurenco med javnimi in zasebnimi izvajalci zaradi stroškovne učinkovitosti in doseganja boljših outputov za razpoložljiva sredstva. Pri tovrstni preorientaciji javni partner ni več neposredni izvajalec storitev, temveč postaja usklajevalna mreža oz. nadzorni center za aktivnosti drugih izvajalcev.

### 6.1.2. Prednosti javno-zasebnega partnerstva

Sodelovanje z zasebnim sektorjem lahko zagotavlja prednosti, kot so zasebna sredstva in vlaganja v projekte v javnem interesu, know-how in upravljavske izkušnje ter z njimi povezano učinkovitost. Poudarja se zlasti naslednje prednosti: proračunska nevtralnost, oziroma razbremenitev javnih financ, prenos tveganj na zasebni sektor, izkoriščanje know-howa in izkušenj zasebnega partnerja, stimulacija zasebnika, ki bo ob uspešno zasnovanem in realiziranem projektu ter upravljanju lahko povrnil vložena sredstva in ustvaril načrtovani dobiček, s konkurenco v fazi izbire zasebnega partnerja zagotovitev cenejšega in kvalitetnejšega izvajanja dejavnosti. Pogosto je glavni namen JZP razbremeniti proračun in zmanjšati zadolževanje, kar je možno doseči na različne načine. Prav tako lahko neposredno zmanjša trenutne javne izdatke z izvajanjem javnih storitev z nižjimi stroški, zmanjša stroške za investicijska vlaganja v javni sektor ter lahko oblikuje nove vire prihodkov javnemu sektorju, če gre za določene projekte v infrastrukturo.

Izkušnje kažejo, da se z javno-zasebnim partnerstvom optimizira izpolnjevanje javnih nalog, dosega optimalno razmerje med stroški in učinki, premošča omejenost proračunskih virov, nadomešča odsotnost ekonomskih strategij v javnem sektorju ter podpira »outsourcing« zaradi potrebne prenove javnega sektorja.

## 6.2. OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Javno-zasebno partnerstvo predstavlja različne tipe aranžmajev med državo ali lokalnimi skupnostmi in privatnimi ali fizičnimi osebami zasebnega oz. zasebno-javnega sektorja, katerih namen je zagotavljati javno infrastrukturo in/ali javne dobrine. Po vsebini torej na eni strani obsega zasebna



vlaganja v javne projekte, na drugi strani pa javno sofinanciranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu.

Zakon o javno-zasebnem partnerstvu predvideva različne oblike sodelovanja med javnim in zasebnim partnerjem in sicer:

1. **razmerje pogodbenega partnerstva**, ki ima lahko naravo:
  - *javno naročniškega razmerja* (javno-naročniško partnerstvo);
  - *koncesijskega razmerja* (koncesijsko partnerstvo);
2. **razmerje statusnega (institucionalno, equity) partnerstva**.

### 6.2.1. Javno-naročniško partnerstvo

Bistveno za delitev med koncesijskim in javno-naročniškim javno-zasebnim partnerstvom je stopnja in način delitve tveganj med partnerjema. Če javni partner nosi večino poslovnega tveganja izvajanja projekta, se javno-zasebno partnerstvo šteje za javno-naročniško. V nasprotnem primeru, ko večino poslovnega tveganja prevzame zasebni partner, je razmerje opredeljeno kot koncesijsko partnerstvo. Ključno za razdelitev med javno-naročniškim partnerstvom in ostalimi oblikami javnega partnerstva, pa je razlika med klasičnim javnim naročilom in javnim naročniškim partnerstvom. V primeru, ko celotno poslovno tveganje uspešnosti projekta nosi javni partner, gre za klasično javno naročilo in ne za pravo javno-zasebno partnerstvo, saj v tem primeru partnerstvo ne bi temeljilo na delitvi tveganja, kar je esencialni in nujni element za obstoj javno-zasebnega partnerstva. Šteje se, da zasebni partner nosi tveganje poslovne uspešnosti projekta, če so njegovi prihodki odvisni od izkoriščanja zgrajenih objektov ali naprav. Če pa bi javni partner zasebnemu partnerju jamčil nek minimalni prihodek oz. bi se zavezal pokriti morebitno vsakoletno izgubo zasebnega partnerja pri izvajanju projekta, bi imelo tako partnerstvo naravo klasičnega javnega naročila, saj zasebni partner ne bi nosil nikakršnega poslovnega tveganja. Oblikovanje razmejitve med javno-zasebnim partnerstvom in klasičnim javnim naročilom je namreč bistveno za opredelitev pravne podlage za izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja (oz. izvajalca). Izvajanje postopkov javnih naročil črpa pravno podlago v Zakonu o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15); izvajanje postopka izbire zasebnega partnerja pa je oprto na ZJZP. Bistvena razlika med klasičnim javnim naročilom in javno-zasebnim partnerstvom je tudi glede opredelitve zadolženosti javnega partnerja, saj projekti javno-zasebnega partnerstva praviloma ne pomenijo dodatnega zadolževanja javnega partnerja.

Če nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oz. ureditev v posebnem zakonu, za namene ZJZP ne šteje za koncesijsko, temveč za javno-naročniško (prvi odstavek 27.



člena ZJZP). V primerih iz prvega odstavka 27. člena ZJZP se skladno z drugim odstavkom 27. člen ZJZP namesto določb o javnem razpisu, neposredni podelitvi in pravnem oz./ter sodnem varstvu v postopku podelitve koncesije za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in pravnega varstva v tem postopku uporabljajo predpisi o javnih naročilih. Tako razmerje se po ZJZP šteje za javno-naročniško partnerstvo. Skladno z 62. členom ZJZP se v primeru, ko se za sklenitev javno-zasebnega partnerstva uporabljajo pravila o javnih naročilih ali koncesijah gradenj, pravno varstvo zagotavlja v skladu z Zakonom o javnem naročanju (obrazloženo obvestilo) in z zakonom, ki ureja revizijo postopkov oddaje javnih naročil. Zakon, ki ureja revizijo postopkov oddaje javnih naročil, iz 62. člena ZJZP je od 3. 7. 2011 (87. člen ZPVPJN), ko je prenehal veljati Zakon o reviziji postopkov javnega naročanja (Uradni list RS, št. 78/99 s sprem.) (gl. prvi odstavek 81. člena ZPVPJN v zvezi s 87. členom ZPVPJN), postal ZPVPJN.<sup>9</sup>

**Glede na to, da bo finančno poslovanje zasebnega partnerja predvidoma v celoti odvisno od višine uporabnine s strani javnega partnerja lahko zaključimo, da bo slednje prevzel večino finančnega tveganja, kar pomeni, da se izvedba projekta po modelu javno-naročniškega partnerstva šteje za optimalno razmerje izvedbe javno-zasebnega partnerstva.**

### 6.2.2. Koncesijsko partnerstvo

Koncesijsko razmerje predstavlja dvostransko pogodbeno razmerje med koncedentom (javni partner) in zasebnim partnerjem kot koncesionarjem, v katerem bi koncedent podelil koncesionarju pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bi vključevalo projektiranje, gradnjo, upravljanje in vzdrževanje objekta za obdobje določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu. Od obsega dejavnosti, ki bi jih koncedent podelil koncesionarju, načina delitve poslovnega tveganja, vrste lastniškega modela, je odvisna od izbire med koncesijo gradnje ali koncesijo storitve.

V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej MOK po izvedenem postopku izbire zasebnega partnerja, z njim sklenila koncesijsko pogodbo, s katero bi na zasebnega partnerja prenesla pravico (in obveznost) za izvedbo projekta, kar vključuje projektiranje in gradnjo vrtca in njeno upravljanje za obdobje trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, vključno z vzdrževanjem objektov.

MOK je lastnik zemljišča na katerem se bo izvajala gradnja infrastrukture v razmerju javno-zasebnega partnerstva in tako predstavlja njen vložek v sam projekt. Zemljiško knjižno stanje je za zemljišče urejeno, pri čemer zemljišče ni všteto v prikaz finančnega vložka javnega partnerja, saj zemljišče ni

---

<sup>9</sup> Glej sklep DKOM št. 018-343/2012-5.



---

predmet prenosa na zasebnega partnerja, glede na dejstvo, da se predpostavlja podelitev stvarnih pravic (stavbne pravice) za namen zagotovitve pravice projektiranja, gradnje in uporabe objekta.

Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oz. da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice postane lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnik zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja zgradba (to jasno izhaja iz definicije v 256. členu SPZ). Bistvo ustanovitve stavbne pravice je torej pravna ločitev zgradbe od zemljišča, kar omogoča različen lastninski položaj na zemljišču in objektu. Stavbna pravica je torej pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino, pri čemer pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Prav tako je stavbna pravica prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Stavbna pravica je hkrati izjema od načela specialnosti (7. člen SPZ), saj se zgradba, ki je sicer le sestavina zemljišča, v pravnem smislu osamosvoji. Po pravni doktrini je sprejeto stališče, po katerem velja fikcija, da je stavba sestavina stavbne pravice, ki je torej izenačena z zemljiščem. V času njenega trajanja zgradba ni sestavina zemljišča, pač pa na podlagi fikcije zgradba predstavlja sestavni del stavbne pravice. Vendar pa se zgradba tudi v sistemu stavbne pravice ne osamosvoji od nepremičninske podlage in ne preide v premožninski pravni režim (3. odstavek 256. člena SPZ glede prenosljivosti stavbne pravice napotuje na uporabo pravil za prenos lastninske pravice na nepremičninah).

Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

Zgradba, ki bo zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko razdeli v etažno lastnino, če so za to izpolnjeni pogoji, ki jih določa ZPZ. V tem primeru imajo lastniki posameznih delov stavbno pravico po idealnih deležih. Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena.

Zgradba, ki bo zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko zastavi. Po prenehanju stavbne pravice pridobi zastavni upnik zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne





---

pravice za plačilo nadomestila. Stavbna pravica se lahko ustanovi tudi kot posebna pravica uporabe, če se s tem ne posega v splošno rabo javnega dobra.

Zgoraj obrazložen poseg v temeljna pravila stvarnega prava je nujno le začasen in lahko traja le toliko časa, dokler obstaja stavbna pravica. Stavbna pravica je specifična stvarna pravica, saj že sam zakon omejuje njeno trajanje na največ 99 let (2. odstavek 256. člena SPZ). S prenehanjem stavbne pravice (to je s potekom časa) postane zgradba spet sestavina zemljišča. Časovna omejenost stavbne pravice je smiselna glede na njeno vsebino, saj pomeni celovit in obsežen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča.

Stavbna pravica je predvsem pravica njenega imetnika, torej pravne ali fizične osebe, in ne pravica vsakokratnega lastnika drugega (gospodujočega) zemljišča. Prav tako je stavbna pravica prenosljiva in podedljiva in ni strogo vezana na imetnika (3. odstavek 256. člena SPZ). Z vidika lastnika zemljišča, na katerem je ustanovljena stavbna pravica, pa se le-ta kaže kot stvarnopravna obremenitev s posegom v lastnikovo upravičenje rabe stvari («ius utendi» kot del vsebine lastninske pravice). Gornja obremenitev bremeni zemljišče in učinkuje »erga omnes« tudi proti vsakokratnemu pravnemu nasledniku lastnika zemljišča. Omejena narava stavbne pravice se kaže v tem, da ostane lastninska pravica na zemljišču lastniku, ki obdrži tudi sposobnost pravnega razpolaganja z zemljiščem («ius abutendi» kot del vsebine lastninske pravice).

Stavbna pravica se lahko (tako kot ostale stvarne pravice) ustanovi v korist ene ali več pravnih ali fizičnih oseb. V primeru, da stavbna pravica pripada več subjektom hkrati, so le-ti soimetniki stavbne pravice in solastniki zgradbe (smiselna uporaba pravil o solastnini oziroma skupni lastnini). Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino (1. odstavek 259. člena SPZ). Čeprav se formalno stavbna pravica nanaša na nepremičnino (to je zemljiško parcelo) kot celoto, je njen obseg odvisen od dogovorjene vsebine stavbne pravice v pogodbi o ustanovitvi. Poleg dela zemljišča, na katerem stoji zgradba, je običajno obremenjen še del zemljišča ob zgradbi oziroma del, ki je potreben za njeno uporabo, lahko pa je dogovorjena tudi obremenitev celotnega zemljišča. Nepremičnino se torej poleg tega, da se jo uporabi za zgraditev objekta, lahko tudi uživa. Glede preostalega (nepozidanega) dela zemljišča ima torej imetnik stavbne pravice položaj užitkarja (osebna služnost).

**Glede na navedeno, je razvidno, da bo večino poslovnega oz. finančnega tveganja prevzel javni partner oz. MOK, kar velja zaključiti, da izvedba projekta po modelu koncesijskega partnerstva ni optimalni način izvedbe projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva.**



---

### 6.2.3. Statusno partnerstvo

Statusno javno-zasebno partnerstvo bi lahko MOK sklenila z zasebnim partnerjem na način, da bi podelila izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva:

1. Partnerstvo z ustanovitvijo pravne osebe, pri katerem na eni strani država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali druge osebe javnega prava, na drugi strani pa ena ali več oseb zasebnega prava ustanovijo pravno osebo in nanjo prenesejo izvajanje pravic in obveznosti, ki izhajajo iz javno-zasebnega partnerstva;
2. Partnerstvo s prodajo deleža, pri katerem se proda del premoženja države, samoupravne lokalne skupnosti ali druge osebe javnega prava ter se prenese izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo iz te pravne osebe;
3. Partnerstvo z nakupom deleža, kjer pride do nakupa deleža javnega subjekta v osebi javnega/zasebnega prava in do prenosa izvajanja pravic in obveznosti, ki na to pravno osebo izhajajo iz javno-zasebnega partnerstva;
4. Na drug način, ki je pravno in dejansko soroden in primerljiv z naštetimi oblikami v prvi, drugi in tretji alineji.

Bistveno je torej, da sta javni in zasebni partner skupaj udeležena kot družbenika v izvajalcu statusnega partnerstva. Subjekta lahko za namene izvajanja razmerja ustanovita novo pravno osebo, lahko pa eden od obeh subjektov vstopi kot družbenik v že obstoječo pravno osebo, katere družbenik je tudi drugi subjekt.

Konkretni model se sicer nakazuje kot izvedljiv, vendar ob predhodni natančni analizi finančnih, kadrovskih in tehničnih kapacitet javnega partnerja za dodatna vlaganja in upravljanje pravne osebe, kot nosilca izvajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva. **Glede na navedena izhodišča model statusnega javno-zasebnega partnerstva zaradi pomanjkanja izhodiščnih podatkov ni detajlneje razdelan in se ga iz navedenega razloga zavrača kot optimalno in izvedljivo možnost v zahtevanem časovnem okviru.**

---

## 6.3. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Interes za sklenitev javno-zasebnega partnerstva je iz vidika MOK kot javnega partnerja prisoten, vzroke za to pa se utemeljuje z naslednjimi ključnimi prednostmi tovrstnega modela:



1. Večja učinkovitost uporabe storitev javnega sektorja. Vključitev zasebnega kapitala v storitve javnega sektorja prinaša pozitivne sinergijske učinke z večjo stroškovno učinkovitostjo in višjo kakovostjo ponujenih storitev.
2. Premoženje javnega sektorja je izkoriščeno z večjo dodano vrednostjo.
3. Boljša porazdelitev tveganj – temeljno načelo javno-zasebnega partnerstva je alokacija oz. razporeditev tveganja tako, da je za javnega in zasebnega partnerja doseženo učinkovitejše upravljanje s stroški.
4. Spodbuda za izvedbo javno-zasebnega partnerstva – razdelitev tveganja pripomore k temu, da lahko zasebni sektor izboljša menedžment upravljanja in zmogljivosti na obravnavanem investicijskem projektu.
5. Izboljšana kakovost storitev – kakovost storitev, ki bodo izvedena v razmerju javno-zasebnega partnerstva, bo večja kot če bi investicijski projekt izvedli po klasičnih javnih naročilih. Rezultati se bodo odražali predvsem v boljši integraciji storitev, večji ekonomiji obsega ter večjih inovacijah na področju izvajanja predmetnih storitev.
6. Možnost pridobitve dodatnih virov zasebnega partnerja, s čimer se zniža strošek javnega partnerja. Z investicijskim projektom, vpetim v javno-zasebno partnerstvo, bo zasebni partner pripomogel k znižanju stroškov javnega partnerja, ki je večji del odvisen od subvencij.

**Upošteva je cilje in predmet projekta »Vrtec Bitnje« velja zaključiti, da bi bila izvedba javno-naročniškega razmerja v konkretnem primeru, optimalna izbira modela javno-zasebnega partnerstva.** Navedeno se nanaša na delitev tveganj med javnega in zasebnega partnerstva, saj bi v primeru izvedbe javno-zasebnega partnerstva po javno-naročniškem modelu, MOK zagotovila vnaprej določeno uporabnino, na podlagi katere bi si zasebnik v celoti povrnil svoj finančni vložek ter pri tem dosegal določen donos.

V okviru konkretnega projekta se sicer zaznavajo sledeče oblike tveganja: tveganja, povezani s pridobitvijo potrebnih dovoljenj za gradnjo (vrsta in umeščenost objekta) in posledično tveganje pravočasnosti izvedbe, finančna tveganja zaradi dolžine obdobja vračilne dobe, morebitne zamude pri gradnji, prekoračitve stroškov, storitev dostopnosti in kakovosti za uporabnike ter spremembo same vrednosti projekta, politična in procesna tveganja pogojena z odobritvami kreditov in kreditiranja zasebnega partnerja, itd.

Ustrezna delitev tveganj je tako pomemben vir učinkovitosti v obravnavanem javno-zasebnem partnerstvu in pomeni prenos posameznih tveganj na tistega partnerja, ki tisto določeno tveganje najbolj obvladuje. Tveganja se med udeležencema projekta razporedijo na način, ki omogoča, da določeno vrsto tveganj prevzame tisti udeleženec v projektu, ki jih je najbolj sposoben odpravljati oziroma jih najučinkoviteje obvladuje. V vsakem primeru pa mora izvajalec javno-zasebnega



partnerstva, ne glede na naravo javno-zasebnega partnerstva, nositi vsaj del poslovnega tveganja oziroma tržnih tveganj v zvezi z obsegom povpraševanja, ponudbe oziroma tveganjem razpoložljivosti. Če izvajalec javno-zasebnega partnerstva ne nosi niti dela poslovnega tveganja, razmerje, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev posebnega zakona, ni javno-zasebno partnerstvo po Zakonu o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06).

Ker posamična od naštetih tveganj lahko vplivajo na stroške in prihodke poslovanja, predvsem poslovna tveganja zaradi nepredvidljivih finančnih gibanj (velika nihanja obrestnih mer), različne možne načine odplačevanja zneska (kredit, finančni najem, itd.), tveganja iz naslova pridobitve dovoljenj, za kar vse predpostavke niso v sferi zasebnega partnerja, in posledično tveganja vezana na pravočasnost izvedbe, s čimer so lahko pogojeni dodatni stroški in pogodbene kazni, na strani zasebnega partnerja lahko izkazujejo zaključek, da so tveganja tudi na zasebni strani podana.

Oblike in vsebino tveganj ter njihovo razdelitev med partnerji je potrebno podrobno in jasno opredeliti v razpisni dokumentaciji oz. najmanj v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, s čimer se znižajo kasnejše nejasnosti in morebitni spori iz naslova izvajanja pogodbe.

V kolikor vrsto tveganj in njihovo delitve ponazorimo s sistemskim pristopom, tveganj lahko ločimo na:

- ✓ **splošna tveganja**, ki so neodvisna od vsebine projekta in partnerja nanje praviloma ne moreta vplivati;
- ✓ **specifična tveganja**, ki so neposredno povezana s projektom in jih partnerja lahko nadzirata in upravljata.

Med splošna tveganja se prištevajo predvsem:

- politična tveganja, povezana s splošnim političnim stanjem v državi, s spremembo fiskalne, zlasti davčne politike, z varnostnim stanjem države, tveganja glede sprejemanja političnih odločitev, ki se vežejo na vprašanja privatizacije, nacionalizacije, razlastitev in podobno;
- ekonomska tveganja: povezana z makroekonomski položajem države, predvsem tveganje povišane inflacije, valutna tveganja, tveganja spremembe obrestnih mer, tveganja podražitve ključnih surovin, delovne sile, itd.;
- tveganja spremembe zakonodaje: javno-zasebna partnerstva so močno odvisna od stabilnosti in predvidljivosti pravnega sistema, zato je s pogodbo potrebno opredeliti tveganja, povezana s spremembo zakonodaje, ki se nanašajo na pravice in obveznosti partnerjev (npr. zakonodajna sprememba vsebine javne službe, sprememba okoljske zakonodaje, itd.) in vplivajo na samo pogodbeno razmerje. Ob tem je predmetno tveganje še aktualnejše zaradi pričetka neposredne implementacije Direktive 2014/23/EU, ki s strani zakonodajalca ni bila vnesena v obliki sprememb k obstoječi pravni ureditvi ali sprejemom nove zakonske ureditve,



zato iz tega naslova beležimo morebitne nejasnosti na področju procesa in aplikacije Direktive 2014/23/EU;

- tveganja nepredvidljivih zunanjih okoliščin: predvsem tveganja, ki se nanašajo na delovanje narave (naravne nesreče).

Zgoraj navedena tveganja so vedno prisotna in se razlikujejo od primera do primera. Predvsem gre za tveganja, ki ogrožajo projekt, tako iz vidika javnega kot zasebnega partnerja. V nadaljevanju so zato vsa morebitna tveganja še nekoliko bolj razdelana ter prikazujejo nosilca tveganja, torej tistega, ki ga določeno tveganje lahko najbolj ogrozi.

Pri identifikaciji specifičnih tveganj je treba izhajati iz vsebine konkretnega projekta javno-zasebnega partnerstva. Zato je projekt potrebno razdeliti na korake (faze) in v vsaki fazi identificirati značilna tveganja. Med specifična tveganja izvedbe investicijskega projekt »Vrtec Bitnje« po modelu javno-zasebnega partnerstva, se lahko štejejo predvsem:

1.	Tveganje načrtovanja zahtev	Nosilec tveganja
	V fazi načrtovanja javni partner (MOK) pripravi investicijski elaborat, ki vključuje izhodišče in temeljne zahteve za izvedbo projekta v pravnem, ekonomskem in tehničnem smislu. Morebitno neustrezno načrtovanje se lahko odrazi v dražji rešitvi, zamiku pri izvedbi in neoptimalni projektni rešitvi.	Javni partner (MOK)
2.	Tveganje projektiranja	Nosilec tveganja
	Javni partner prenese tveganje projektiranja na zasebnega partnerja tako, da opredeli končno funkcionalnost, minimalne zahteve, ki jih je dolžan zasebni partner vključiti v projektno dokumentacijo in za slednjo nosi tudi tveganja pridobitve gradbenega dovoljenja in vseh ostalih paralelnih dovolj. Prav tako zasebni partner nosi stroškovni vidik izvedbe projektiranja in procesa pridobitve potrebnih dovolj za pričetek gradnje in njeno dokončanje ter prevzem s strani naročnika po izdanem uporabnem dovoljenju.	Zasebni partner
3.	Tveganje financiranja	Nosilec tveganja
	Javni partner (MOK) se je za model javno-zasebnega partnerstva odločil iz razloga, ker nima zadostnih lastnih finančnih virov za izvedbo projekta in hkrati zaznava prednosti v kolikor se projekt izvede v okviru modela javno-zasebnega partnerstva, s tem, ko zasebni partner s prevzemom tveganja vezanega na izdelavo projektne dokumentacije in pridobitve dovoljenj, prevzema tudi riziko pravočasnosti izvedbe, za katero jamči. V okviru zagotavljanja financiranja s strani zasebnega partnerja lahko nastopijo različna ekonomska in finančna	Zasebni partner



tveganja (poslabšanje likvidnosti, slabšanje bonitetnih ocen, sprememba pogojev za kreditiranje, itd.)		
<b>4.</b>	<b>Tveganje pridobitve potrebnih dovoljenj</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
Predmetni projekt bo vključeval tudi tveganje pridobitve različnih upravnih dovoljenj, npr. gradbenega dovoljenja, različnih soglasij, uporabnega dovoljenja, itd. Ob tem je ključen poudarek, da predmetna tveganja pogojuje dejstvo, da je zasebni partner pri tem vezan na aktivnosti drugih subjektov, na katere nima vpliva in njihova morebitna neaktivnost ali zamude lahko bistveno vplivajo na njegov položaj v projektu in mu poslabšujejo ekonomsko in finančno pozicijo po pogodbi.		Zasebni partner
<b>5.</b>	<b>Tveganje izvedbe oziroma gradnje</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
Tveganje izvedbe oz. gradnje je osrednje tveganje javno-zasebnih partnerstev in infrastrukturnem področju in je sestavljeno iz sledečih tveganj:		Zasebni partner
a) Tveganje dokončanja izvedbe v predvidenem času: odvisno od zagotovitve virov financiranja s strani morebitnega najetja kredita.		Zasebni partner
b) Tveganje dodatnih del, nepredvidenih in več del: v projektih, v katerih je zasebni partner prevzel projektiranje (kakor v predmetnem projektu), se v kasnejši pogodbi o izvajanju javno-zasebnega partnerstva uporabi klavzula skupne fiksne cene, s katero to tveganje v celoti prevzame zasebni partner.		Zasebni partner
c) Tveganje kakovostne izvedbe: to obliko tveganja praviloma v celoti nosi zasebni partner. Javni partner (MOK) mora v pogodbi zagotoviti instrumente, ki mu bodo zagotavljali učinkovit nadzor nad kakovostjo izvedbe in mu bodo v primeru nekovostne izvedbe omogočili, da izvajalca prisili, da ugotovljene napake odpravi.		Zasebni partner
<b>6.</b>	<b>Tveganje dostopnosti oz. razpoložljivosti</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
Zasebni partner nosi tveganje razpoložljivosti oz. dostopnosti (availability risk), to zajema dogodke, kot so nezmožnost izpolnitve v dogovorjenem pogodbenem obsegu, nezmožnost doseganja dogovorjenih varnostnih standardov, nezmožnost doseganja dogovorjenih pogodbenih standardov, itd.		Zasebni partner
<b>7.</b>	<b>Tveganje upravljanja</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
V skladu z izvajanjem javno-zasebnega partnerstva, bo upravljanje celotnega novozgrajenega vrtca v celoti prevzel zasebni partner. To pomeni, da bo		Zasebni partner



zasebni partner v celoti upravljal in tudi vzdrževal novozgrajene in adaptirane obstoječe prostore ter jih v primeru škode oz. uničenja tudi financiral. Izjema je odprava napak in zagotavljanje rezervnih delov v garancijski dobi, za kar je dogovoren zasebni partner.		
<b>8.</b>	<b>Tveganje izrabe zmogljivosti</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
Glede na to, da gre za prostore, kjer se ne bo izvajala tržna dejavnost ter ki bodo v celotni fazi izvedbe projekta ostali v lasti MOK, v upravljanju in vzdrževanju zasebnega partnerja, ne gre pričakovati tveganja iz tega naslova.		/
<b>9.</b>	<b>Tveganje finančne stabilnosti zasebnega partnerja</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
Naloga javnega partnerja (MOK) je, da bo izbral zanesljivega in finančno stabilnega zasebnega partnerja, ki lahko zagotovi ustrezne vire financiranja v celotnem trajanju javno-zasebnega partnerstva in projekt izvedel na podlagi danih predpostavk minimalnih tehničnih karakteristik in v zahtevani kvaliteti.		Javni partner
<b>10.</b>	<b>Tveganje povrnitve vložka zasebnega partnerja</b>	<b>Nosilec tveganja</b>
V konkretnem primeru si bo zasebni partner svoj finančni vložek v celoti povrnil s pomočjo prihodkov iz naslova uporabnine, s strani javnega partnerja (MOK). V tem primeru lahko vidimo, da bo celotno finančno tveganja z vidika povrnitve vložka zasebnika, v celoti prevzel javni partner. Zaradi tega se predlaga model javno naročniškega partnerstva.		Javni partner

Optimalni model izvedbe konkretnega javno-zasebnega partnerstva se kaže v modelu DBOT oz. Design (Projektiranje), Build (Zgradi), Operate (Upravljalj) in Transfer (prenesi v last). Zadnja postavka »Prenesi v last« se ne nanaša na prenos lastništva predmetnih prostorov, ki celotni čas izvajanja gradnje in kasnejšega obratovanja prostorov, ostajajo v lasti MOK, v upravljanju zasebnega partnerja. Termin »Prenesi v last« pomeni zgolj primopredajo dokončanih prostorov vrtca in s tem prenos posesti, pri čemer se v lastninsko pravico ne posega. Gre za model javno-naročniškega razmerja, ki porazdeli različna tveganja med oba subjekta, torej med javnega partnerja (MOK) in zasebnega partnerja. Vsa potencialna tveganja so predstavljena in podrobneje opisana v zgornjem delu dokumenta.

Prav tako je obravnavan model prikazan v obliki SWOT analize, kjer so natančneje specificirane prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti, ki zadevajo omenjeni model.



## 6.4. TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora ne glede na izbrano obliko slediti naslednjim načelom:

<b>NAČELO ENAKOSTI OZ. NEDISKRIMINATORNOSTI</b>
V načelu enakosti mora javni partner zagotoviti, da med kandidati v postopku sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva ni razlikovanja in da ne ustvarja okoliščin, ki pomenijo diskriminacijo. Javni partner ne sme različno obravnavati kandidatov, ki so v enakem ali bistveno podobnem položaju, ter neenako obravnavati kandidatov, ki so v bistveno različnem položaju.
<b>NAČELO PREGLEDNOSTI OZ. JAVNOSTI</b>
Javni partner mora pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva zagotoviti objektivno iskanje kandidatov in predmetov, naravo ter vrednost projekta javno-zasebnega partnerstva. Zato morajo biti vsi razpisi in drugi procesni akti v postopku javno-zasebnega partnerstva objavljeni na svetovnem spletu. Javni partner mora v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva zagotoviti, da imajo kandidati dostop do enakih podatkov za pripravo vloge in sodelovanja v postopkih sklepanja ter podatkov o pogojih in merilih za izbor kandidata. Izvajalec javno-zasebnega partnerstva mora biti izbran na pregleden način in po predpisanem postopku.
<b>NAČELO SORAZMERNOSTI</b>
Predpisuje uporabo pravila obligacijskega prava o odškodninski odgovornosti v primeru enostranskega oblastnega poseganja v razmere javno-zasebnega partnerstva. Ravnanje javnega partnerja je zakonito in skladno z načelom sorazmernosti samo, če izpolnjuje tri predpostavke, in sicer mora biti ukrep nujen, primeren in sorazmeren v ožjem pomenu besede.
<b>NAČELO URAVNOTEŽENOSTI</b>
Načelo uravnoteženosti se nanaša neposredno na razmerje javno-zasebnega partnerstva, ki mora zagotoviti uravnoteženost pravic, obveznosti in pravnih koristi javnega interesa in interesov zasebnega partnerja, uporabnikov in vseh drugih udeležencev, tako v postopku nastajanja in tudi izvajanja javno-zasebnega partnerstva. Tveganja v razmerju javno-zasebnega partnerstva morajo biti razporejena tako, da jih praviloma nosi tista stranka, ki jih najlažje obvladuje. Zato je primerno, da na primer politična tveganja prevzame javni partner, tehnična pa zasebni. V vsakem primeru pa mora izvajalec, ne glede na naravo razmerja javno-zasebnega partnerstva, nositi vsaj del poslovnega tveganja; če tega ne nosi, potem takšno partnerstvo ni javno-zasebno po tem zakonu. V tem primeru razmerja že pojmovno ni mogoče razumeti kot partnerstvo.
<b>NAČELO KONKURENCE</b>
Javnemu partnerju je v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva prepovedano omejevanje konkurence med kandidati. Še posebej ne sme omejevati možnih kandidatov z neupravičeno uporabo diskriminatornih meril in mora ravnati v skladu s predpisi preprečevanja in omejevanja konkurence. Zadeva je organizirana tako, da z javno ponudbo in javnim odpiranje ponudb javni partner izbere kandidata, ki je ekonomsko najprimernejši pod istimi zahtevanimi pogoji javnega partnerja.
<b>NAČELO PROCESNE AVTONOMIJE</b>
To načelo poskuša obligacijsko razmerje med strankami čim manj omejevati v razmerju do splošnih pravil





obligacijskega prava. Omejitev je določena pri pisni obliki pogodbe, kjer stranke ne morejo spremeniti določbe o odličnosti ter spreminjati ali dopolnjevati pogodbo. S prisilno normo je omejeno, da pogodbe ni mogoče skleniti za neomejen čas oz. za čas, ki bi bil daljši, kot je potrebno, da zasebni partner pridobi običajni tržni donos. Načelo procesne avtonomije se v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) kaže tudi v možnosti dogovora za arbitražo.

#### **NAČELO SUBSIDIARNE ODGOVORNOSTI**

Izvajalcu načelno ni dovoljeno prekiniti pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Obveznost tega načela je nemoteno, neprekinjeno in kvalitetno izvajanje pogodbe. Javni partner kljub prenosu izvajanja na izvajalca javno-zasebnega partnerstva ni rešen odgovornosti za neprekinjeno, nemoteno in enakopravno izvajanje projekta in tudi subsidiarno odgovarja za škodo, ki jo pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva povzroči izvajalec.

#### **NAČELO DOLŽNOSTI MEDSEBOJNEGA SODELOVANJA**

Zadnje izmed načel še posebej izraža vsebino javno-zasebnega partnerstva. Javni partner mora izvajalcu javno-zasebnega partnerstva pomagati pri zagotavljanju potrebnih stvari in drugih pravic ter raznih dovoljenj, ki jih sam ne more pridobiti. Takšna pomoč mora biti skladna s predpisi, zakonodajo in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

#### **NAČELO GOSPODARNOSTI**

Poleg obravnavanih načel je treba omeniti načelo gospodarnosti, ki sicer ne sodi v temeljna načela Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), vendar implicitno izhaja iz številnih določb zakona, predvsem iz tistih, v katerih se sklicuje na postopke oddaje javnih naročil pri izvedbi javnih razpisov.

#### **NAČELO SUBSIDIARNOSTI**

Načelo subsidiarnosti določa, da se Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) uporablja za postopke sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva glede tistih vprašanj, ki s posebnih zakonov ali na njegovi podlagi izdanim predpisom za posamezno obliko javno-zasebnega partnerstva niso urejena drugače.



---

## 7. SWOT ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

---

SWOT analizo je moč aplicirati na vse ravni in aspekte projekta. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štiri aspekti in sicer **prednosti, slabosti, priložnosti ter nevarnosti**. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah.

Najprej je potrebno razmejiti prednosti/slabosti in priložnosti/nevarnosti. Prva dva aspekta se nanašata na **notranje dejavnike**, druga dva pa na **zunanje dejavnike**. Glavna razlika pri tem je, da imamo pri notranjih dejavnikih vpliv, da se prilagodimo, razvijemo, ali kako drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavnikih se nahajamo v območju lastnega vpliva. Priložnosti/nevarnosti se nanašajo na zunanje dejavnike na katere nimamo vpliva in ne moremo direktno sami narediti nič, kot le to da se prilagodimo. Torej gre za dva območja, eno je območje vpliva, kjer imamo moč sami neposredno vplivati s svojimi dejanji, drugi dejavniki so izven našega območja vpliva in ne moremo narediti direktno nič, lahko pa te izkoristimo v svoj prid s fleksibilnostjo in prilagajanji ostalih dejavnikov.

**Priložnosti** so tisti del analize, ki se nanašajo na elemente izven našega vpliva, vendar pozitivno vplivajo na naše delovanje in bodo v zunanjem okolju nastopili v bližnji prihodnosti. Nanašajo se predvsem na politične, ekonomske, socialne, okoljske, demografske, tehnološke, vladne, zakonske in konkurenčne trende. Priložnosti nam omogočajo, da še hitreje izkoristimo svoje prednosti in delujejo kot vzvod za pozitiven rezultat. Če izkoristimo prave priložnosti, lahko naredimo bistveno več v krajšem času (povečana učinkovitost).

**Nevarnosti** so najbolj pereče vprašanje v analizi, ki predstavlja potencialni negativen učinek, na katerega enostavno nimamo vpliva. Tukaj nam preostane zgolj to, da se v svojem bistvu prilagodimo in v situacijo vstopamo z zavedanjem potencialnega rizika nevarnosti. Izjemno pomembno je, da identificiramo nevarnosti ter izdelamo strategijo, kako bomo reagirali, če se določena nevarnost uresniči.

Končna strategija je, da **gradimo na prednostih, odpravimo pomanjkljivosti, izkoristimo priložnosti ter se izognemo nevarnostim**.



## 7.1. SWOT ANALIZA POGODBENEGA MODELA

Tabela 13: SWOT analiza predstavljenega javno-naročniškega pogodbenega modela

Notranji dejavniki	
PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sodelovanje z zasebnim partnerjem odpirajo nove razvojne možnosti in pridobivanje novih izkušenj pri samem poslovanju;</li><li>• Sodelovanje med partnerjema večja prepoznavnost tako zasebnega kot javnega partnerja v občinskem in državnem okolju;</li><li>• Sodelovanje med specializiranim in strokovnim kadrom obeh sektorjev omogoča odkrivanje novih znanj in razvoj novih metod dela v procesu poslovanja;</li><li>• Javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere zasebnega partnerja oz. izvajalca javno-zasebnega partnerstva;</li><li>• S podelitvijo stavbne pravice se ustrezno obvladuje tveganja vse do izpolnitve pogojev za izvršitev prenosa lastništva;</li><li>• Tveganje se porazdeli med javnim in zasebnim partnerjem, ki bodo natančneje opredeljena v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;</li><li>• Upravljanje se dolgoročno prenese na zasebnega partnerja oz. izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta;</li><li>• Pregledno sankcioniranje slabega izvajanja storitev;</li><li>• Relativno enostavno prenehanje javno-zasebnega partnerstva;</li><li>• Pridobitev novih in kvalitetnejših storitev na območju občine;</li><li>• MOK ima lahko večje izdatke na drugih področjih, ki so tudi pomembni z vidika širše družbene koristnosti (npr. zdravstvo, kultura);</li><li>• Zasebni partner pogosto opravlja določeno tržno dejavnost, kjer že razpolaga z znanji in metodami</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sorazmerno zahteven proces izbire zasebnega partnerja oz. izvajalca javno-zasebnega partnerstva;</li><li>• Politično tveganje zavrnitve predloga po izvedbi projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva;</li><li>• Možnost dolgotrajnega procesa izbire zasebnega partnerja zaradi uveljavljanja pravnega varstva neizbranih kandidatov;</li><li>• Tveganje derealizacije projekta v primeru pridobitve finančno nestabilnega zasebnega partnerja;</li><li>• Prevzeto tveganje se izrazi pri finančnih parametrih;</li><li>• Zelo podrobno je potrebno vnaprej opredeliti razmerja (manjša fleksibilnost v fazi izvajanja javno-zasebnega partnerstva);</li><li>• Večji del razmerja je potrebno opredeliti vnaprej pri razpisu, manjša možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja;</li><li>• Javni partner pogostokrat izgubi nadzor, saj se nahaja v podrejenem položaju, ko je pogodba podpisana in ko se projekt že izvaja;</li><li>• Dolgotrajna oblika partnerskih struktur;</li><li>• Težka opredelitev stopnje in verjetnosti tveganja posameznih dogodkov;</li><li>• Partnerska struktura, ki je pogosto izrazito nefleksibilna in organizacijsko toga;</li><li>• Relativno slaba odzivnost na spremembe;</li><li>• Predviden strošek vzdrževanja in upravljanja lahko presega pričakovane prihodke, zato se lahko izpostavi zahteva, da je za rentabilno poslovanje zasebnega partnerja potrebno zagotoviti dodaten, stalen in javen vir financiranja.</li></ul>



<p>za učinkovito poslovanje, kar se vnaša v investicijski in upravljavski cikel projekta;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kvaliteta izgradnje infrastrukturnih objektov je praviloma višja zaradi zavedanja zasebnega partnerja, da bodo stroški odprave napak v času veljavnosti pogodbe bremenili slednjega;</li><li>• Izbrani zasebni investitor je ob pogoju močne konkurence na javnem razpisu primoran najti in ponuditi optimalne rešitve za izgradnjo vrtca;</li><li>• Z izvedbo investicije bo javni partner pridobil urejene površine, ki bodo koristne za izvajanje vzgojno-varstvenih dejavnosti.</li></ul>	
---	--

Zunanji dejavniki	
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja v okviru ene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;</li><li>• Možnost razširitve tržne dejavnosti in okrepitev položaja na trgu v okviru osnovne dejavnosti;</li><li>• Večja prepoznavnost na lokalnem in državnem nivoju;</li><li>• Povezovanje strokovnih kadrov obeh sektorjev, možnosti odkrivanja novih znanj in razvoj novih metod dela;</li><li>• Sodelovanje z javnim sektorjem prinese večje možnosti za različna sodelovanja v prihodnje;</li><li>• Vzpostavitev dobrih poslovnih odnosov med javnim in zasebnim sektorjem;</li><li>• Vnaprej pregledno opredeljene pravice in dolžnosti obeh partnerjev;</li><li>• Prevezeto tveganje javnega partnerja je za dolgoročnost javno-zasebnega pogodbenega razmerja manjše kot pri ostalih modelih, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih;</li><li>• Najlažje se opredeli možnost predčasnega prenehanja izvajanja javno-zasebnega partnerstva;</li><li>• Prenos znanja in dobrih praks s strani privatnega sektorja na javni sektor;</li><li>• občina bo pridobivala nove izkušnje na področju JZP; v primeru uspešnega JZP lahko omenjeni način predstavlja novo razvojno usmeritev občine</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nerentabilnost projekta zaradi finančnih ali drugih okoliščin;</li><li>• Morebitni zapleti pri sami realizaciji gradnje vrtca;</li><li>• Projekt ne doseže zastavljenih ciljev;</li><li>• Potrebno natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem projekta;</li><li>• Potrebno natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene;</li><li>• Tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo zasebnega partnerja (varovalo 81. člen ZJZP);</li><li>• Znižana kakovost storitev zaradi profitnih interesov zasebnega izvajalca storitev;</li><li>• Javni interes uporabe in upravljanja z zgrajeno infrastrukturo je potrebno natančno opredeliti za določeno obdobje (opredelitev mehanizmov reševanja – možnih zapletov v času trajanja javno-zasebnega partnerstva);</li><li>• Nezdostna konkurenca na razpisu;</li><li>• Pristranskost v izbiri zasebnega partnerja na javnem razpisu;</li><li>• Previsok optimizem glede pričakovanih prihodkov s strani zasebnega investitorja.</li></ul>



<p>z vidika financiranja novih investicijskih projektov;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• iskanje novih razvojnih priložnosti za občino. Zasebno izvajanje javnih storitev v okviru novega objekta predstavlja nove poslovne priložnosti za privatne investitorje;</li><li>• tržni zasuk v razumevanju družbe v smislu ustvarjanja nove komercialne dejavnosti.</li></ul>	
--	--

SWOT analiza kaže, da so prednosti izgradnje objekta po modelu JZP večje od slabosti. Uspešno sodelovanje ustvarja nove razvojne priložnosti za MOK in sicer predvsem z vidika učinkovitejšega izvajanja dosedanjih aktivnosti, z vidika večje spodbude za nove investicijske cikle ter z vidika večje komercializacije dejavnosti. SWOT analiza poudarja, da so priložnosti pomembnejše od potencialnih tveganj.

Vrednostna analiza (SWOT) dokazuje, da ima javno-zasebno partnerstvo visoke družbeno-ekonomske pozitivne učinke ter mnoge prednosti pred klasičnim financiranjem infrastrukturnih objektov.



## 8. FINANČNO – EKONOMSKA ANALIZA

Celotna finančna in ekonomska analiza je izdelana na podlagi pridobljenih podatkov, navedenih v prejetih vlogah s strani promotorjev. Na podlagi predstavljenih vseh možnih variant izvedbe projekta (predstavljena v poglavju 5.2. »Predstavitev možnosti izvedbe projekta«), je bila izdelana tudi finančna in ekonomska analiza, in sicer:

Tabela 14: Prikaz ključnih finančnih predpostavk za možnost 1

Opis variante:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Javni partner (MOK) z lastnimi proračunskimi sredstvi financira celotni projekt;</li><li>• Obratovanje objekta prevzame upravljavec, to je Javni zavod Kranjski vrtci.</li></ul>
Stroški, ki nastanejo MOK v celotnem trajanju projekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investicijski stroški;</li><li>• Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja;</li><li>• Obratovalni stroški.</li></ul>
Ekonomska doba projekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 let;</li><li>• 15 let.</li></ul>

Tabela 15: Prikaz ključnih finančnih predpostavk za možnost 2

Opis variante:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Javni partner (MOK) financira celotni projekt s pomočjo najetja posojila oz. kredita;</li><li>• Obratovanje objekta prevzame upravljavec, to je Javni zavod Kranjski vrtci.</li></ul>
Stroški, ki nastanejo MOK v celotnem trajanju projekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investicijski stroški;</li><li>• Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja;</li><li>• Obratovalni stroški;</li><li>• Stroški obresti.</li></ul>
Ekonomska doba projekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 let;</li><li>• 15 let.</li></ul>
Obrestne mere:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 %.</li></ul>

Tabela 16: Prikaz ključnih finančnih predpostavk za možnost 3

Opis variante:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celotno projektiranje, gradnjo in upravljanje prevzame zasebni partner za obdobje, določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;</li><li>• Javni partner oz. MOK plačuje zasebnemu partnerju uporabnino za novozgrajene prostore;</li><li>• Izdelani opciji z najetjem kredita s strani zasebnega partnerja ter brez najetja kredita z njegove strani.</li></ul>
Stroški, ki nastanejo MOK v celotnem trajanju projekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stroški uporabnine.</li></ul>



Ekonomska doba projekta:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 let;</li><li>• 15 let.</li></ul>
Obrestne mere:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 %.</li></ul>

V nadaljevanju dokumenta so podrobneje predstavljena vsa izhodišča, na podlagi katerih je bila izdelana finančna analiza za zgoraj predstavljene možnosti izvedbe projekta »Vrtec Bitnje«.

Vsi izračuni finančnih in ekonomskih kazalnikov temeljijo na tabelarnem prikazu, ki spada pod Prilogo same ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, zaradi obsežnosti pa slednje niso prikazane v samem dokumentu.

## 8.1. OPIS KLJUČNIH IZHODIŠČ IZDELAVE FINANČNE ANALIZE

### 8.1.1. Investicijski stroški projekta

Kot je bilo že predhodno predstavljeno v poglavju 5.5. »Ocena vrednosti investicijskega projekta«, smo pri prikazu ocenjene vrednosti investicijskega projekta izhajali iz prejetih vlog promotorjev ter na ta način oblikovali pet možnih variant izvedbe projekta:

<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
<b>VARIANTA 2:</b>	Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.
<b>VARIANTA 3:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 4:</b>	Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 5:</b>	Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

Natančnejša specifikacija stroškov znotraj vseh variant je navedena v poglavju 5.5. »Ocena vrednosti investicijskega projekta«.

Ocenjena vrednost variante 3 se razlikuje od vrednosti, podane v vlogi promotorja, saj poleg izvedbe gradnje objekta zajema tudi vzdrževanje in čiščenje objekta za določeno obdobje. Postavko »upravljanje objekta« smo v nadaljevanju dokumenta obravnavali ločeno, kakor tudi investicijsko vrednost posamezne variante.

Poleg ocenjenih vrednosti smo upoštevali tudi predvideno vrednost nakupa potrebne opreme za vrtec (cca. 20% od vrednosti, opredeljene v pridobljenih vlogah promotorjev).

Pri finančni analizi smo za javnega partnerja (MOK) kot javnega subjekta uporabljali vse stroške z DDV, saj slednji predstavlja nepovračljiv DDV in kot tak za občino predstavlja dejanski strošek. Ravno



---

obratno smo pri finančni analizi zasebnega partnerja upoštevali vrednosti brez DDV, saj je slednji za zasebnika povračljiv in kot takšen ne predstavlja dejanskega stroška.

### 8.1.2. Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja

Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja so ocenjeni na podlagi predvidenega odstotka od celotne vrednosti investicijskega projekta brez DDV. V našem primeru smo predmetne stroške ovrednotili v višini 0,2 % na letni ravni, kolikor znaša skupna vrednost projekta.

Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja v prejetih vlogah s strani promotorjev niso bili posebej specificirani, čeprav predstavljajo pomemben člen pri vzpostavitvi razmerja javno-zasebnega partnerstva, saj mora zasebni partner za obdobje trajanja predmetnega razmerja zagotoviti brezhibno stanje novozgrajenega objekta ter ga po potrebi tudi ustrezno sanirati oz. vzdrževati.

### 8.1.3. Obratovalni stroški

Med obratovalne stroške štejemo stroške ogrevanja, elektrike, vode, komunalnih storitev, zavarovanja, itd. V sklopu razmerja javno-zasebnega partnerstva bo navedene stroške financiral zasebni partner ter v ta namen s strani javnega pridobival prihodek iz naslova uporabnine.

Obratovalni stroški so določeni na podlagi primerljivih projektov in znašajo 2,00 EUR/m<sup>2</sup>, pri čemer je bilo v eni izmed prejetih vlog s strani promotorja razvidna celotna vrednost vzdrževanja in čiščenja objekta, zgrajena po principu modularne izvedbe. Za variante (3, 4 in 5), ki predvidevajo gradnjo objekta po modularni izvedbi smo tako upoštevali stroške vzdrževanja objekta v višini 24.469,20 EUR/leto. Pri predhodnih variantah (1 in 2), pa smo, kot je že zgoraj navedeno upoštevali določen strošek (2,00 EUR/m<sup>2</sup>) od predvidene ocene velikosti novozgrajenega objekta.

### 8.1.4. Stroški obresti

Stroški obresti se pojavijo v možnosti 2, za katero je značilno, da se bo investicijski projekt izvedel s sredstvi MOK, za katera bi slednja najela posojilo oz. kredit ter v možnosti 3, po kateri bi zasebni partner najel posojilo oz. kredit, da bi lahko v celoti financiral projektiranje, gradnjo in upravljanje ter vzdrževanje objekta v obdobju, določenem v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Pri možnosti 2 smo uporabili obrestno mero v višini 1 %, pri možnosti 3, kjer gre za zasebnega partnerja in njegov najem posojila oz. kredita pa obrestno mero 4 % (višje kot pri javnem subjektu, kar je povsem razumljivo glede na vidike posameznih tveganj).





---

### 8.1.5. Strošek amortizacije

Amortizacija je odvisna od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove. Za potrebe izračuna stroškov amortizacije je bil upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnjega prikaza finančne in ekonomske analize, saj v skladu z dokumentom »Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020)« iz decembra 2014, ne sodi med postavke, ki izkazujejo denarne odlive.

### 8.1.6. Strošek uporabnine

Strošek uporabnine se nanaša na možnost 3, ki predvideva izvedbo investicijskega projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Strošek uporabnine bo financirala MOK zasebnemu partnerju, da si bo slednji povrnil svoj finančni vložek v projekt ter na podlagi tega tudi dosegal določeno finančno donosnost. Na podlagi primerljivih projektov smo finančno donosnost zasebnika ovrednotili na 4,50 %.

Strošek uporabnine, ki ga bo financirala MOK, je sestavljen iz:

- ✓ Investicijskega vložka zasebnega partnerja;
- ✓ Obratovalnih stroškov zasebnega partnerja;
- ✓ Stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja zasebnega partnerja;
- ✓ Stroškov obresti, v kolikor zasebni partner za pridobitev finančnih virov za izvedbo investicijskega projekta najame posojilo oz. kredit;
- ✓ Pričakovanega neto prihodka zasebnika oz. njegovega finančnega donosa.

**Na višino stroška uporabnine vplivajo vsi zgoraj navedeni stroški (investicijski, obratovalni, vzdrževalni, tekoči, obrestni). V kolikor bi se katera izmed postavk spremenila, bi slednja vsekakor vplivala na višino uporabnine in s tem na višino potrebnega financiranja s strani javnega partnerja oz. MOK.**

---

## 8.2. UPORABLJENA METODOLOGIJA PRI IZDELAVI FINANČNE ANALIZE

Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena **Metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda)**, kar pomeni, da projekt upošteva vse dejanske nastale stroške in ne



stroške, ki so nastali že prej in posredno vplivajo na sam projekt (Metoda že nastalih stroškov). Hkrati je bila upoštevana metoda diskontiranega denarnega toka, za katero veljata dve poglavitni značilnosti:

1. Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odlivov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka.
2. Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z izbiro diskontne stopnje (4 %), ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

### 8.3. POVZETEK FINANČNIH PARAMETROV ZA POSAMEZNO MOŽNOST

#### 8.3.1. Povzetek finančnih parametrov za možnost 1

Možnost 1 predvideva izvedbo investicijskega projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi MOK. Z novozgrajenim objektom bi nadaljnja leta upravljal Javni zavod Kranjski vrtci.

Ključne finančne postavke in kazalniki možnosti 1 so:

Tabela 17: Prikaz ključnih finančnih izračunov za možnost 1 za obdobje 10-ih let

Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Investicijski stroški*	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
2. Investicijsko in tekoče vzdrževanje**	28.745,70	14.599,31	13.230,60	17.164,22	16.718,40
3. Obratovalni stroški***	311.040,00	155.520,00	244.692,00	244.692,00	244.692,00
a) Investicijski strošek za MOK	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
b) Ostali stroški za MOK	339.785,70	170.119,31	257.922,60	261.856,22	261.410,40
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.262.264,95</b>	<b>1.654.382,53</b>	<b>1.603.034,09</b>	<b>2.006.885,66</b>	<b>1.961.114,40</b>

Opomba:

\* Investicijski stroški v zgornji tabeli vsebujejo strošek DDV, saj je slednji nepovračljiv in kot takšen predstavlja za MOK dejanski strošek.

\*\* Stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja so predstavljeni za obdobje 10-ih let.

\*\*\* Obratovalni stroški so predstavljeni za obdobje 10-ih let.



Tabela 18: Prikaz ključnih finančnih izračunov za možnost 1 za obdobje 15-ih let

Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Investicijski stroški*	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
2. Investicijsko in tekoče vzdrževanje**	52.700,45	26.765,40	24.256,11	31.467,74	30.650,40
3. Obratovalni stroški***	466.560,00	233.280,00	367.038,00	367.038,00	367.038,00
a) Investicijski strošek za MOK	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
b) Ostali stroški za MOK	519.260,45	260.045,40	391.294,11	398.505,74	397.688,40
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.441.739,70</b>	<b>1.744.308,63</b>	<b>1.736.405,60</b>	<b>2.143.535,18</b>	<b>2.097.392,40</b>

Opomba:

\* Investicijski stroški v zgornji tabeli vsebujejo strošek DDV, saj je slednji nepovračljiv in kot takšen predstavlja za MOK dejanski strošek.

\*\* Stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja so predstavljeni za obdobje 15-ih let.

\*\*\* Obratovalni stroški so predstavljeni za obdobje 15-ih let.

Zaradi dejstva, da se kot ugodnejšo varianto, preferira izvedbo projekta po principu modularne izvedbe, smo podrobneje pogledali finančne izračuna za variante 3, 4 in 5. Slednje predvidevajo:

- ✓ Varianta 3: 2-etažni 6-oddelčni vrtec;
- ✓ Varianta 4: 2-etažni 4-oddelčni vrtec;
- ✓ Varianta 5: 2-etažni 3-oddelčni vrtec.

Skupni strošek MOK bi po možnosti 1 (občina sama izvede projekt z lastnimi proračunskimi sredstvi) variiral med 1.603.034,09 EUR z DDV in 2.006.885,66 EUR z DDV (za obdobje 10-ih let) ter 1.736.405,60 EUR z DDV in 2.143.535,18 EUR z DDV (za obdobje 15-ih let). Skupni strošek MOK vsako leto narašča, kar je povsem razumljivo, saj se vsako leto povečujejo obratovalni stroški in stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja.

### 8.3.2. Povzetek finančnih parametrov za možnost 2

Možnost 2 predvideva izvedbo investicijskega projekta »Vrtec Bitnje« z lastnimi sredstvi MOK, ob predpostavki, da občina za pokritje finančne konstrukcije najame kredit oz. posojilo za celotno vrednost investicijskega projekta.

Pri tem je bila finančna analiza za možnost 2 izdelana na podlagi dveh različnih ekonomskih obdobj trajanja kredita oz. posojila, in sicer:



- odplačevanje kredita oz. posojila za obdobje 10-ih let;
- odplačevanje kredita oz. posojila za obdobje 15-ih let.

Za možnost 2 smo predvideli 1 % obrestne mere za MOK. Glede na to, da je slednja javni subjekt, smo predvideli nizko obrestno mero, saj kot javni subjekt predstavlja minimalno tveganje vračila kredita, kar pri določitvi višine obrestnih mer upoštevajo komercialne banke.

Ključne finančne postavke in kazalniki možnosti 2 so:

Tabela 19: Prikaz ključnih finančnih izračunov za možnost 2 za obdobje 10-ih let

Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Investicijski stroški*	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
2. Investicijsko in tekoče vzdrževanje**	28.745,70	14.599,31	13.230,60	17.164,22	16.718,40
3. Obratovalni stroški***	311.040,00	155.520,00	244.692,00	244.692,00	244.692,00
4. Stroški obresti****	124.812,88	124.812,88	57.446,86	74.526,51	72.590,75
a) Investicijski strošek za MOK	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
b) Ostali stroški za MOK	464.598,58	294.932,19	315.369,46	336.382,73	334.001,15
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.387.077,83</b>	<b>1.779.195,41</b>	<b>1.660.480,95</b>	<b>2.081.412,17</b>	<b>2.033.705,15</b>

Opomba:

\* Investicijski stroški v zgornji tabeli vsebujejo strošek DDV, saj je slednji nepovračljiv in kot takšen predstavlja za MOK dejanski strošek.

\*\* Stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja so predstavljeni za obdobje 10-ih let.

\*\*\* Obratovalni stroški so predstavljeni za obdobje 10-ih let.

\*\*\*\* Stroški obresti so predstavljeni za obdobje 10-ih let.

Tabela 20: Prikaz ključnih finančnih izračunov za možnost 2 za obdobje 15-ih let

Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Investicijski stroški*	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
2. Investicijsko in tekoče vzdrževanje**	52.700,45	26.765,40	24.256,11	31.467,74	30.650,40
3. Obratovalni stroški***	466.560,00	233.280,00	367.038,00	367.038,00	367.038,00
4. Stroški obresti****	188.232,32	188.232,32	86.636,51	112.394,60	109.475,28
a) Investicijski strošek za MOK	2.922.479,26	1.484.263,22	1.345.111,49	1.745.029,44	1.699.704,00
b) Ostali stroški za MOK	707.492,77	448.277,72	477.930,62	510.900,34	507.163,68



<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.629.972,02</b>	<b>1.932.540,95</b>	<b>1.823.042,11</b>	<b>2.255.929,78</b>	<b>2.206.867,68</b>
---------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Opomba:

\* Investicijski stroški v zgornji tabeli vsebujejo strošek DDV, saj je slednji nepovračljiv in kot takšen predstavlja za MOK dejanski strošek.

\*\* Stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja so predstavljeni za obdobje 15-ih let.

\*\*\* Obratovalni stroški so predstavljeni za obdobje 15-ih let.

\*\*\*\* Stroški obresti so predstavljeni za obdobje 15-ih let.

Zaradi dejstva, da se kot ugodnejšo varianto, preferira izvedbo projekta po principu modularne izvedbe, smo podrobneje pogledali finančne izračuna za variante 3, 4 in 5. Slednje predvidevajo:

- ✓ Varianta 3: 2-etažni 6-oddelčni vrtec;
- ✓ Varianta 4: 2-etažni 4-oddelčni vrtec;
- ✓ Varianta 5: 2-etažni 3-oddelčni vrtec.

Skupni strošek MOK bi po možnosti 2 (občina sama izvede projekt z najetjem posojila) variiral med 1.660.480,95 EUR z DDV in 2.081.412,17 EUR z DDV (za obdobje 10-ih let) ter 1.823.042,11 EUR z DDV in 2.255.929,78 EUR z DDV (za obdobje 15-ih let). Skupni strošek MOK vsako leto narašča, kar je povsem razumljivo, saj se vsako leto povečujejo obratovalni stroški in stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja.

### 8.3.3. Povzetek finančnih parametrov za možnost 3

Možnost 3 predvideva izvedbo investicijskega projekta po razmerju javno-zasebnega partnerstva, in sicer po modelu DBOT (Design-Build-Operate-Transfer). Zadnja postavka »Transfer« ali »Prenesi v last« se ne nanaša na prenos lastništva predmetnih prostorov, ki celotni čas izvajanja gradnje in kasnejšega obratovanja prostorov, ostajajo v lasti MOK, v upravljanju zasebnega partnerja. Termin »Prenesi v last« pomeni zgolj primopredajo dokončanih prostorov vrta in s tem prenos posesti, pri čemer se v lastninsko pravico ne posega. Gre za model javno-naročniškega razmerja, ki porazdeli različna tveganja med oba subjekta, torej med javnega partnerja (MOK) in zasebnega partnerja.

Zasebni partner bi tako z lastnimi sredstvi ali sredstvi iz najetja kredita oz. posojila v celoti projektiral novozgrajeni vrtec, ga zgradil ter nato za obdobje določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu z njim tudi upravljal ter ga vzdrževal.

Podobno kot pri možnosti 1 in 2, smo tudi pri možnosti 3 celotno finančno analizo izdelali na podlagi dveh različnih ekonomskih obdobj trajanja javno-zasebnega partnerstva, in sicer:

- trajanje javno-zasebnega partnerstva za obdobje 10-ih let;



- trajanje javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let.

Potrebno je poudariti, da nobena prejeta vloga s strani promotorja eksplicitno ne prikazuje amortizacijske načrta odplačila glavnice pri najetju kredita oz. posojila, se pa promotorja navezujeta na možnost pridobitve dodatnih finančnih virov za zaprtje finančne konstrukcije. V ta namen so vsi finančni kazalniki preračunani po dveh opcijah, in sicer:

Opcija A:	Zasebni partner bo pri določitvi investicijske vrednosti celotnega projekta izhajal brez upoštevanja obrestnih stroškov v določeni oceni višine celotnega projekta, kar pomeni, da bo zmožen sam z lastnimi sredstvi financirati celotni projekt.
Opcija B:	Zasebni partner najame kredit oz. posojilo v višini 4 % fiksne obrestne mere.

Za izkazovanje finančne stabilnosti zasebnega partnerja ter s tem tudi njegovo zainteresiranost izvesti celotni projekt, smo izhajali iz določitve mejne vrednosti njegove finančne stopnje donosa, ki smo jo določili v višini 4,50 %<sup>10</sup>, kar je značilnost v praksi pri izvedbi tovrstnih projektov.

Pri prikazu najoptimalnejše možnosti 3 smo pri vsaki varianti izhajali iz izračunana najpomembnejših finančnih kazalnikov, ki so:

- ✓ Finančna neto sedanja vrednost: slednja predstavlja znesek, ki ga dobimo, ko diskontirane vrednosti pričakovanih stroškov projekta odštejemo od diskontiranih vrednosti pričakovanih koristi. Pozitivna finančna neto sedanja vrednost pomeni, da je sedanja vrednost vlaganj manjša od sedanje vrednosti donosov.
- ✓ Finančna interna stopnja donosnosti: določena je kot obrestna mera, ki izenači finančno neto sedanjo vrednost investicije z nič. V kolikor je finančna interna stopnja donosnosti večja od mejne diskontne stopnje (4 %), je izvedba investicijskega projekta iz finančnega vidika upravičljiva.
- ✓ Relativna finančna neto sedanja vrednost: slednja prikazuje sedanjo vrednost finančnih neto denarnih tokov v celotni ekonomski dobi investicije glede na sedanjo vrednost stroškov celotnega investicijskega projekta. V kolikor je dobljeni koeficient višji od mejne vrednosti, tj. 0, potem je izvedba investicijskega projekta iz finančnega vidika upravičljiva.

---

<sup>10</sup> Ena izmed vlog promotorjev navaja, da bi se slednjemu investicija izplačala, v kolikor bi imel 4,78 % oz. 4,05 % finančno stopnjo donosnosti, medtem ko druga vloga promotorja izračun finančne stopnje donosnosti ne obravnava. Na podlagi tega smo pri vsaki varianti (1,2,3,4 in 5) ter s tem pri možnosti 3 predvideli, da bi se zasebnemu partnerju investicija izplača, v kolikor bi slednji dosegal 4,50 % finančno stopnjo donosnosti.



## Ključne finančne postavke in kazalniki možnosti 3 so:

Tabela 21: Prikaz ključnih finančnih izračunov za možnost 3 za obdobje 10-ih let

Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Stroški uporabnine na leto (brez DDV)	337.823,00	171.327,50	165.013,50	206.799,00	202.063,00
2. Stroški uporabnine na mesec (brez DDV)	28.151,92	14.277,29	13.751,13	17.233,25	16.838,58
Skupni stroški uporabnine (brez DDV): *	3.378.230,00	1.713.275,00	1.650.135,00	2.067.990,00	2.020.630,00
a) Investicijski stroški	87,30%	87,43%	82,27%	85,17%	84,90%
b) Obratovalni stroški	9,52%	9,39%	14,81%	11,82%	12,09%
c) Stroški investicijskega vzdrževanja	0,95%	0,95%	0,86%	0,89%	0,89%
d) Neto donos zasebnika	2,22%	2,23%	2,05%	2,12%	2,12%
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK (brez DDV)</b>	<b>3.378.230,00</b>	<b>1.713.275,00</b>	<b>1.650.135,00</b>	<b>2.067.990,00</b>	<b>2.020.630,00</b>
Primerjava možnosti 3 z možnostjo 1 in 2 – zaradi primerjave upoštevan DDV:					
Možnost 1 – strošek MOK	3.262.264,95	1.654.382,53	1.603.034,09	2.006.885,66	1.961.114,40
Možnost 2 – strošek MOK	3.387.077,83	1.779.195,41	1.660.480,95	2.081.412,17	2.033.705,15
<b>Možnost 3 – strošek MOK</b>	<b>4.121.440,60</b>	<b>2.090.195,50</b>	<b>2.013.164,70</b>	<b>2.522.947,80</b>	<b>2.465.168,60</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>412.144,06</b>	<b>209.019,55</b>	<b>201.316,47</b>	<b>252.294,78</b>	<b>246.516,86</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>34.345,34</b>	<b>17.418,30</b>	<b>16.776,37</b>	<b>21.024,57</b>	<b>20.543,07</b>
Sprememba glede na 1	+26,34%	+26,34%	+25,58%	+25,71%	+25,70%
Sprememba glede na 2	+21,68%	+17,48%	+21,24%	+21,21%	+21,22%
Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Stroški uporabnine na leto (brez DDV)	385.660,00	195.623,00	186.083,00	234.133,00	228.687,00
2. Stroški uporabnine na mesec (brez DDV)	32.138,33	16.301,92	15.506,92	19.511,08	19.057,25
Skupni stroški uporabnine (brez DDV): *	3.856.600,00	1.956.230,00	1.860.830,00	2.341.330,00	2.286.870,00
a) Investicijski stroški	76,53%	76,63%	72,97%	75,23%	75,03%
b) Obratovalni stroški	8,35%	8,23%	13,14%	10,44%	10,69%



c) Stroški investicijskega vzdrževanja	0,83%	0,83%	0,77%	0,79%	0,79%
d) Neto donos zasebnika	12,20%	12,22%	11,23%	11,58%	11,55%
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK (brez DDV)</b>	<b>3.856.600,00</b>	<b>1.956.230,00</b>	<b>1.860.830,00</b>	<b>2.341.330,00</b>	<b>2.286.870,00</b>
<b>Primerjava možnosti 3 z možnostjo 1 in 2 – zaradi primerjave upoštevan DDV:</b>					
Možnost 1	3.262.264,95	1.654.382,53	1.603.034,09	2.006.885,66	1.961.114,40
Možnost 2	3.387.077,83	1.779.195,41	1.660.480,95	2.081.412,17	2.033.705,15
<b>Možnost 3</b>	<b>4.705.052,00</b>	<b>2.386.600,60</b>	<b>2.270.212,60</b>	<b>2.856.422,60</b>	<b>2.789.981,40</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>470.505,20</b>	<b>238.660,06</b>	<b>227.021,26</b>	<b>285.642,26</b>	<b>278.998,14</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>39.208,77</b>	<b>19.888,34</b>	<b>18.918,44</b>	<b>23.803,52</b>	<b>23.249,85</b>
Sprememba glede na 1	+44,23%	+44,26%	+41,62%	+42,33%	+42,27%
Sprememba glede na 2	+38,91%	+34,14%	+36,72%	+37,23%	+37,19%

Opomba:

\* Razdelitev uporabnine po posameznih stroških je prikazana za celotno trajanje javno-zasebnega partnerstva ter kot takšna upošteva diskontno stopnjo v višini 4 %.

Možnost 3 za sklenjeno obdobje 10-ih let prikazuje, kakšna bi morala biti višina uporabnine s strani javnega partnerja oz. MOK, da bi se vložek zasebnemu partnerju v določenem obdobju finančno povrnil.

Strošek uporabnine je sestavljen iz:

- ✓ investicijskih stroškov,
- ✓ obratovalnih stroškov,
- ✓ stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja,
- ✓ stroškov obresti (opcijsko),
- ✓ neto donosa zasebnika.

Tako kot pri možnostih 1 in 2, se tudi tukaj osredotočamo na gradnjo vrtca po modelu modularnega principa gradnje – varianta 3, 4 in 5.

V primeru izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za obdobje 10-ih let ter ob upoštevanju vseh predhodno navedenih predpostavk je razvidno, da je slednja možnost za MOK dražja od preostalih dveh možnosti (1 in 2), kar je povsem realno ter pričakovano, saj si bo zasebni partner po povrnitvi vseh investicijskih in ostalih vložkov prizadeval ustvariti tudi določen profit oz. dobiček.





Iz navedena je razvidna, da je izvedba variant 3, 4 in 5, ki zajemajo modularni koncept, po možnosti 3 (model javno-zasebnega partnerstva) med 20 % do 25 % dražja za MOK (po možnosti 1) ter med 36 % do 43 % dražja od MOK (po možnosti 2), kot pa če bi slednja projekt izvedla sama, bodisi z lastnimi sredstvi ali pa najetim posojilom.

Tabela 22: Prikaz ključnih finančnih izračunov za možnost 3 za obdobje 15-ih let

Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Stroški uporabnine na leto (brez DDV)	258.350,00	130.965,00	128.600,50	159.560,00	156.051,00
2. Stroški uporabnine na mesec (brez DDV)	21.529,17	10.913,75	10.716,71	13.296,67	13.004,25
Skupni stroški uporabnine (brez DDV): *	3.875.250,00	1.964.475,00	1.929.007,50	2.393.400,00	2.340.765,00
a) Investicijski stroški	83,10%	83,26%	76,96%	80,46%	80,13%
b) Obratovalni stroški	12,43%	12,26%	18,99%	15,30%	15,65%
c) Stroški investicijskega vzdrževanja	1,51%	1,51%	1,35%	1,41%	1,40%
d) Neto donos zasebnika	2,96%	2,97%	2,70%	2,82%	2,81%
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK (brez DDV)</b>	<b>3.875.250,00</b>	<b>1.964.475,00</b>	<b>1.929.007,50</b>	<b>2.393.400,00</b>	<b>2.340.765,00</b>
Primerjava možnosti 3 z možnostjo 1 in 2 – zaradi primerjave upoštevan DDV:					
Možnost 1	3.441.739,70	1.744.308,63	1.736.405,60	2.143.535,18	2.097.392,40
Možnost 2	3.629.972,02	1.932.540,95	1.823.042,11	2.255.929,78	2.206.867,68
<b>Možnost 3</b>	<b>4.727.805,00</b>	<b>2.396.659,50</b>	<b>2.353.389,15</b>	<b>2.919.948,00</b>	<b>2.855.733,30</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>315.187,00</b>	<b>159.777,30</b>	<b>156.892,61</b>	<b>194.663,20</b>	<b>190.382,22</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>26.265,58</b>	<b>13.314,78</b>	<b>13.074,38</b>	<b>16.221,93</b>	<b>15.865,19</b>
Sprememba glede na 1	<b>+37,37%</b>	<b>+37,40%</b>	<b>+35,53%</b>	<b>+36,22%</b>	<b>+36,16%</b>
Sprememba glede na 2	<b>+30,24%</b>	<b>+24,02%</b>	<b>+29,09%</b>	<b>+29,43%</b>	<b>+29,40%</b>
Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
1. Stroški uporabnine na leto (brez DDV)	308.918,00	156.647,50	150.872,50	188.454,00	184.194,00
2. Stroški uporabnine na mesec (brez DDV)	25.743,17	13.053,96	12.572,71	15.704,50	15.349,50
Skupni stroški uporabnine	4.633.770,00	2.349.712,50	2.263.087,50	2.826.810,00	2.762.910,00



(brez DDV): *					
a) Investicijski stroški	69,59%	69,70%	65,62%	68,15%	67,91%
b) Obratovalni stroški	10,41%	10,26%	16,19%	12,96%	13,26%
c) Stroški investicijskega vzdrževanja	1,26%	1,26%	1,15%	1,19%	1,19%
d) Neto donos zasebnika	16,04%	16,06%	14,60%	15,16%	15,11%
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK (brez DDV)</b>	<b>4.633.770,00</b>	<b>2.349.712,50</b>	<b>2.263.087,50</b>	<b>2.826.810,00</b>	<b>2.762.910,00</b>
<b>Primerjava možnosti 3 z možnostjo 1 in 2 – zaradi primerjave upoštevan DDV:</b>					
Možnost 1	3.441.739,70	1.744.308,63	1.736.405,60	2.143.535,18	2.097.392,40
Možnost 2	3.629.972,02	1.932.540,95	1.823.042,11	2.255.929,78	2.206.867,68
<b>Možnost 3</b>	<b>5.653.199,40</b>	<b>2.866.649,25</b>	<b>2.760.966,75</b>	<b>3.448.708,20</b>	<b>3.370.750,20</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>376.879,96</b>	<b>191.109,95</b>	<b>184.064,45</b>	<b>229.913,88</b>	<b>224.716,68</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>31.406,66</b>	<b>15.925,83</b>	<b>15.338,70</b>	<b>19.159,49</b>	<b>18.726,39</b>
Sprememba glede na 1	<b>+64,25%</b>	<b>+64,34%</b>	<b>+59,00%</b>	<b>+60,89%</b>	<b>+60,71%</b>
Sprememba glede na 2	<b>+55,74%</b>	<b>+48,34%</b>	<b>+51,45%</b>	<b>+52,87%</b>	<b>+52,74%</b>

Opomba:

\* Razdelitev uporabnine po posameznih stroških je prikazana za celotno trajanje javno-zasebnega partnerstva ter kot takšna upošteva diskontno stopnjo v višini 4 %.

Možnost 3 za sklenjeno obdobje 15-ih let prikazuje, kakšna bi morala biti višina uporabnine s strani javnega partnerja oz. MOK, da bi se vložek zasebnemu partnerju v določenem obdobju finančno povrnil.

Strošek uporabnine je sestavljen iz:

- ✓ investicijskih stroškov,
- ✓ obratovalnih stroškov,
- ✓ stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja,
- ✓ stroškov obresti (opcijsko),
- ✓ neto donosa zasebnika.

Tako kot pri možnostih 1 in 2, se tudi tukaj osredotočamo na gradnjo vrtca po modelu modularnega principa gradnje – varianta 3, 4 in 5.

V primeru izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let ter ob upoštevanju vseh predhodno navedenih predpostavk je razvidno, da je slednja možnost za MOK dražja od preostalih dveh možnosti (1 in 2), kar je povsem realno ter pričakovano, saj si bo zasebni



partner po povrnitvi vseh investicijskih in ostalih vložkov prizadeval ustvariti tudi določen profit oz. dobiček.

Iz navedena je razvidna, da je izvedba variant 3, 4 in 5, ki zajemajo modularni koncept, po možnosti 3 (model javno-zasebnega partnerstva) med 29 % do 37 % dražja za MOK (po možnosti 1) ter med 51 % do 61 % dražja od MOK (po možnosti 2), kot pa če bi slednja projekt izvedla sama, bodisi z lastnimi sredstvi ali pa najetim posojilom.

Podobno kot pri možnosti 1 in 2, je tudi tukaj razvidno povečanje skupnega stroška MOK, v kolikor se ekonomska doba oz. predvideno trajanje javno-zasebnega partnerstva podaljšuje. Znatno povečanje je razvidno zaradi upoštevanja diskontne stopnje v višini 4 %. Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom. Izraža ovrednotenje prihodnjih stroškov in koristi v primerjavi s sedanjimi.

Izmed zgoraj predstavljenih možnosti, bi za MOK bila najoptimalnejša varianta v primeru, da zasebnik razpolaga z lastnimi finančnimi viri ter pri tem ne potrebuje najetja kredita oz. posojila, ki bo samo povzročila dodatne stroške obresti. V tem primeru bi MOK imela v obdobju 10-ih let od 2.013.164,70 EUR do 2.522.947,80 EUR stroškov uporabnine glede na izbrano varianto 3, 4 ali 5 (model modularne gradnje). V kolikor pa bi javno-zasebno partnerstvo trajalo dlje od 10-ih let, bi to negativno vplivalo na samo višino stroška uporabnine, ki se z leti le povečuje.

V kolikor pa bi zasebnik za pokritje finančne konstrukcije potreboval najeti kredit oz. posojilo (po predvidoma 4 % obr.m.) pa bi v stroške uporabnine bilo potrebno všteti tudi stroške obresti zasebnika, ki bi jih imel ob najetju kredita oz. posojila. V tem primeru vidimo, da bi MOK v obdobju 10-ih let imela od 2.270.212,60 EUR do 2.856.422,60 EUR stroškov uporabnine glede na izbrano varianto 3, 4 ali 5 (model modularne gradnje). V kolikor pa bi javno-zasebno partnerstvo trajalo dlje od 10-ih let, bi to negativno vplivalo na samo višino stroška uporabnine, ki se z leti le povečuje.

Da je investicijski projekt zanimiv za zasebnega partnerja, pa so v spodnji tabeli prikazani vsi potrebni izračunani finančni kazalniki ter njihova utemeljitev.

Tabela 23: Prikaz ključnih finančnih kazalnikov za varianto 1 pri možnosti 3

Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja			
Ekonomska doba	10 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	58.885,48 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0255	Večja od 0	DA
Ekonomska doba	15 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	82.380,18 EUR	Večja od 0 EUR	DA



2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0356	Večja od 0	DA
<b>Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)</b>			
<b>Ekonomska doba</b>	<b>10 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	63.187,42 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0273	Večja od 0	DA
<b>Ekonomska doba</b>	<b>15 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	90.065,80 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0389	Večja od 0	DA

Iz zgornje tabele je razvidno, da vsak izračunan finančni kazalnik za varianto 1 pri možnosti 3, predstavlja pozitivno vrednost glede na mejno določene vrednosti posameznega kazalnika, kar pomeni, da se zasebniku izvedba investicijskega projekta v finančnem smislu izplača.

Tabela 24: Prikaz ključnih finančnih kazalnikov za varianto 2 pri možnosti 3

<b>Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja</b>			
<b>Ekonomska doba</b>	<b>10 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	29.903,80 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0255	Večja od 0	DA
<b>Ekonomska doba</b>	<b>15 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	41.836,23 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0356	Večja od 0	DA
<b>Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)</b>			
<b>Ekonomska doba</b>	<b>10 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	32.089,72 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0273	Večja od 0	DA
<b>Ekonomska doba</b>	<b>15 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	45.740,86 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0389	Večja od 0	DA



Iz zgornje tabele je razvidno, da vsak izračunan finančni kazalnik za varianto 2 pri možnosti 3, predstavlja pozitivno vrednost glede na mejno določene vrednosti posameznega kazalnika, kar pomeni, da se zasebniku izvedba investicijskega projekta v finančnem smislu izplača.

Tabela 25: Prikaz ključnih finančnih kazalnikov za varianto 3 pri možnosti 3

Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja			
Ekonomska doba	10 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	27.508,71 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0250	Večja od 0	DA
Ekonomska doba	15 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	38.708,86 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0351	Večja od 0	DA
Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)			
Ekonomska doba	10 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	28.667,04 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0260	Večja od 0	DA
Ekonomska doba	15 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	41.051,67 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0372	Večja od 0	DA

Iz zgornje tabele je razvidno, da vsak izračunan finančni kazalnik za varianto 3 pri možnosti 3, predstavlja pozitivno vrednost glede na mejno določene vrednosti posameznega kazalnika, kar pomeni, da se zasebniku izvedba investicijskega projekta v finančnem smislu izplača.

Tabela 26: Prikaz ključnih finančnih kazalnikov za varianto 4 pri možnosti 3

Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja			
Ekonomska doba	10 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	35.687,19 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0249	Večja od 0	DA
Ekonomska doba	15 let	Merilo	Ustreznost
1. Finančna neto sedanja vrednost	50.217,49 EUR	Večja od 0 EUR	DA



2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0351	Večja od 0	DA
<b>Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)</b>			
<b>Ekonomska doba</b>	<b>10 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	37.192,20 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0260	Večja od 0	DA
<b>Ekonomska doba</b>	<b>15 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	53.259,78 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0372	Večja od 0	DA

Iz zgornje tabele je razvidno, da vsak izračunan finančni kazalnik za varianto 4 pri možnosti 3, predstavlja pozitivno vrednost glede na mejno določene vrednosti posameznega kazalnika, kar pomeni, da se zasebniku izvedba investicijskega projekta v finančnem smislu izplača.

Tabela 27: Prikaz ključnih finančnih kazalnikov za varianto 5 pri možnosti 3

<b>Opcija A: Brez najetja kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja</b>			
<b>Ekonomska doba</b>	<b>10 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	34.758,94 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0249	Večja od 0	DA
<b>Ekonomska doba</b>	<b>15 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	48.911,50 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0351	Večja od 0	DA
<b>Opcija B: Najetje kredita oz. posojila s strani zasebnega partnerja (4% obr.m.)</b>			
<b>Ekonomska doba</b>	<b>10 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	36.224,64 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0260	Večja od 0	DA
<b>Ekonomska doba</b>	<b>15 let</b>	<b>Merilo</b>	<b>Ustreznost</b>
1. Finančna neto sedanja vrednost	51.869,13 EUR	Večja od 0 EUR	DA
2. Finančna stopnja donosnosti	4,50 %	Večja od 5,00 %	DA
3. Relativna finančna neto sedanja vrednost	0,0372	Večja od 0	DA



Iz zgornje tabele je razvidno, da vsak izračunan finančni kazalnik za varianto 5 pri možnosti 3, predstavlja pozitivno vrednost glede na mejno določene vrednosti posameznega kazalnika, kar pomeni, da se zasebniku izvedba investicijskega projekta v finančnem smislu izplača.

#### 8.3.4. Sklepna ugotovitev finančnih parametrov za vse predstavljene variante in možnosti

V nadaljevanju so predstavljeni vsi ključni finančni parametri za vse prikazane variante projekta. Pri tem smo upoštevali dejstvo, da bi zasebni partner dosegal 4,50 % finančno stopnjo donosnosti, kar pomeni, da bi bil finančno sposoben izvesti investicijski projekt ter si poleg investicijskega vložka povrniti tudi del sredstev za finančno tveganje.

V spodnjih tabelah so prikazane ključne finančne karakteristike za javnega partnerja (MOK), torej kolikšna bi morala biti uporabnina MOK-a za nemoteno finančno poslovanje zasebnega partnerja. Pri tem smo se fokusirali na vseh 5 možnih variant izvedbe.

<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
<b>VARIANTA 2:</b>	Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.
<b>VARIANTA 3:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 4:</b>	Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 5:</b>	Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.

#### **Možnost 1: MOK sama izvede projekt iz proračunskih sredstev (v EUR z DDV)**

Strošek MOK za obdobje 10-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.262.264,95</b>	<b>1.654.382,53</b>	<b>1.603.034,09</b>	<b>2.006.885,66</b>	<b>1.961.114,40</b>
Strošek MOK za obdobje 15-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.441.739,70</b>	<b>1.744.308,63</b>	<b>1.736.405,60</b>	<b>2.143.535,18</b>	<b>2.097.392,40</b>

Možnost 1 predstavlja izvedbo investicijskega projekta »Vrtec Bitnje« na način, da MOK z lastnimi proračunskimi sredstvi izdelava oz. pripravi celotno potrebno dokumentacijo (projektna in investicijska dokumentacija), pridobi vsa dovoljenja ter v celoti financira gradnjo novega več-oddelčnega vrtca v Bitnjah.



Glede na potrebno višino finančnega vložka občine lahko sklepamo, da je izvedba možnosti 1, torej izvedba projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi MOK, neoptimalna izvedba investicijskega projekta.

### **Možnost 2: MOK sama izvede projekt s pomočjo najetega posojila (1% obr.m.) (v EUR z DDV)**

Strošek MOK za obdobje 10-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.387.077,83</b>	<b>1.779.195,41</b>	<b>1.660.480,95</b>	<b>2.081.412,17</b>	<b>2.033.705,15</b>
Strošek MOK za obdobje 15-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>3.629.972,02</b>	<b>1.932.540,95</b>	<b>1.823.042,11</b>	<b>2.255.929,78</b>	<b>2.206.867,68</b>

Možnost 2 se veliko od možnosti 1 ne razlikuje, glavna posebnost je v zagotovitvi finančne stabilnosti občine in to je z najemom kredita oz. posojila za vrednost celotnega investicijskega projekta. Za obe opisani možnosti je izredno pomembno, da MOK še pred začetkom izvedbe investicijskega projekta v svojem Načrtu razvojnih programov opredeli predmetni projekt ter mu nameni vsa potrebna finančna sredstva.

V kolikor MOK ne more oz. ni finančno sposobna najeti dodatnega kredita za celotni znesek ocenjenih investicijskih stroškov, potem navedena varianta predstavlja neoptimalno varianto izvedbe investicijskega projekta »Vrtec Bitnje«.

### **Možnost 3: Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva**

#### **OPCIJA A: zasebnik financira projekt z lastnimi sredstvi (v EUR z DDV)**

Strošek MOK za obdobje 10-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>4.121.440,60</b>	<b>2.090.195,50</b>	<b>2.013.164,70</b>	<b>2.522.947,80</b>	<b>2.465.168,60</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>412.144,06</b>	<b>209.019,55</b>	<b>201.316,47</b>	<b>252.294,78</b>	<b>246.516,86</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>34.345,34</b>	<b>17.418,30</b>	<b>16.776,37</b>	<b>21.024,57</b>	<b>20.543,07</b>
Strošek MOK za obdobje 15-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>4.727.805,00</b>	<b>2.396.659,50</b>	<b>2.353.389,15</b>	<b>2.919.948,00</b>	<b>2.855.733,30</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>315.187,00</b>	<b>159.777,30</b>	<b>156.892,61</b>	<b>194.663,20</b>	<b>190.382,22</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>26.265,58</b>	<b>13.314,78</b>	<b>13.074,38</b>	<b>16.221,93</b>	<b>15.865,19</b>





Glede na to, da je za postavitve novega vrtca razpoložljiva manjša parcela ter da bi za izvedbo projekta po varianti 1 in 2 (novogradnja) bilo potrebno spremeniti OPPN (časovno nesprejemljiva varianta), se kot optimalna varianta izvedbe predlagajo variante 3, 4 in 5, ki vse obravnavajo modularno izvedbo projekta. Navedeno pomeni, da bi lahko vrtec najprej obsegal npr. 3 oddelke, kasneje (po spremembi OPPN), ko bi bila na voljo nova parcela za gradnjo, pa še dodatne 3 oddelke. **Iz tega vidika je izvedba projekta po principu modularne izvedbe najbolj smotrna. Na podlagi tega smo se podrobneje osredotočili na izvedbo variant 3, 4 in 5.**

Na podlagi tega vidimo, da bi v primeru sklenitve javno-zasebnega partnerstva za obdobje 10-ih let, strošek MOK skupno znašal med 2.013.164,70 EUR z DDV (201.316,47 EUR/leto oz. 16.776,37 EUR/mesec) in 2.522.947,80 EUR z DDV (252.294,78 EUR/leto oz. 21.024,57 EUR/mesec).

V primeru sklenitve javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let, pa bi strošek MOK skupno znašal med 2.353.389,15 EUR z DDV (156.892,61 EUR/leto oz. 13.074,38 EUR/mesec) in 2.919.948,00 EUR z DDV (194.663,20 EUR/leto oz. 16.221,93 EUR/mesec).

OPCIJA B: zasebnik financira projekt s pomočjo najetega kredita (4% obr.m.) (v EUR z DDV)

Strošek MOK za obdobje 10-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>4.705.052,00</b>	<b>2.386.600,60</b>	<b>2.270.212,60</b>	<b>2.856.422,60</b>	<b>2.789.981,40</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>470.505,20</b>	<b>238.660,06</b>	<b>227.021,26</b>	<b>285.642,26</b>	<b>278.998,14</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>39.208,77</b>	<b>19.888,34</b>	<b>18.918,44</b>	<b>23.803,52</b>	<b>23.249,85</b>
Strošek MOK za obdobje 15-ih let					
Variante izvedbe projekta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5
<b>SKUPAJ STROŠEK MOK</b>	<b>5.653.199,40</b>	<b>2.866.649,25</b>	<b>2.760.966,75</b>	<b>3.448.708,20</b>	<b>3.370.750,20</b>
<b>Strošek MOK na leto</b>	<b>376.879,96</b>	<b>191.109,95</b>	<b>184.064,45</b>	<b>229.913,88</b>	<b>224.716,68</b>
<b>Strošek MOK na mesec</b>	<b>31.406,66</b>	<b>15.925,83</b>	<b>15.338,70</b>	<b>19.159,49</b>	<b>18.726,39</b>

V kolikor, pa bi za izvedbo investicijskega projekta, zasebni partner potreboval dodatni kapital v smislu najetja posojila, pa bi strošek uporabnine javnega partnerja (MOK) bil pričakovano nekoliko višji, kot pri opciji A (brez najetega posojila s strani zasebnega partnerja), saj bi zasebnik poleg povrnitve vložka investiranja in pričakovanega dobička, pričakoval tudi povrnitve stroškov obresti najetega kredita oz. posojila.

Na podlagi tega vidimo, da bi v primeru sklenitve javno-zasebnega partnerstva za obdobje 10-ih let, strošek MOK skupno znašal med 2.270.212,60 EUR z DDV (227.021,26 EUR/leto oz. 18.918,44 EUR/mesec) in 2.856.422,60 EUR z DDV (285.642,26 EUR/leto oz. 23.803,52 EUR/mesec).



---

V primeru sklenitve javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let, pa bi strošek MOK skupno znašal med 2.760.966,75 EUR z DDV (184.064,45 EUR/leto oz. 15.338,70 EUR/mesec) in 3.448.708,20 EUR z DDV (229.913,88 EUR/leto oz. 19.159,49 EUR/mesec).

Nasprotno kot predhodno navedeni možnosti 1 in 2, pa možnost 3 predvideva, da se bo celoten projekt izvedel po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljal-prenesi«. Navedeno pomeni, da bi izbran zasebni partner v postopku izbora zasebnega partnerja, v celoti prevzel projektiranje novozgrajenega vrtca, ga z lastnimi sredstvi tudi zgradil ter kasneje z njim upravljal (skrbel za obratovanje, vzdrževanje in njegovo brezhibno stanje) za obdobje, določeno v kasneje sklenjeni pogodbi javno-zasebnega partnerstva. V ta namen bi zasebni partner od javnega partnerja (MOK) mesečno oz. letno prejemal uporabnino, ki bi mu zagotovila nemoteno poslovanje ter povrnitev finančnega vložka v sam investicijski projekt.

**Kljub temu, da je izvedba investicije »Vrtec Bitnje« bo modelu javno-zasebnega partnerstva najdražja varianta izvedbe projekta za MOK, je edina izvedljiva varianta, na podlagi katere bo MOK zagotovila nove/dodatne prostore za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa otrok v MOK.**

Izdelana ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva sicer prikazuje, da bi se zasebniku njegov finančni vložek v celoti povrnil ob plačilu uporabnine s strani javnega partnerja, saj prejeti vlogi s strani potencialnih promotorjev nista prikazovali morebitnih možnih dodatnih finančnih virov iz naslova oddaje novozgrajenih prostorov v tržne namene. V kolikor bi zasebnik lahko predmetne prostore tudi tržil ter pri tem prejemal stroške npr. najemnine, vstopnine, itd., bi navedeno vsekakor pozitivno vplivalo na višino potrebne uporabnine s strani javnega partnerja oz. MOK, ki bi se v tem primeru nekoliko znižala. Zaradi navedenega je potrebno v prihodnji pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu natančno specificirati vse možne vire pridobitve prihodkov s strani zasebnega partnerja, saj se bo lahko na ta način ustrezno oblikovala višina stroškov uporabnine s strani javnega partnerja.

Pri tem je potrebno preučiti tudi možnost selitve otrok iz obstoječega Vrtca Bitnje v nadomestne prostore, za čas gradnje novega vrtca. V kolikor bi za to poskrbel zasebni partner, bi to vsekakor vplivalo na samo višino zneska uporabnine, ki bi se v tem primeru nekoliko povečala ter s tem povzročila dodatni strošek javnemu partnerju oz. MOK.

Vsekakor je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da v kolikor se bo v nadaljnjem postopku izkazalo, da bodo osnovna izhodišča drugače ovrednotena (drugačna višina investicijske vrednosti, različno ovrednoteni obratovalni stroški ter stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja, itd.), bo navedeno vplivalo na izračunane finančne kazalnike zasebnega partnerja, kakor tudi na potrebno višino zagotovitve uporabnine s strani javnega partnerja oz. MOK.



---

## 8.4. OPIS KLJUČNIH IZHODIŠČ IZDELAVE EKONOMSKE ANALIZE

---

Zraven izračunov vseh potrebnih finančnih kazalnikov so kot dokaz upravičenosti povzeti tudi glavni ekonomski kazalniki in sicer ekonomska neto sedanja vrednost, ekonomska stopnja donosnosti ter potrebno razmerje med koristmi in stroški, ki mora za ekonomsko upravičenost investicije biti vedno večje od 1. Sicer koristi družbenega okolja presegajo stroške, ki jih bo okolica imela s projektom. Obravnavan projekt bo izveden tako, da bo stopnja izrabe zmogljivosti visoka.

Ekonomska ocena temelji na širšem družbenem vidiku in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na zagotovitev ustreznih prostorov za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa v MOK, razvoj občine, vpliv na splošno gospodarsko stanje, vpliv na prostorsko in časovno dostopnost za starše otrok ter vpliv na okolje in podobno, pri čemer se upošteva posredne učinke ne samo na MOK, ampak tudi na širšo družbo.

Vsem citiranim kazalcem je skupno, da jih je težko denarno ovrednotiti. Glede na to, da je projekt manjši od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza glede na določbe veljavne zakonodaje ni potrebna.

Eksterne koristi, ki jih bo imel zasebni partner in javni partner (MOK) je težko ovrednotiti, vendar glede na pomen, ki ga ima za zagotovitev prostorov za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa v MOK, ocenjujemo, da znaša dodana vrednost oziroma eksterne koristi 20 % stroškov izvedbe celotnega investicijskega projekta.

Eksterni stroški, ki nastajajo so ocenjeni na približno 5 % vseh nastalih zunanjih eksternih koristi za posamezno leto. To je predvsem negativni vpliv projekta na področju izbire zasebnega partnerja v zvezi z nadaljnjim postopkom (podaljšan postopek zaradi morebitnih dogodkov, bi povzročil kasnejšo oz. zamaknjeno gradnjo novega vrtca, itd.).

V tem kontekstu je projekt javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Bitnje« vsekakor pozitiven. Ocenjujemo, da pozitivni nedenarni stroški projekta prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške projekta.

### 8.4.1. Ekonomska analiza stroškov in koristi projekta javno-zasebnega partnerstva

Analiza stroškov in koristi (v nadaljevanju CBA) je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Načelno je treba oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje itd. Cilj CBA je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultati se ugotavljajo kot celota glede na neto koristi, s sklepi pa se je treba opredeliti do tega, ali je projekt zaželen in ali ga je primerno izvesti.



Učinke je treba ocenjevati glede na vnaprej določene cilje. Z vrednotenjem projekta glede na mikroekonomske kazalnike je treba v okviru analize stroškov in koristi oceniti skladnost projekta z določenimi makroekonomskimi cilji, pa tudi njegov pomen za doseg teh ciljev. Upoštevati je potrebno učinke investicije na okolje, integriteto v geografsko območje in na delovanje projekta glede na občinsko, regionalno, nacionalno raven ali ravni EU.

Pri analizi ocenjujemo negotovosti in tveganja, ter jih poskušamo opredeliti v našo investicijsko razvojno strategijo. Zanesljivo obvladovanje tveganj je temelj za načrtovanje projekta.

Ekonomsko vrednotenje izhaja iz predpostavke, da je potrebno vložke projekta oziroma investicije vrednotiti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost porabnikov, da jih plačajo. Oportunitetni stroški niso nujno vedno enaki opazovanim finančnim stroškom. Izhodišče CBA so denarni tokovi iz finančne analize. Pri določanju kazalnikov je potrebno opraviti nekaj prilagoditev, ki so natančneje predstavljeni v nadaljevanju.

#### 8.4.1.1. Faza 1 – davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih morda težko oceniti raven cen brez davkov, se vendar lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen:

- ✓ cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v CBA, ne smejo vključevati DDV ali katerih koli drugih posrednih dajatev;
- ✓ cene v CBA vključenih inputov morajo biti v celoti brez neposrednih davščin;
- ✓ izpustiti je treba čista transferna plačila posameznikom, kakor so na primer plačila za socialno zavarovanje;
- ✓ v določenih primerih se neposredni davki in subvencije lahko uporabijo tudi za popravek zunanjih vplivov.

V tem primeru to pomeni, da je iz vrednosti investicije izključen DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti, ki je navedena v nadaljevanju.

#### 8.4.1.2. Faza 2 – popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi in stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi.

Praviloma je te zunanje koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti.



Kot splošno pravilo velja, da je treba vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom je treba določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nedenarnimi pokazatelji.

Mnogi projekti, med drugim tudi konkretni projekt v izgradnjo novega vrtca v MOK, lahko koristijo tretjim osebam in tako prispevajo k prihodkom družbe, ki ga projekt ustvarja.

V konkretnem primeru je določitev eksternih koristi in stroškov za obravnavan projekt težavna, saj je nabor podatkov na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije, omejen.

#### 8.4.1.3. Faza 3 – od tržnih do obračunskih cen

Cilj te faze je določiti vrednosti za pretvornike, s katerimi preoblikujemo tržne cene v popravljene, obračunske cene. To je mogoče storiti poleg upoštevanja davčnih in vplivov zunanjih dejavnikov še tedaj, ko:

- ✓ so dejanske cene inputov in outputov zaradi motenj na trgu popačene,
- ✓ plače niso odvisne od produktivnosti delavcev.

V tem primeru določimo popravne oz. konverzijske faktorje, ki so:

Investicijski stroški, obratovalni stroški, stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja	Za preračun investicijskih stroškov, obratovalnih stroškov in stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja smo uporabili konverzijski faktor 0,9200. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % materiala in 20 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,20 \times 0,40 = 0,0800$ . Konverzijski faktor je tako $1,0000 - 0,0800 = 0,9200$ .
---	--

#### 8.4.1.4. Diskontiranje

Procesa diskontiranja se lotimo tako kot v finančni analizi šele po opredelitvi elementov v tabeli za ekonomsko analizo.

Diskontna stopnja v ekonomski analizi operacij – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni.



V našem primeru izberemo družbeno diskontno stopnjo, ki je enaka 5 %.<sup>11</sup>

#### 8.4.1.5. Izračun ekonomske stopnje donosnosti

Ko so popravki zaradi neuskklajenosti cen opravljeni, je mogoče izračunati ekonomsko interno stopnjo donosnosti.

#### 8.4.2. Povzetek ekonomskih parametrov izvedbe investicijskega projekta

Ekonomska analiza investicijskega projekta je izdelana za vse možne variante izvedbe investicijskega projekta (varianta 1, 2, 3, 4 in 5) in sicer za obdobje 10-ih in 15-ih let. Glede na to, da projekt predvidoma ne bo ustvarjal noben tržnih prihodkov, z izjemo uporabnine, smo na prihodkovni strani prikazali zgolj družbene koristi, saj prihodek iz naslova uporabnine za zasebnega partnerja predstavlja strošek za javnega partnerja oz. MOK.

V nadaljevanju so prikazani ključni ekonomski kazalniki za sledeče variante:

Tabela 28: Prikaz ključnih ekonomskih kazalnikov za vse obravnavane variante izvedbe projekta

<b>Varianta 1: Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom</b>			
<b>Trajanje</b>	<b>ENSV</b>	<b>ERR</b>	<b>RATIO</b>
10 let	386.136,09 EUR	8,31 %	1,19
15 let	1.211.372,60 EUR	11,95 %	1,45
<b>Varianta 2: Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca</b>			
<b>Trajanje</b>	<b>ENSV</b>	<b>ERR</b>	<b>RATIO</b>
10 let	197.767,93 EUR	8,34 %	1,19
15 let	617.458,14 EUR	11,97 %	1,46
<b>Varianta 3: Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe</b>			
<b>Trajanje</b>	<b>ENSV</b>	<b>ERR</b>	<b>RATIO</b>
10 let	127.743,81 EUR	7,43 %	1,09
15 let	505.212,03 EUR	11,39 %	1,32
<b>Varianta 4: Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe</b>			
<b>Trajanje</b>	<b>ENSV</b>	<b>ERR</b>	<b>RATIO</b>

<sup>11</sup> Povzeto iz Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), december 2014.



10 let	217.405,11 EUR	8,16 %	1,12
15 let	724.888,64 EUR	12,02 %	1,36
<b>Varianta 5: Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe</b>			
<b>Trajanje</b>	<b>ENSV</b>	<b>ERR</b>	<b>RATIO</b>
10 let	207.243,17 EUR	8,10 %	1,12
15 let	699.991,19 EUR	11,97 %	1,36

### 8.4.3. Sklepna ugotovitev ekonomskih parametrov izvedbe investicijskega projekta

Iz preračunov vseh predhodno opisanih variant je razvidno, da je investicijski projekt izgradnje novega vrtca v MOK, ekonomsko upravičljiv. K tej ugotovitvi botrujejo vsi zgoraj navedeni ključni ekonomski kazalniki, ki so:

- Ekonomska neto sedanje vrednost (ENSV): ENPV ali ENSV predstavlja ekonomsko neto vrednost v časovnem obdobju celotnega projekta, ki ostane investitorju ter širši družbi. Je razlika med vsoto sedanjih vrednosti denarnega prihodka za vsako posamezno leto (letni denarni tok) in začetnih projektne stroškov. Posamezni projekt je ekonomsko upravičen, ko je ENPV ali ENSV večja od nič. ENPV ali ENSV je pozitivna v primeru, ko bodo pričakovani diskontirani stroški projekta nižji od diskontiranih prihodkov in koristi projekta. Kadar je ENPV ali ENSV nič, zadostujejo neto denarni tokovi oz. koristi za pokritje projektne vlaganj ter vseh ostalih nastalih stroškov. **V vseh zgornjih primerih je ENSV večja kot 0, kar pomeni, da je projekt po izvedbi katerekoli variante ekonomsko upravičen.**
- Ekonomska stopnja donosnosti (ERR): ERR ali ESD je določena kot tista obrestna mera, kjer je ENPV ali ENSV projekta enaka nič. Prikazuje maksimalne obresti, pri katerih je projekt ekonomsko upravičen. Ekonomsko donosnejši projekt ima višjo ERR ali ESD. Naložba je ekonomsko upravičena, če je ERR ali ESD večja kot obrestna mera oz. diskontna stopnja (5 %). Poudariti je potrebno, da ocenjevalni parameter ERR ali ESD pri odločitvi o izvedbi projekta ni odločujoči parameter, na podlagi katerega bi zavrnili ali sprejeli odločitev o izvedbi le-tega. ERR ali ESD predstavlja neke vrste pomožni instrument v procesu ekonomske evalvacije projekta. **V vseh zgornjih primerih je ERR večja kot mejna stopnja donosnosti, ki znaša 5,0 %, kar pomeni, da je projekt po izvedbi katerekoli variante ekonomsko upravičen.**
- Razmerje med koristmi in stroški (RATIO): Razmerje med koristmi in stroški (RATIO) mora biti večje od 1, da je projekt zaželen iz ekonomskega vidika. ERR in razmerje RATIO nista odvisna od velikosti projekta. Pri izračunu teh kazalnikov se lahko pojavijo nekatere težave. Glede na vsebino denarnega toka je v posebnih primerih lahko ERR več ali pa niso



---

opredeljene. Vrednost razmerja RATIO je lahko odvisna od tega, ali je določena postavka upoštevana kot korist ali pa kot znižanje stroškov. **V vseh zgornjih primerih je RATIO večji kot 0, kar pomeni, da je projekt po izvedbi katerekoli variante ekonomsko upravičen.**

## 8.5. ANALIZA TVEGANJ

---

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih rezultatov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Druga tveganja ne bodo bistveno spremenila poteka investicijskega projekta, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med samo gradnjo vrtca, ki bi lahko zakasnili ali podražili projekt.

Ti dogodki bi imeli tako nizek vpliv na celoten projekt, prav tako je verjetnost teh dogodkov razmeroma malo verjetna, čeprav mogoča glede na dolžino trajanja pogodbenega razmerja. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer:

- tveganja razvoja projekta in splošna tveganja,
- tveganja izvedbe projekta,
- tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Natančnejši prikaz tveganj je predstavljen v nadaljevanju dokumenta.

### Legenda:

\*Stopnja tveganja:           1= majhna verjetnost;  
                                      3 = srednja verjetnost;  
                                      5 = velika verjetnost.

\*\*Ocena vpliva:             0 = ni vpliva;  
                                      1 = majhen vpliv;  
                                      3 = srednji vpliv;  
                                      5 = velik vpliv.





## 8.5.1. Tveganja razvoja projekta in splošna tveganja

<b>TVEGANJE ŠT. 1:</b>	
Tveganje zaradi neskladnosti projekta s poslovno strategijo zasebnega partnerja.	
Glavne posledice tveganj:	Neuskklajenost projekta s poslovno strategijo zasebnega partnerja, podaljšanje roka izvedbe zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Sodelovanje zasebnega partnerja z izvajalcem projekta ter obveščanje oz. informiranje o vseh veljavnih in sprejetih strategij in meril MOK, upoštevanje sprejetih strategij in meril v fazi izvedbe.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>1 (majhna verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>1 (majhen vpliv)</b>

<b>TVEGANJE ŠT. 2:</b>	
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje.	
Glavne posledice tveganj:	Neuskklajenost projekta z veljavno zakonodajo, podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>1 (majhna verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>1 (majhen vpliv)</b>

<b>TVEGANJE ŠT. 3:</b>	
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov.	
Glavne posledice tveganj:	Zastoj (ustavitve) projekta javno-zasebnega partnerstva.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Preveritev strateških odločitev MOK.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>1 (majhna verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>1 (majhen vpliv)</b>

<b>TVEGANJE ŠT. 4:</b>	
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev, hrup, izpusti itd.).	
Glavne posledice tveganj:	Podaljšanje roka izvedbe projekta javno-zasebnega partnerstva.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Upoštevanje zahtev oz. priporočil, pozitivno informiranje javnosti glede projekta javno-zasebnega partnerstva.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>1 (majhna verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>1 (majhen vpliv)</b>



## 8.5.2. Tveganja izvedbe projekta

<b>TVEGANJE ŠT. 5:</b>	Tveganje v postopkih izbire zasebnega partnerja.
Glavne posledice tveganj:	Ponovitev postopka javnega razpisa, zamuda pri postopku izbire zasebnega partnerja.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Posebna pozornost namenjena postopku izbire zasebnega partnerja del (jasna opredelitev obsega pravic in obveznosti, itd.).
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>3 (srednja verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>3 (srednji vpliv)</b>

<b>TVEGANJE ŠT. 6:</b>	Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev.
Glavne posledice tveganj:	Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna), zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije, zapleti pri potrjevanju dokumentacije, spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo, jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – zasebni partner izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor zasebnega partnerja, zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>3 (srednja verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>5 (velik vpliv)</b>

<b>TVEGANJE ŠT. 7:</b>	Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe).
Glavne posledice tveganj:	Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (sredstva zasebnika).
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Pridobitev ustrezne ocene stroškov in zagotovitev zadostnih finančnih virov, priprava kvalitetne investicijske dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>3 (srednja verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>5 (velik vpliv)</b>



### 8.5.3. Tveganja v fazi obratovanja projekta

<b>TVEGANJE ŠT. 8:</b>	Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov.
Glavne posledice tveganj:	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, povečanje stroškov izvedbe projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Upoštevanje standardov kakovosti okolja v fazi obratovanja novozgrajenega vrtca.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>1 (majhna verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>3 (srednji vpliv)</b>

<b>TVEGANJE ŠT. 9:</b>	Tveganje zaradi prekomernih določenih finančnih sredstev za pokritje finančne konstrukcije zasebnega partnerja s strani javnega partnerja.
Glavne posledice tveganj:	Prekomerni priliv sredstev v obliki uporabnine zasebnemu partnerju s strani javnega partnerja.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Natančna specifikacija vseh predvidenih prihodkov in stroškov poslovanja zasebnega partnerja ter na ta način oblikovanje ustrezne višine uporabnine, določene v sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
<b>STOPNJA TVEGANJA:</b>	<b>3 (srednja verjetnost)</b>
<b>OCENA VPLIVA:</b>	<b>5 (velik vpliv)</b>

### 8.6. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza občutljivosti je izdelana izključno za možnost 3, torej za možnost, ki predvideva izvedbo investicijskega projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamične dejavnosti in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- ✓ povečanje investicijskih stroškov za 10 %,
- ✓ vpliv na višino uporabnine s strani MOK.

Tabela 29: Prikaza analize občutljivosti glede na spremembe ključne finančne postavke (investicija +10%)

Varianta 1: Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom		
Vpliv na višino uporabnine s strani MOK	10 let obdobje	15-let obdobje
Opcija A: Zasebnik izvede projekt z lastnimi sredstvi	4.492.430,40 EUR	5.137.816,50 EUR



Opcija B: Zasebnik izvede projekt z najetim kreditom	5.076.054,00 EUR	6.063.210,90 EUR
<b>Varianta 2: Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca</b>		
Ključna spremenljivka (v EUR z DDV)	10 let obdobje	15-let obdobje
Opcija A: Zasebnik izvede projekt z lastnimi sredstvi	2.278.618,40 EUR	2.604.913,50 EUR
Opcija B: Zasebnik izvede projekt z najetim kreditom	2.575.017,40 EUR	3.074.894,10 EUR
<b>Varianta 3: Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe</b>		
Ključna spremenljivka (v EUR z DDV)	10 let obdobje	15-let obdobje
Opcija A: Zasebnik izvede projekt z lastnimi sredstvi	2.183.159,50 EUR	2.541.266,10 EUR
Opcija B: Zasebnik izvede projekt z najetim kreditom	2.440.207,40 EUR	2.948.843,70 EUR
<b>Varianta 4: Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe</b>		
Ključna spremenljivka (v EUR z DDV)	10 let obdobje	15-let obdobje
Opcija A: Zasebnik izvede projekt z lastnimi sredstvi	2.743.487,20 EUR	3.163.667,40 EUR
Opcija B: Zasebnik izvede projekt z najetim kreditom	3.076.949,80 EUR	3.692.427,60 EUR
<b>Varianta 5: Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe</b>		
Ključna spremenljivka (v EUR z DDV)	10 let obdobje	15-let obdobje
Opcija A: Zasebnik izvede projekt z lastnimi sredstvi	2.679.974,00 EUR	3.093.139,20 EUR
Opcija B: Zasebnik izvede projekt z najetim kreditom	3.004.786,80 EUR	3.608.156,10 EUR

Pojasnilo:

\* Pri izdelavi analize občutljivosti so uporabljena enaka izhodišča, kot so predstavljena v poglavju 8.1. »Opis ključnih izhodišč izdelave finančne analize«.

Analiza občutljivosti prikazuje občutljivost na ključno finančno postavko, in to je višina uporabnine, ki jo mora plačati MOK zasebnemu partnerju.



## 9. POVZETEK IN UGOTOVITVE

Zagotovitev prostorov za varstvo otrok vsekakor predstavlja enega izmed najpomembnejših faktorjev za ugodno in prijetno bivanjsko okolje. V ta namen bo MOK kot javni partner pristopila k investicijskem projektu »Vrtec Bitnje«.

Skozi predmetni dokument je večkrat izkazana pomembnost zagotovitve dodatnih prostorov za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa v MOK, ki je hkrati utemeljena na strateških in zakonskih podlagah Republike Slovenije. Relevantni dokumenti, ki konkretizirano izkazujejo pomembnost problematike so Strategija razvoja Slovenije (SRS), Strategija razvoja Slovenije 2014-2020 (osnutek), Kurikulum za vrtce, Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, Zakon o vrtcih, Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, Nacionalni energetski program Slovenije za obdobje 2010 do 2030: »aktivno ravnanje z energijo«, Trajnostna urbana strategija Mestne občine Kranj 2030 in Strategija trajnostnega razvoja Mestne občine Kranj 2014-2023. Navedeni dokumenti so služili kot osnova za izdelavo predmetne ocene javno-zasebnega partnerstva, pri čemer so na njenih izsledkih ter predlogih, vezanih na zagotovitev novih prostorov za izvajanje vzgojno-varstvenega procesa v MOK, izvedene simulacije variantnih možnosti teh sprememb z izračuni.

V našem primeru javni partner oz. MOK nosi večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva. Takšno javno-zasebno partnerstvo se ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, za namene ZJZP ne šteje za koncesijsko, temveč za javno-naročniško (prvi odstavek 27. člena ZJZP). V primerih iz prvega odstavka 27. člena ZJZP se skladno z drugim odstavkom 27. člen ZJZP namesto določb o javnem razpisu, neposredni podelitvi in pravnem oziroma/ter sodnem varstvu v postopku podelitve koncesije za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in pravnega varstva v tem postopku uporabljajo predpisi o javnih naročilih. Tako razmerje se po ZJZP šteje za javno-naročniško partnerstvo.

Predmetna ocena možnosti-javno zasebnega partnerstva prikazuje obravnavo izvedbo večih variant, in sicer:

<b>VARIANTA 1:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca z večnamenskim prostorom.
<b>VARIANTA 2:</b>	Izgradnja 1-etažnega 6-oddelčnega vrtca.
<b>VARIANTA 3:</b>	Izgradnja 2-etažnega 6-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 4:</b>	Izgradnja 2-etažnega 4-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.
<b>VARIANTA 5:</b>	Izgradnja 2-etažnega 3-oddelčnega vrtca modularne izvedbe.

Vir: Prejete vloge promotorjev, september 2017.



Izdelan finančni del ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva se osredotoča na tri potencialne možnosti izvedbe projekta, in sicer:

- ✓ **MOŽNOST 1:** celoten investicijski projekt se izvede na podlagi lastnih proračunskih sredstev MOK. V tem primeru bi MOK zgradila novi več-oddelčni vrtec ter njegovo upravljanje, vzdrževanje in obratovanje prepustila Javnemu zavodu Kranjski Vrtci.
- ✓ **MOŽNOST 2:** podobno kot možnost 1, bi tudi tukaj MOK na podlagi lastnih sredstev zgradila novi več-oddelčni vrtec, le da bi pri tej varianti za njegovo financiranje najela posojilo oz. kredit. Finančni izračuni za možnost 2 prikazujejo potencialno obrestno mero, po kateri bi MOK lahko najela kredit, in sicer po 1 %, obrestni meri.<sup>12</sup> Podobno kot pri možnosti 1 bi tudi tukaj celotno upravljanje, vzdrževanje in obratovanje novega vrtca v celoti prevzel Javni zavod Kranjski Vrtci.
- ✓ **MOŽNOST 3:** celoten projekt se izvede po modelu javno-zasebnega partnerstva, in sicer predvidoma po modelu DBOT (design-build-operate-transfer), kar pomeni »projektiraj-izgradi-upravljaj-prenesi«. Navedeno pomeni, da bi izbran zasebni partner v postopku izbora zasebnega partnerja, v celoti prevzel projektiranje novozgrajenega vrtca, ga z lastnimi sredstvi tudi zgradil ter kasneje z njim upravljal (skrbel za obratovanje, vzdrževanje in njegovo brezhibno stanje) za obdobje, določeno v kasneje sklenjeni pogodbi javno-zasebnega partnerstva. V ta namen bi zasebni partner od javnega partnerja (MOK) mesečno oz. letno prejemal uporabnino, ki bi mu zagotovila nemoteno poslovanje ter povrnitev finančnega vložka v sam investicijski projekt. Tudi ta varianta je bila razčlenjena na dve opciji, in sicer prva opcija predvideva, da bi zasebnik sam razpolagal s potrebnimi sredstvi oz. si bi le-te uspel vključiti v samo oceno investicijskih stroškov, ki so razvidni v prejetih vlogah promotorjev, druga opcija pa predvideva, da bi si zasebnik za izvedbo projekta moral priskrbeti dodatne finančne vire (npr. kredit) po 4 % fiksni obrestni meri.

Vsaka zgoraj navedena varianta (1, 2, 3, 4 in 5) ima izdelano finančno analizo za vse obravnavane možnosti (1, 2 in 3).

Vse izdelane variante ter možnosti se nanašajo na informativni prikaz prihodkov iz naslova določene višine uporabnine ter prihodnjih predvidenih stroškov projekta (investicijskih stroškov, obratovalnih stroškov, stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja in morebitnih stroškov obresti). V kolikor se bo kateri izmed finančnih predpostavk oz. izhodišč spremenil oz. dodatno opredelil, bo slednje vplivalo na drugačen izračun temeljnih finančnih postavk javnega partnerja (MOK) in zasebnega partnerja.

---

<sup>12</sup> Pri vseh finančnih izračunih smo uporabljali fiksne obrestne mere, saj bi se v primeru uporabe variabilnih obrestni mer, amortizacijski načrt vsake pol leta (ob uporabi 6-mesečnega EURIBOR-ja) spreminjal, kar bi vplivalo na same stroške MOK.



Potrebno je poudariti, da na prejetih vlogah promotorja ni nikjer finančno opredeljeno, da bi slednji poleg javnega dela plačila (uporabnine) lahko objekt tržil ter v ta namen pridobil dodatne prihodke iz naslove tržne dejavnosti. Navedeno bi vsekakor vplivalo na samo višino izračunane uporabnine javnega partnerja oz. MOK, kakor tudi na izbiro razmerja javno-zasebnega partnerstva.

Obenem je potrebno upoštevati dejstvo, da izdelana ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva prikazuje, da bi se zasebniku njegov finančni vložek v celoti povrnil ob plačilu uporabnine s strani javnega partnerja, saj prejeti vlogi s strani potencialnih promotorjev nista prikazovali morebitnih možnih dodatnih finančnih virov iz naslova oddaje novozgrajenih prostorov v tržne namene. V kolikor bi zasebnik lahko predmetne prostore tudi tržil ter pri tem prejemal stroške npr. najemnine, vstopnine, itd., bi navedeno vsekakor pozitivno vplivalo na višino potrebne uporabnine s strani javnega partnerja oz. MOK. Zaradi navedenega je potrebno v prihodnji pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu natančno specificirati vse možne vire pridobitve prihodkov s strani zasebnega partnerja, saj se bo lahko na ta način ustrezno oblikovala višina stroškov uporabnine s strani javnega partnerja.

Poleg upoštevanja morebitnih dodatnih finančnih prihodkov iz tržnega dela, bi na izračunane ter prikazane finančne kazalnike javnega in zasebnega partnerja vplivala tudi drugače ovrednotena osnovna izhodišča, ki so podrobneje predstavljena v poglavju 8.1. »Opis ključnih izhodišč izdelave finančne analize«.

O ekonomski upravičenosti projekta »Vrtec Bitnje« pričajo tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki (ekonomska neto sedanja vrednost, ekonomska stopnja donosnosti, razmerje med koristmi in stroški), saj so vsi pozitivni oz. nad določeno mejo ekonomske upravičljivosti projekta.

Hkrati predmetna ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva zajema vse temeljne sestavine oziroma elemente, ki so določeni z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar daje podlago za zaključek, da je konkretni projekt moč izvesti v okviru javno-zasebnega partnerstva.

## 9.1. KLJUČNE UGOTOVITVE OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V kolikor se bo investicijski projekt »Vrtec Bitnje« izvedel v okviru javno-zasebnega partnerstva, bo šlo za **javno-naročniško razmerje po modelu DBOT** oz. Design (Projektiranje), Build (Zgradi), Operate (Upravlja) in Transfer (prenesi v last). Na podlagi izkazanega optimalnega modela javno-naročniškega partnerstva se predvideva, da bo zasebni partner s pomočjo lastnih sredstev projektiral, zgradil ter z vrtcem upravljal in ga vzdrževal za obdobje, določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, v ta



namen, pa bo s strani javnega partnerja oz. MOK letno prejemal prihodke iz naslova uporabnine, za povrnitev svojega finančnega vložka v sam investicijski projekt.

Glede na to, da je za izvedbo projekta po načinu klasične gradnje objekta, zelo malo možnosti, saj je zemljišče, ki je bilo s strani MOK kupljeno za potrebe izvajanja dejavnosti vrtca, neprimerno za gradnjo zaradi kulturno varstvenih razlogov in poplavne ogroženosti. Zaradi tega se kot optimalni način izvedbe projekta zasleduje modularno postavitve vrtca, ki jo opisujejo variante 3, 4 in 5. V tem primeru bi lahko vrtec najprej obsegal npr. 3 oddelke, kasneje (po spremembi OPPN), ko bi bila na voljo nova parcela za gradnjo, pa še dodatne 3 oddelke. Iz tega vidika je izvedba projekta po principu modularne izvedbe najbolj smotrna.

Poleg 10-letnega obdobja trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva pa ocena prikazuje tudi primer sklenitve javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let.

#### **Primer 1: Sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva za obdobje 10-ih let**

Tabela 30: Prikaz skupnih stroškov MOK za obdobje 10-ih let med različno izbranimi možnostmi (vsi stroški so navedeni v EUR in vključujejo DDV)

Optimalne variante	Možnost 1 – proračun	Možnost 2 – kredit	Možnost 3 – JZP	
			Opcija A	Opcija B
Varianta 3	1.603.034,09	1.660.480,95	2.013.164,70	2.270.212,60
Varianta 4	2.006.885,66	2.081.412,17	2.522.947,80	2.856.422,60
Varianta 5	1.961.114,40	2.033.705,15	2.465.168,60	2.789.981,40

#### **Primer 2: Sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva za obdobje 15-ih let**

Tabela 31: Prikaz skupnih stroškov MOK za obdobje 15-ih let med različno izbranimi možnostmi (vsi stroški so navedeni v EUR in vključujejo DDV)

Optimalne variante	Možnost 1 – proračun	Možnost 2 – kredit	Možnost 3 – JZP	
			Opcija A	Opcija B
Varianta 3	1.736.405,60	1.823.042,11	2.353.389,15	2.760.966,75
Varianta 4	2.143.535,18	2.255.929,78	2.919.948,00	3.448.708,20
Varianta 5	2.097.392,40	2.206.867,68	2.855.733,30	3.370.750,20

Finančno najugodnejši možnosti za MOK sta sicer možnosti 1 in 2, vendar sta obe odvisni od trenutno razpoložljivih proračunskih sredstev MOK (možnost 1) oz. od finančne oz. likvidnostne zmožnosti najetja kredita oz. posojila v višini celotnega investicijskega projekta (možnost 2). V kolikor MOK po možnostih 1 in 2 ni finančno zmožna zagotoviti zadostnih sredstev za izvedbo projekta, je možnost 3





---

**(JZP) edina smiselna oz. možna in kot takšna najoptimalnejša varianta izvedbe investicijskega projekta.**

Iz izdelane finančne analize za variante 3, 4 in 5 (modularna izvedba) po možnosti 3 (JZP) je razvidno, da bi MOK za 10-letno obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva morala zagotoviti med 2.013.164,70 EUR z DDV (201.316,47 EUR/leto oz. 16.776,37 EUR/mesec) in 2.522.947,80 EUR z DDV (252.294,78 EUR/leto oz. 21.024,57 EUR/mesec) za opcijo A, po kateri bi zasebni partner imel na voljo lastna sredstva za izvedbo projekta ter med 2.270.212,60 EUR z DDV (227.021,26 EUR/leto oz. 18.918,44 EUR/mesec) in 2.856.422,60 EUR z DDV (285.642,26 EUR/leto oz. 23.803,52 EUR/mesec) za opcijo B, po kateri bi si zasebni partner za izvedbo projekta moral najeti kredit oz. posojilo. V kolikor bi se kot optimalni model izkazalo 15-letno obdobje razmerja javno-zasebnega partnerstva, bi se tudi stroški uporabnine za javnega partnerja oz. MOK ustrezno povečali.

**Višina uporabnine je odvisna od trajanja javno-zasebnega partnerstva, od vseh ostalih spremljajočih stroškov (obratovalni stroški in stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja) ter predvsem od same višine investicijskih stroškov. Na višino uporabnine vpliva tudi dejstvo, ali bo zasebnik za pokritje finančne konstrukcije moral najeti kredit oz. posojilo, saj mu bodo v tem primeru nastali dodatni stroški obresti, ki se prav tako vključijo v celotno višino uporabnine.**