

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 20.7.2015

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

**NASLOV: PREDLOG SKLEPA O UGOTOVITVI JAVNEGA INTERESA ZA
GRADNJO VAROVANIH STANOVANJ V ŠMARJU PRI JELŠAH IN
SPREJEM ODLOKA O JAVNO ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA
IZGRADNJO VAROVANIZH STANOVANJ – 1. obravnava**

PRAVNE PODLAGE: Zakon o lokalni samoupravi (Ur. list RS 94/07-UPB, 76/08, 79/09,
51/10, 40/12-ZUJF in 14/15-JUJFO);
Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Ur. list RS št 127/06);
Statut Občine Šmarje pri Jelšah (Ur.l. RS št. 35/2010);

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za splošne in pravne zadeve

GRADIVO PREDLAGA: Stanislav ŠKET , župan

POROČEVALKA: Zlatka PILKO, v.d. direktorja občinske uprave;
Mag. Jana Habjan Piletič, direktorica JHP Domžale;
Andreja Gregorčič, vodja projektov JHP Domžale

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah ugotavlja obstoj javnega interesa, ki ga potrjuje izdelana Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah«, ki jo je izdelala firma JHP projektne rešitve, do.o.o. Domžale julija 2015.
2. Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« v prvi obravnavi.
3. Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah soglašaja s pristopom k nadaljnjim aktivnostim naročnika v okviru javno-zasebnega partnerstva za projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah«.

ŽUPAN:
Stanislav ŠKET



Priloge:

1. Investicija »Oskrbovana stanovanja«, Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva;
2. Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarju pri Jelšah«;

Obrazložitev:

Občina Šmarje pri Jelšah je lastnica zemljišč in »Lorgerjeve domačije« v neposredni bližini Doma upokoencev in Kulturnega doma. Po večletnih pripravah je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na seji dne 17.7.2014 sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Ur. list RS št 59 dne 1.8.2014)- v nadaljevanju OPPN. Odlok določa območje podrobnega načrta, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev. Podrobni načrt, ki je priloga odloka je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje na podlagi variante Idejne zasnove, ki je bila izbrana od treh pripravljenih variant. Izdelalo jo je podjetje API ARHITEKTI iz Ljubljane.

Na območju v velikosti 1,5 ha, kjer je občina lastnica večine zemljišč, je po OPPN predvidena izgradnja, **87 varovanih eno in dvoposteljnih stanovanj (123 postelj) ter dnevnega ali medgeneracijskega centra v skupni izmeri 5.824 m² notranjih površin in ureditvijo 4.800 m² zunanjih površin (parkovne, rekreativne).** Namen projekta je prispevati k povečanju kapacitet kakovostnih in ustreznih oskrbovanih stanovanj na ravni države ter starejši populaciji zagotoviti zdravo, udobno, varno in socialno aktivno starost.

Projekt izgradnje varovanih stanovanj lahko izvedemo le preko javno zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: JZP) tako da na podlagi javnega razpisa poiščemo zasebnega partnerja ki bi bil zainteresiran za vlaganje v projekt in tako združimo javni in zasebni interes. Postopek JZP je zahtevna naloga, ki jo je potrebno izvajati po postopkih določenih v številnih zakonih in predpisih. Z vodenjem projektov preko JZP doslej še nimamo nobenih izkušenj, zato smo poiskali zunanjo pomoč. Med tremi pridobljenimi ponudbami smo na podlagi cene in referenc za izvedbo postopka izbrali podjetje JHP projektne rešitve d.o.o. iz Domžal.

Skupaj s strokovnjaki iz prej omenjenega podjetja smo pristopili k izdelavi **ocene možnosti izvedbe projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah v okviru JZP.** Izdelava in sprejem tega dokumenta je obvezna. Pripravi se na podlagi določb Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Uradni list št. 127/06), Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS št. 32/07) in Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št 60/06 in 54/10).

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva je izdelana za namen presoje ali je naveden investicijski projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva oz. kateri od modelov javno-zasebnega partnerstva je glede na značaj ter finančne in ekonomske lastnosti investicije najprimernejši.

Iz ocene sledi, da **znaša predračunska vrednost vseh faz investicije 5.915.870 eur, vložek javnega partnerja-občine je ocenjen na 447.097 eur (zemljišče, stroški IZD, OPPN, komunalni prispevek), vložek zasebnega partnerja pa je ocenjen na 5.468.773 eur.** Vse cene so navedene z DDV. Z izvajanjem projekta bi pričeli v letu 2016 in ga končali leta 2021, leta 2023 je načrtovana polna zasedenost oskrbovanih stanovanj. Del stanovanj bi investitor prodal, del bi jih oddal v najem.

Na podlagi sprejete odločitve o javno-zasebnem partnerstvu je potrebno sprejeti **odlok o javno-zasebnem partnerstvu**, ki primarno ureja ugotovitev javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva. Po sprejetju obeh dokumentov sledi izvedba postopka za izbiro zasebnega partnerja.

Javni razpis temelji na načelih enakosti, transparentnosti, uravnoveženosti, sodelovanja in konkurence. Z izbranim izvajalcem se nato sklene pogodba o javno-zasebnem partnerstvu, s čimer se prične faza izvajanja javno-zasebnega partnerstva.

Občinskemu svetu Občine Šmarje pri Jelšah predlagamo v sprejem sklep, ki je naveden na prvi strani predloga za obravnavo točke na seji dnevnega reda.

Pripravila:

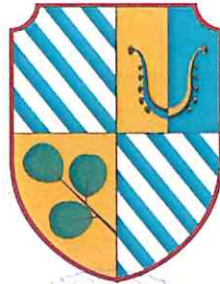
Zlatka Pilko, v.d. direktorja občinske uprave



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Aškerčev trg 12

3240 Šmarje pri Jelšah



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Aškerčev trg 12

3240 Šmarje pri Jelšah

INVESTICIJA

»OSKRBOVANA STANOVANJA ŠMARJE PRI JELŠAH«

OCENA MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA



<u>Naročnik:</u>	Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
<u>Predmet:</u>	Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah
<u>Vrsta dokumenta:</u>	Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva
<u>Datum:</u>	Šmarje pri Jelšah, julij 2015



PODPISI

INVESTITOR IN FINANCER

NAZIV	Občina Šmarje pri Jelšah
NASLOV	Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
ODGOVORNA OSEBA	Stanislav Šket, župan
	 (Žig in podpis)
	<i>Šmarje pri Jelšah, julij 2015</i>

IZDELOVALEC OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

NAZIV	JHP projektne rešitve d.o.o.
NASLOV	Cesta talcev 5, 1230 Domžale
ODGOVORNA OSEBA	mag. Jana Habjan Piletič, direktorica
	 (Žig in podpis)
	<i>Domžale, julij 2015</i>

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

NAZIV	Občina Šmarje pri Jelšah
NASLOV	Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
ODGOVORNA OSEBA	Stanislav Šket, župan
	 (Žig in podpis)
	<i>Šmarje pri Jelšah, julij 2015</i>



DEFINICIJE KLJUČNIH POJMOV

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

»**Javni partner**« je Občina Šmarje pri Jelšah, 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 Občina Šmarje pri Jelšah), 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.

»**Koncesijsko razmerje**« je dvostransko pravno razmerje med Občino Šmarje pri Jelšah kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem (zasebni partner), v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu.

»**Posebna ali izključna pravica**« je pravica, ki jo podeli Občina Šmarje pri Jelšah in katere namen ali posledica je omejitev pravic izvajanja dejavnosti na zasebnega partnerja.



KAZALO VSEBINE

PODPISI	2
DEFINICIJE KLJUČNIH POJMOV	3
KAZALO VSEBINE	4
KAZALO TABEL	5
KAZALO SLIK	6
1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJU IN IZDELOVALCU OCENE IZVEDLJIVOSTI JZP ..	7
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	7
1.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JAVNO-ZASEBENGA PARTNERSTVA	7
1.3. OSNOVNI PODATKI O OSEBAH ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE PROJEKTNE IN OCENE IZVEDLJIVOSTI JZP	8
2. UVOD	9
2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	9
3. PRAVNA PODLAGA	15
4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA	17
5. OPIS IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	22
5.1. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S TEHNIČNIMI POSTAVKAMI	22
5.1.1. Institucionalno varstvo	22
5.1.2. Opis investicijskega projekta	24
5.1.3. Predlog izvedbe investicijskega projekta	24
5.2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	28
5.3. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	29
5.4. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	35
5.5. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	43
6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	45
6.1. OSNOVNE ZNAČILNOSTI, PREDNOSTI IN SLABOSTI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	45
6.1.1. Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva	46
6.1.2. Prednosti javno-zasebnega partnerstva	46
6.2. OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	47
6.2.1. Javno-naročniško partnerstvo	47
6.2.2. Koncesijsko partnerstvo	48
6.2.1.1. Predstavitev finančnega vložka Občine Šmarje pri Jelšah	49
6.2.3. Statusno partnerstvo	53
6.3. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	54
6.3.1. Optimalni model poslovanja za javni in zasebni del	55
6.4. TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	57
7. SWOT ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	59



7.1.	SWOT ANALIZA	60
8.	IZHODIŠČA ZA IZRAČUN FINANČNO-EKONOMSKIH KAZALNIKOV S POVZETKOM TRŽNIH MOŽNOSTI 63	
8.1.	IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV	63
8.1.1.	Projekcija prihodkov investicijskega projekta	63
8.1.2.	Projekcija stroškov investicijskega projekta	65
8.2.	POVZETEK ANALIZE TRŽNIH MOŽNOSTI	67
9.	FINANČNO – EKONOMSKA ANALIZA	68
9.1.	POVZETEK FINANČNO – EKONOMSKE ANALIZE	68
9.2.	OPIS FINANČNIH KAZALNIKOV	69
9.3.	IZRAČUN FINANČNO – EKONOMSKIH KAZALNIKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	71
9.3.1.	Ocena prihodkov in stroškov investicijskega projekta	71
9.3.2.	Likvidnostni tok investicijskega projekta	73
9.3.3.	Finančni tok investicijskega projekta	78
9.3.4.	Neto sedanja vrednost investicijskega projekta	83
9.3.5.	Ekonomska analiza stroškov in koristi celotnega investicijskega projekta	86
9.3.5.1.	Faza 1 – davčni popravki	86
9.3.5.2.	Faza 2 – popravki zaradi eksternalij	87
9.3.5.3.	Faza 3 – od tržnih do obračunskih cen	87
9.3.5.4.	Diskontiranje	87
9.3.5.5.	Izračun ekonomske stopnje donosnosti	88
9.4.	ANALIZA TVEGANJ	94
10.	POVZETEK IN UGOTOVITVE	97
	PRILOGE	100

KAZALO TABEL

TABELA 1: ZEMLIŠČA LORGERJEVE POSESTI	10
TABELA 2: PREDSTAVITEV FAZNOSTI GRADNJE	13
TABELA 3: PREVERITEV USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z NACIONALNIMI IN EVROPSKIMI STRATEGIJAMI OZ. DRUGIMI PODPORNIMI DOKUMENTI	18
TABELA 4: PREDSTAVITEV KLJUČNIH KARAKTERISTIK FAZNE GRADNJE	27
TABELA 5: PREBIVALSTVO V STAROSTNI SKUPINI 65+ PO OBČINAH V OKOLICI ŠMARJA PRI JELŠAH IN SLOVENIJA, LETNO	31
TABELA 6: RAZPOREDITVE ČAKAJOČIH PO OBČINAH V DOMU UPOKOJENCEV ŠMARJE PRI JELŠAH	31
TABELA 7: RAZPOREDITVE STANOVALCEV PO STALNEM BIVALIŠČU V DOMU UPOKOJENCEV ŠMARJE PRI JELŠAH	32
TABELA 8: PREGLED PROŠENJ IN PROSTIH MEST V SOCIALNO VARSTVENIH ZAVODIH NA OBMOČJU OE CELJE	33
TABELA 9: PREGLED PROŠENJ IN PROSTIH MEST V SOCIALNO VARSTVENIH ZAVODIH NA OBMOČJU SLOVENIJE	34
TABELA 10: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO POSTAVKAH V STALNIH CENAH (V EUR)	36
TABELA 11: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO POSTAVKAH V TEKOČIH CENAH (V EUR)	37
TABELA 12: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – SAMO ZASEBNI DEL PO POSTAVKAH V STALNIH CENAH (V EUR)	37
TABELA 13: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – SAMO ZASEBNI DEL PO POSTAVKAH V TEKOČIH CENAH (V EUR)	38
TABELA 14: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO LETIH PO POSTAVKAH V STALNIH CENAH (V EUR)	39
TABELA 15: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO LETIH PO POSTAVKAH V TEKOČIH CENAH (V EUR)	40



TABELA 16: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – SAMO ZASEBNI DEL PO POSTAVKAH V STALNIH CENAH (V EUR)	41
TABELA 17: OCENA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – SAMO ZASEBNI DEL PO POSTAVKAH V TEKOČIH CENAH (V EUR)	42
TABELA 18: PRIKAZ INVESTICIJSKIH VLAGANJ PROJEKTA PO VIRIH FINANCIRANJA (TEKOČE CENE, JAVNI IN ZASEBNI DEL, V EUR)	44
TABELA 19: CILJI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	46
TABELA 20: VLOŽEK OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH – OBJEKTI - POVRŠINA	50
TABELA 21: VLOŽEK OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH – ZEMLJIŠČA - POVRŠINA	50
TABELA 22: VLOŽEK OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH (ZEMLJIŠČE IN KOMUNALNI PRISPEVEK, TEKOČE CENE, V EUR)	51
TABELA 23: PREDVIDENO LASTNIŠTVO OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH V SKLADU S POSTOPKOM JZP GLEDE NA CELOTNO INVESTICIJO....	56
TABELA 24: SWOT ANALIZA PREDSTAVLJENEGA MODELA	60
TABELA 25: PRIKAZ KARAKTERISTIK PRIHODKOV Z NASLOVA PRODAJE / ODDAJE V NAJEM POSAMEZNIH STANOVANJSKIH ENOT PO FAZAH	64
TABELA 26: DOLOČITEV CEN PRODAJE OZ. ODDAJE V NAJEM NA STANOVANJSKO ENOTO (V EUR)	64
TABELA 27: PRIKAZ KARAKTERISTIK PRIHODKOV Z NASLOVA ODDAJE SKUPNIH PROSTOROV V NAJEM, FAZA 1	65
TABELA 28: PRIKAZ KARAKTERISTIK PRIHODKOV Z NASLOVA STORITVE »RDEČI GUMB«	65
TABELA 29: PRIKAZ IZRAČUNANE AMORTIZACIJSKE VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	66
TABELA 30: OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA EKONOMSKO DOBO 30 LET (V EUR)	71
TABELA 31: LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA EKONOMSKO DOBO 30 LET	74
TABELA 32: FINANČNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA EKONOMSKO DOBO 30 LET	79
TABELA 33: NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA EKONOMSKO DOBO 30 LET	84
TABELA 34: PRIKAZ ZAKLJUČKOV IZRAČUNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA EKONOMSKO DOBO 30 LET	85
TABELA 35: ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	89
TABELA 36: IZRAČUN EKONOMSKE STOPNJE DONOSNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	93
TABELA 37: ANALIZA TVEGANJ ZA OBRAVNAVAN INVESTICIJSKI PROJEKT	95

KAZALO SLIK

SLIKA 1: PRIKAZ LOKACIJE INVESTICIJE	11
SLIKA 2: PREDVIDENA IZVEDBA PROJEKTA.....	25
SLIKA 3: PRIKAZ DELEŽA POTENCIALNIH VLAGANJ FINANČNIH SREDSTEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO LETIH (JAVNI IN ZASEBNI DEL; V %)	43
SLIKA 4: PRIKAZ POTENCIALNEGA DELEŽA VLAGANJ FINANČNIH SREDSTEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO LETIH (SAMO ZASEBNI DEL; V %)	43
SLIKA 5: PRIKAZ RAZDELITVE INVESTICIJSKIH VLAGANJ PROJEKTA PO VIRIH FINANCIRANJA (TEKOČE CENE, V EUR)	44



1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJU IN IZDELOVALCU OCENE IZVEDLJIVOSTI JZP

1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

NAZIV	Občina Šmarje pri Jelšah
NASLOV	Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
KONTAKT	T: 03 817 16 00 F: 03 817 16 26 E: obcina@smarje.si W: http://www.smarje-pri-jelsah.si/
MATIČNA ŠTEVILKA	5884012000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI 31214908
ŠIFRA DEJAVNOSTI	O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave
POSLOVNA BANKA	UJP
ŠTEVILKA TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	IBAN SI56 0132 4777 7000 044 IBAN SI56 0132 4010 0003 720
ODGOVORNA OSEBA	Stanislav Šket, župan

1.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU OCENE MOŽNOSTI JAVNO- ZASEBENGA PARTNERSTVA

NAZIV	JHP projektne rešitve d.o.o.
NASLOV	Cesta talcev 5, 1230 Domžale
KONTAKT	T: 01 724 46 06 F: 01 724 46 06 E: info@jhp.si W: http://www.jhp.si/
MATIČNA ŠTEVILKA	3422526000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI 13819364
ŠIFRA DEJAVNOSTI	M70.220 – Drugo podjetniško in pravno svetovanje
POSLOVNA BANKA	HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.
ŠTEVILKA TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	IBAN SI56 3300 0000 2884 286
ODGOVORNA OSEBA	mag. Jana Habjan Piletič, direktorica



**1.3. OSNOVNI PODATKI O OSEBAH ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR
NAD PRIPRAVO USTREZNE PROJEKTNE IN OCENE IZVEDLJIVOSTI JZP**

NAZIV	Občina Šmarje pri Jelšah
NASLOV	Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
KONTAKT	T: 03 817 16 00 F: 03 817 16 26 E: obcina@smarje.si W: http://www.smarje-pri-jelsah.si/
MATIČNA ŠTEVILKA	5884012000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI 31214908
ŠIFRA DEJAVNOSTI	O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave
POSLOVNA BANKA	UJP
ŠTEVILKA TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	IBAN SI56 0132 4777 7000 044 IBAN SI56 0132 4010 0003 720
ODGOVORNA OSEBA	Stanislav Šket, župan



2. UVOD

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« je izdelana za namen presoje ali je naveden investicijski projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva oz. kateri od modelov javno-zasebnega partnerstva je glede na značaj ter finančne in ekonomske lastnosti investicije najprimernejši.

Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva je izdelana na podlagi 8. in 31. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) in Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10). Naročnik navedene Ocene je Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah.

Namen Ocene je:

- izvesti presojo o upravičenosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva,
- v primeru ugotovitve obstoja javnega interesa in ostalih elementov pogojenih za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, se izvede raziskava možnih načinov izvedbe javno-zasebnega partnerstva za konkretni projekt,
- opredelitev temeljnih pravnih elementov javno-zasebnega partnerstva, vključno s SWOT¹ analizo predmetnih modelov javno-zasebnega partnerstva in določitvijo argumentacije za vsebino skupnega akta oz. odloka o javno-zasebnem partnerstvu,
- opredeliti optimalni model in obliko javno-zasebnega partnerstva za konkretni investicijski projekt.

2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Občina Šmarje pri Jelšah ima že daljše obdobje v lasti zemljišče, ki mu domačini pravijo »Lorgerjeva domačija« in je locirano v neposredni bližini obstoječega Doma upokojencev in Kulturnega doma in leži ob dovozni cesti k obstoječemu Domu upokojencev. Naslov lokacije je Lorgerjeva ulica 12, Šmarje pri Jelšah.

Lokacija zaradi neposredne bližine Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah, Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah, izkazuje veliko dodano vrednost v primeru umestitve sorodnih dejavnosti kot so oskrbovana stanovanja, saj zagotavljanje povezave storitev z obstoječim domom, daje slednjim

¹ 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.



dodatne prednosti oskrbovancem, ki jih drugače ni mogoče nuditi v takšnem obsegu in kvaliteti. Prav tako lokacija zaradi odmaknjenosti od glavne ceste zagotavlja mirno okolje brez hrupa. Na koncu doline območje predvidene novo-gradnje meji z gozdom, kar dodatno zagotavlja prijetnost bivalnega okolja obravnavane lokacije.

Lokacija je prav tako ugodna z vidika vključenosti stanovalcev v naselje kraja, oz. center občine Šmarje pri Jelšah, kjer so na razpolago vse potrebne storitvene kapacitete in sicer: trgovine, pošta, zdravstvena služba, banka, lekarna, kulturni dom s knjižnico, upravne stavbe, cerkev ipd. Našteta infrastruktura je od lokacije oddaljena največ 500 m (peš dostop).

Lorgerjeva posest glede na Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Uradni list RS, št. 59/2014) obsega naslednja zemljišča: 189/3, 190/3, 214/1, 217/1, 217/2, 1019/1 – del, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 219/4 – del, 219/6, 219/15, 219/17, 219/18 - del, *1/1, *1/2, *2, 977/3 - del, 979/6 – del, 979/12 – del, 190/4 – del, 214/3 – del, 1022/3 – del; vse k. o. Šmarje pri Jelšah. Ožja površina območja meri 1,49 ha, širšega območja pa meri 2,6 ha.

Več informacij o zemljiščih, velikostih in lastništvu je predstavljeno v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 1: Zemljišča Lorgerjeve posesti

Parc. št.*	Površina (v m ²)	Lastništvo	Opombe
189/3	42	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
190/3	714	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
214/1	1.833	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
217/1	477	Grobin Ivan, Lorgerjeva 14	/
217/2	374	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
1019/1- del	2.608	Republika Slovenija	potok***
218/1	533	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
218/2	132	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
218/3	438	Republika Slovenija	/
218/4	203	Republika Slovenija	/
218/5	935	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
219/4 - del	970	Prah d.o.o.	/
219/6	2.610	Strašek Edvard, Rimska c. 18	/
219/15	2.508	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
219/17	377	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
219/18 - del	79	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
*1/1	831	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
*1/2	268	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
*2/0	207	Občina Šmarje pri Jelšah	Vključeno v cenitveno poročilo**
977/3 - del	2.702	d. l. v splošni rabi	Rakeževa ulica
979/6 - del	1.176	d. l. v splošni rabi	Lorgerjeva ulica
979/12 - del	36	d. l. v splošni rabi	Lorgerjeva ulica



190/4 - del	372	Občina Šmarje pri Jelšah	Lorgerjeva ulica
214/3 - del	123	Občina Šmarje pri Jelšah	Lorgerjeva ulica
1022/3 - del	96	Občina Šmarje pri Jelšah	Lorgerjeva ulica
SKUPAJ:	20.644	/	/

Opombe:

*Vse k. o. Šmarje pri Jelšah.

**Predmet cenitvenega poročila predstavlja trenutno območje stanovanje hiše, kozolca, lope in bivalnega objekta.

***Prestavitev potoka je v skladu z izbrano idejno rešitvijo načrtovana kot zamenjava z zemljišči s par. št. 218/3 in 218/4. Ta zemljišča bo potrebno pred izvedbo investicije odkupiti od Republike Slovenije.

Vir: Cenitveno poročilo Posest Lorgerjeve ulica 12, Šmarje pri Jelšah, Anton Vahčič, 6/2015; Občina Šmarje pri Jelšah, 7/2015.

Slika 1: Prikaz lokacije investicije



Vir: Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Uradni list RS, št. 59/2014).

V kolikor se na podlagi izsledkov iz predmetne Ocene izkažejo podlage in upravičenost, ima Občina Šmarje pri Jelšah interes za izvedbo ureditve oskrbovanih stanovanj po modelu javno-zasebnega partnerstva². Občinski vložek – vložek javnega partnerja se lahko zagotavlja z zemljišči, ki so v lasti javnega partnerja oz. drugih lastnikov, ki so vezana na območje gradnje, stroškom komunalnega prispevka za gradnjo ter nekaterimi drugimi pripravljalnimi stroški za izvedbo projekta (priprava idejnih

² Javno-zasebno partnerstvo vključuje izgradnjo oskrbovanih stanovanj in dnevnega ali medgeneracijskega centra v Šmarju pri Jelšah ter njegovo upravljanje za dobo, določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.



rešitev, meritve in geološke raziskave, priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta, cenitveno poročilo za zemljišče ter izvedba postopka javno-zasebnega partnerstva). Vložek zasebnega partnerja bi upošteval delitve rizikov na način, da razporeditev poteka po principu, da riziko prevzema tista stran, ki ga najbolj učinkovito obvladuje, lahko bil vezan na financiranje in izvedbo gradnje (prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov, predhodne raziskave, izdelava tehnične in projektne dokumentacije), vodenje investicije in upravljanje objekta/ov za obdobje sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

V okviru Ocene se torej presoja upravičenost investicijskega projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah po modelu javno-zasebnega partnerstva. Z novozgrajenim objektom, v velikosti 5.824 m², notranjih površin in 4.800 m² zunanjih površin (skupaj 10.624 m², bi se pridobilo 87 enot oskrbovanih stanovanj dveh velikosti, eno- in dvo- posteljnih, za uporabo (najem/nakup) starejše populacije občanov in drugih starejših prebivalcev širšega območja, ki bi želeli na starost življenja bivati v oskrbovanih stanovanjih v Šmarju pri Jelšah. Ta stanovanja bi bila z Domom upokojencev povezana s posebno tipko (zvoncem), ki bi v primeru bolezni in oslabelosti, najemnikom/prebivalcem omogočal koriščenje storitev Doma, predvsem zdravstvenih, terapevtskih, prehrabnih in drugih osebnih potreb (možnost koriščenja drugih storitev doma upokojencev). V sklopu projekta je mogoča dodatna ureditev dnevnega ali medgeneracijskega centra, na katerega potrebo je opozoril Dom upokojencev. V dnevnem ali medgeneracijskem centru bi lahko zadovoljili svoje interese in pričakovanja tako prebivalci, ki bodo dnevno prihajali v ta center, kot tudi tisti, ki bodo na tej lokaciji bivali vsak dan. V dnevnem ali medgeneracijskem centru bi se lahko zagotavljala jedilnica z manjšo razdelitveno kuhinjo, prostori za različne prostočasne dejavnosti obiskovalcev ter ostali spremljajoči prostori, ki zagotavljajo storitvene dejavnosti vezane na potrebe oskrbovancev in stanovalcev Doma upokojencev. V novo-izgrajenem socialnem objektu je mogoča ureditev dodatnih prostorov, katerim namembnost se določi naknadno upoštevalje izkazane potrebe, lahko pa se v primeru izkazanih potreb na račun teh prostorov poveča število stanovanjskih enot. Poleg same ureditve oskrbovanih stanovanj, dnevnega ali medgeneracijskega centra in dodatnih prostorov, je na lokaciji smotrna tudi ureditev dodatnih parkirnih mest za avtomobile (tudi za invalide), ureditev zunanjih in zelenih površin, prestavitvev in regulacija struge potoka, ureditev območij za zunanjo rekreacijo, balinišča, sprehajalnih poti, postavitvev klopi za počitek, ureditev jezov, brvi čez potok, ureditev javne razsvetljave ipd.

Izgradnja objekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« lahko vključuje naslednje postavke, razdeljene na izvedbo v 3 fazah izgradnje in ureditve (možna je tudi izgradnja in ureditev objekta in okolice brez fazne gradnje):



Tabela 2: Predstavitev faznosti gradnje

Faza 1 (jedro C)
▪ komunalni prispevek za fazo 1, prispevek za priključitev elektrike, prispevek za priključitev vodovoda in kanalizacije,
▪ predhodne raziskave (geomehanske raziskave, geodetske storitve) za fazo 1,
▪ izdelava investicijsko tehnične dokumentacije (IDP, PGD, PZI, PID, PEL, vknjižba etažne lastnine) za fazo 1,
▪ predstavitev in regulacija potoka,
▪ ureditev dnevnega ali medgeneracijskega centra v novo-izgrajeni stavbi (237 m ² + 23,7 m ² balkoni),
▪ ureditev dodatnih prostorov, katerim se namembnost dočloči naknadno (199,5 m ² + 23,7 m ² balkoni),
▪ ureditev 21 stanovanj (enot) v novo-izgrajeni stavbi (9x dvo- posteljnih, 12x eno- posteljnih),
▪ zagotovitev oskrbe za 30 starostnikov v oskrbovanih stanovanjih,
▪ ureditev 1.859 m ² notranjih površin,
▪ ureditev 1.532 m ² zunanjih površin,
▪ ureditev skupaj 3.359 m ² površin,
▪ vodenje projekta (vodenje, gradbeni nadzor, varstvo pri delu) faze 1.
Faza 2 (jedro B)
▪ komunalni prispevek za fazo 2,
▪ predhodne raziskave (geomehanske raziskave, geodetske storitve) za fazo 2,
▪ izdelava investicijsko tehnične dokumentacije (IDP, PGD, PZI, PID, PEL, vknjižba etažne lastnine) za fazo 2,
▪ ureditev 36 stanovanj (enot) v novo-izgrajeni stavbi (21x dvo- posteljnih, 15x eno- posteljnih),
▪ zagotovitev oskrbe za 57 starostnikov v oskrbovanih stanovanjih,
▪ ureditev 2.264 m ² notranjih površin,
▪ ureditev 1.866 m ² zunanjih površin,
▪ ureditev skupaj 4.019 m ² površin,
▪ vodenje projekta (vodenje, nadzor, varstvo pri delu) faze 2.
Faza 3 (jedro A)
▪ komunalni prispevek za fazo 3,
▪ predhodne raziskave (geomehanske raziskave, geodetske storitve) za fazo 3,
▪ izdelava investicijsko tehnične dokumentacije (IDP, PGD, PZI, PID, PEL, vknjižba etažne lastnine) za fazo 3,
▪ ureditev 30 stanovanj (enot) v novo-izgrajeni stavbi (6x dvo- posteljnih, 24x eno- posteljnih),
▪ zagotovitev oskrbe za 36 starostnikov v oskrbovanih stanovanjih,
▪ ureditev 1.701 m ² notranjih površin,
▪ ureditev 1.402 m ² zunanjih površin,
▪ ureditev skupaj 3.051 m ² površin,
▪ vodenje projekta (vodenje, nadzor, varstvo pri delu) faze 3.

Vir: Občina Šmarje pri Jelšah, 7/2015; API ARHITEKTI d.o.o., 7/2015.

Občina Šmarje pri Jelšah je že v letu 2008 pričela s pripravljenimi aktivnostmi glede izvedbe projekta ureditve oskrbovanih stanovanj:

- tako je v proračun in v načrt razvojnih programov uvrstila pridobitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za Lorgerjevo domačijo,
- z Razvojnim centrom planiranje, d.o.o. iz Celja, podpisala pogodbo za izvedbo postopka izdelave OPPN,
- izvedla postopek pridobitve treh variantnih predlogov izvedbe investicije različnih projektantov, od katerih je eden predlagal dve različici projekta,



- organizirana je bila predstavitev variantnih rešitev ureditve tega območja ter opravljena razprava o možnostih, ki jih ponujajo te idejne zasnove.

Dne 29. 1. 2009 je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah obravnaval vse štiri predstavljene variantne rešitve in kot najoptimalnejšo varianto - tako z vidika stroškov, funkcionalnosti, optimalnosti gradnje, ureditve okolice izbral varianto projektanta API d.o.o. iz Ljubljane, po kateri je potrebno izvesti korekcijo vodotoka (varianta D). Izbrana varianta je služila kot osnova za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ki je bil v Uradnem listu RS objavljen 1. 8. 2014.

Dne 9. 6. 2015 je bila za investicijo izdana Lokacijska informacija za gradnjo objektov oz. izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih za Gradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Občina Šmarje pri Jelšah, št. zadeve: 35011-36/2015).

Dne 17. 6. 2015 je bilo izdelano Cenitveno poročilo za predmet cenitve Posest Lorgerjeva ulica 12, Šmarje pri Jelšah, ki obsega cenitev za stavbno zemljišče v izmeri 8.833 m², hišo z neto površino 355 m², kozolec in pomožen objekt. Cenitveno poročilo določa tržno vrednost obravnavanih nepremičnin, ki se bodo upoštevale kot finančni vložek Občine Šmarje pri Jelšah.

V primeru izkazanih podlag za upravičenost izvedbe investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva, bo Občina Šmarje pri Jelšah skladno z ZJZP povabila k oddaji prijav potencialne investitorje, s ciljem oblikovanja skupnega partnerstva, katerega občinski vložek bi bil zemljišče za izvedbo predvidene novo-gradnje oskrbovanih stanovanj, komunalni prispevek za zemljišče ter nekatere druge pripravljalne aktivnosti za izvedbo projekta (priprava idejnih rešitev, meritve in geološke raziskave, priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta, cenitveno poročilo ter izvedba postopka javno-zasebnega partnerstva). Pri čemer občina s strani izbranega zasebnega partnerja, po pravnomočno zaključenem postopku izbora, pričakuje zagotovitev financiranja in izvedbo gradnje (prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov, predhodne raziskave, izdelava tehnične in projektne dokumentacije), vodenje investicije in upravljanje objekta/ov za obdobje sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.



3. PRAVNA PODLAGA

V okviru navedenega investicijskega projekta se nakazuje možnost vključitve finančnega vložka javno-zasebnega partnerstva v izgradnjo oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah. Z izkazom javnega interesa, ki izhaja iz potrebe Občine Šmarje pri Jelšah po dodatnih socialnih kapacitetah (poleg kapacitet v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah) in medgeneracijskih povezavah za prebivalstvo tretjega (po novem – četrtega) življenjskega obdobja na območju občine Šmarje pri Jelšah in ob izkazanem interesu zasebnega gospodarskega subjekta (oz. več teh) po realizaciji navedenega projekta, je podana pravna podlaga za tehtanje izvedljivosti izvedbe projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Pri izdelavi študije so bili upoštevani sledeči predpisi:

- Direktiva 2004/18/ES o javnem naročanju na klasičnem področju, z dne 31. 3.2004;
- Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št. 97/07);
- Odlok o Svetu Vlade Republike Slovenije za javno-zasebno partnerstvo (Uradni list RS, št. 61/07 in 36/09);
- Poslovniki Občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 95/2008);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11);
- Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11 in 111/13);
- 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 vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07);
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020 (Uradni list RS, št. 39/13);
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF);
- Uredba Komisije (ES) št. 1828/2006 z dne 8. decembra 2006 o pravilih za izvajanje Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu ter Uredbe (ES) št. 1080/2006 Evropskega parlamenta in Sveta o Evropskem skladu za regionalni razvoj;
- Uredba Sveta (ES) št. 1083/2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu;
- Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14);



- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavanje investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010);
- Statut Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 35/2010);
- Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40);
- 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 in 19/15);
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo);
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2014 in 2015 (Uradni list RS, št. 101/13, 9/14 – ZRTVS-1A, 25/14 – ZSDH-1, 38/14, 84/14, 95/14 – ZUJF-C, 95/14, 14/15 in 46/15);
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 12/13 – uradno prečiščeno besedilo, 19/14 in 90/14 – ZDU-1I);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr. in 101/13);
- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO);
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE);
- Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS in 57/12);
- Zakon o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 – ZPDZC in 127/06 – ZJZP);
- Zakon o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF in 14/13);
- Zakon o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 114/06 – ZUTPG, 91/07, 76/08, 62/10 – ZUPJS, 87/11, 40/12 – ZUJF, 21/13 – ZUTD-A, 91/13, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 111/13 – ZMEPIZ-1 in 95/14 – ZUJF-C).



4. IDENTIFIKACIJA JAVNEGA INTERESA

Investicijski projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« je upravičljiv na nacionalni in evropski ravni. Za podrobnejši pregled skladnosti investicijskega projekta je pripravljena preglednica, kjer se krovno ugotavlja usklajenost predmetnega investicijskega projekta v izgradnjo oskrbovanih stanovanj s krovnimi programi in strategijami, ki veljajo in so oblikovane za aktualno finančno perspektivo 2014-2020.

Skladnost je preverjena glede na naslednje programske oz. strateške dokumente:

- Evropa 2020, Strategija za pametno, trajnostno in vključujočo rast (3/2010),
- Skupni strateški okvir za obdobje 2014-2020, za 5 skladov (ESRR, ESS, KS, EKSRP in ESPR, 3/2012),
- Partnerski sporazum (PS) med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020 (10/2014),
- Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020 (12/2014),
- Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2014-2020 (osnutek, 8/2013),
- Nacionalni reformni program Republike Slovenije za obdobje 2015-2016 (4/2015),
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020 (ReNPSV13-20), 5/2013),
- Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020 (3/2015).

Za preveritev usklajenosti s krovnimi programskimi dokumenti so preverjeni namen in splošni cilji investicijskega projekta (navedeni v poglavju 5.2. Namen in cilji investicijskega projekta).



<p>Partnerski sporazum (PS) med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020 (10/2014)⁵</p>	<p>Tematski cilji Partnerskega sporazuma:</p> <ul style="list-style-type: none">- TC 1: Krepitev raziskav, tehnološkega razvoja in inovacij,- TC 2: izboljšanje dostopa do informacijsko-komunikacijskih tehnologij ter povečanje njihove uporabe in kakovosti,- TC 3: povečanje konkurenčnosti MSP, kmetijstva (za EKSRP) ter ribištva in akvakulture (za ESPR),- TC 4: podpora prehodu na gospodarstvo z nizkimi emisijami ogljika v vseh sektorjih,- TC 5: spodbujanje prilagajanja podnebnim spremembam ter preprečevanja in obvladovanja tveganj,- TC 6: ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov,- TC 7: spodbujanje trajnostnega prometa in odprava ozkih gri v ključnih omrežnih infrastrukturah,- TC 8: spodbujanje trajnostnega in kakovostnega zaposlovanja in mobilnosti delovne sile,- TC 9: spodbujanje socialnega vključevanja ter boj proti revščini in kakršni koli diskriminaciji,- TC 10: vlaganje v izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje za spretnosti in vseživljenjsko učenje,- TC 11: izboljšanje institucionalne zmogljivosti pravosodja, organov državne.	<p>Investicija bo prispevala k uresničitvi 9. tematskega cilja, saj zaključen projekt omogočal spodbujanje socialne vključenosti starejših prebivalcev, kar je ravno usmeritev dokumenta preko razvoja skupnostnih storitev dolgotrajne oskrbe.</p>
<p>Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020 (12/2014)⁶</p>	<p>Cilji OP:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dvig konkurenčnosti gospodarstva za zeleno rast in ustvarjanje novih delovnih mest ter izboljšanje poslovnega okolja (PO.1, PO.2, PO.3, PO.11),- Večja vključenost na trg dela preko zaposlovanja, izobraževanja in usposabljanja (PO.8, PO.10),- Spodbujanje socialnega vključevanja in boja proti revščini (PO.8, PO.9),- Učinkovita raba virov in zmanjševanje pritiskov na okolje (PO.4, PO.5, PO.6),- Omogočitvena infrastruktura (PO.2, PO.7).	<p>Investicija je skladna s 9. prednostno osjo, 1. posebnega cilja, izboljšanje kakovosti skupnostnih storitev oskrbe, preko katerega bodo spodbujeni projekti modernizacije mreže domov za starejše in vzpostavljeni dnevni ali medgeneracijski centri, kjer se bodo izvajale integrirane socialne in zdravstvene storitve.</p>

⁵ Vir: http://www.svrk.gov.si/nc/si/medijsko_sredisce/novica/article/1328/5878/, najdeno 7/2015.

⁶ Vir: http://www.svrk.gov.si/si/medijsko_sredisce/novica/browse/5/article/12447/5890/c8afb6b11a41a4dfb5qbfbd2e883bb9e/, najdeno 7/2015.



Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2014-2020 (osnutek, 8/2013) ⁷	<p>Prioritetna področja SRS:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. Konkurenčno gospodarstvo,- 2. Znanje in zaposlovanje,- 3. Zeleno življenjsko okolje,- 4. Vključujoča družba. <p>Horizontalne razvojne vsebine SRS:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. Raziskave in razvoj ter inovacije,- 2. Zagon, rast in razvoj malih in srednjih podjetij,- 3. Zaposlovanje, izobraževanje, usposabljanje, znanje in kompetence (mladi in starejši).	Investicija bo prispevala k uresničitvi 4. prioritetnega področja, vključujoča družba, saj se bo skozi investicijo omogočalo povečanje družbene in socialne vključenosti starejših in se jim omogočilo izboljšano dostopnost in zagotavljanje kakovostnih storitev dolgotrajne oskrbe.
Nacionalni reformni program Republike Slovenije za obdobje 2015-2016 (4/2015) ⁸	<p>Ukrepi NRP:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. Spodbujanje naložb,- 2. Strukturne reforme,- 3. Fiskalna odgovornost.	Investicija bo prispevala k 1. ukrepu Spodbujanje naložb, saj so v okviru tega ukrepa spodbujene investicije z multiplikativnimi učinki, kar jih bo projekt oskrbovanih stanovanj zagotovo vzpostavil (oskrbovana stanovanja, dnevni ali medgeneracijski center, povezava z domom upokojencev ipd.).
Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020 (ReNPSV13-20), 5/2013) ⁹	<p>Ključni cilji:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. zmanjševanje tveganja revščine in povečevanje socialne vključenosti socialno ogroženih in ranljivih skupin prebivalstva;- 2. izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov;- 3. izboljševanje kakovosti storitev in programov ter drugih oblik pomoči s povečanjem učinkovitosti upravljanja in vodenja izvajalskih organizacij, povečanjem njihove avtonomije ter upravljanjem kakovosti in zagotavljanjem večjega vpliva uporabnikov in predstavnikov uporabnikov na načrtovanje in izvajanje storitev.	Investicija bo prispevala k uresničitvi 1. cilja, saj zaključen projekt omogočal spodbujanje socialne vključenosti starejših prebivalcev, kar je ravno usmeritev dokumenta preko razvoja skupnostnih storitev dolgotrajne oskrbe.

⁷ Vir: <http://www.eu-skladi.si/ostalo/operativni-programi/strategija-razvoja-slovenije>, najdeno 7/2015.

⁸ Vir: http://www.mf.gov.si/no/si/medijesko_sredisce/novica/article/43/2369/, najdeno 7/2015.

⁹ Vir: <https://www.uradni-list.si/1/content?id=113130>, najdeno 7/2015.



<p>Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020 (3/2015)¹⁰</p>	<p>Razvojna področja Savinjske regije:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. trajnostna gospodarska rast,- 2. samooskrba regije,- 3. trajnostni turizem,- 4. blaginja družbe,- 5. trajnostni teritorialni razvoj regije,- 6. upravljanje z naravnimi viri,- 7. vključujoča družba,- 8. infrastruktura za boljše stanje okolja in trajnostno mobilnost.	<p>Investicija bo prispevala k uresničitvi 7. razvojnega področja regije, saj zaključen projekt odgovarja na usmeritev po ureditvi novih varovanih stanovanj za starejše, s čimer se bo skrajšala čakalna doba za bivanje v domovih za starejše občane.</p>
--	--	---

¹⁰ Vir: <http://www.rasr.si/si/files/default/RRP%20SAVINJSKE%20REGIJE%202014-2020.pdf>, najdeno 7/2015.



5. OPIS IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S TEHNIČNIMI POSTAVKAMI

5.1.1. Institucionalno varstvo

Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je v opredelitvi javne službe, kakor izhaja iz 16. in 42. člena Zakona o socialnem varstvu.

16. člen

Institucionalno varstvo po tem zakonu obsega vse oblike pomoči v zavodu, v drugi družini ali drugi organizirani obliki, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti pa bivanje, organizirana prehrana in varstvo ter zdravstveno varstvo. [...].

42. člen

Javna služba na področju socialnega varstva obsega naslednje storitve:

- [...],
- *institucionalno varstvo,*
- [...].

Merila, po katerih se določa obseg javne službe za posamezne storitve iz prejšnjega odstavka, določa socialno varstveni program.

Stanovanjski zakon v tretjem odstavku 8. člena opredeljuje oskrbovana stanovanja kot stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali drugi obliki strnjene gradnje.

Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev v točki č) 8. člena opredeljuje kot obliko institucionalnega varstva »v drugi organizirani obliki« kot institucionalno varstvo, ki je lahko zagotovljeno v stanovanjski skupini, bivalni enoti, oskrbovanem stanovanju, oskrbnem domu in z bivanjem zunaj institucije na podlagi individualnega paketa storitve, in sicer so upravičenci do institucionalnega varstva v oskrbovanih stanovanjih opredeljeni v točki b) 9. člena Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.

Storitev institucionalnega varstva je torej lahko zagotovljena tudi v oskrbovanem stanovanju. Ta storitev je praviloma namenjena starejšim ljudem, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati brez zagotavljanja zunanje pomoči, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja.



Institucionalno varstvo v oskrbovanih stanovanjih obsega osnovno in socialno oskrbo ter zdravstveno varstvo in zdravstveno nego po predpisih o zdravstvenem varstvu. Storitve se izvaja v funkcionalno povezanih in potrebam starejših ljudi prilagojenih stanovanjih, pri čemer (*vir: Pravilnik o standardih in normativih socialno varstvenih storitev*):

- osnovna oskrba o oskrbovanem stanovanju obsega:
 - pomoč pri bivanju, kamor sodi: osnovno čiščenje vseh ali posameznih prostorov stanovanja z odnašanjem smeti in postiljanje,
 - organizacijo prehrane, kamor sodi: prinašanje pripravljenih obrokov ali priprava hrane v stanovanju in pomivanje uporabljene posode,
 - pomoč pri pranju, sušenju in likanju perila,
- socialna oskrba v oskrbovanem stanovanju pa obsega:
 - pomoč pri vzdrževanju osebne higiene in izvajanju dnevnih opravil, na primer pomoč pri oblačenju, slačenju itd.,
 - varstvo in pomoč pri ohranjanju stikov, kamor sodi: vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, s prostovoljci in s sorodstvom, spremljanje upravičenca pri opravljanju nujnih obveznosti, informiranje ustanov o stanju in potrebah upravičenca.

Upravičencem v oskrbovanih stanovanjih je zagotovljena tudi možnost uporabe celodnevne nujne pomoči preko klicnih centrov za pomoč na daljavo. Obseg in vrsta oskrbe se prilagodi potrebam in željam posameznega upravičenca in bo podrobneje opredeljena v fazi javnega razpisa in nato v fazi izvajanja oskrbe. V okviru izvajanja oskrbe se skladno z veljavno zakonodajo oskrbovancem zagotavljajo tudi storitve zdravstvenega varstva in zdravstvene nege.

Stanovalci oskrbovanih stanovanj imajo praviloma možnost, da izbirajo posamezne storitve ali pa pakete storitev. Storitve oz. paketi storitev so odvisni od obsega pomoči, ki jo posameznik potrebuje glede na svoje zdravstveno stanje. Oskrbovana stanovanja so lahko lastniška ali najemna, praviloma so v bližini domov za starejše zaradi prednosti, ki jih njuna lokacijska povezljivost nudi oskrbovancem.

Gradnja tovrstnih stanovanj je podrobneje določena v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. V omenjenem pravilniku so podane minimalne tehnične zahteve za stavbe z oskrbovanimi stanovanji (določbe glede števila parkirnih mest, dostopa do stavb z oskrbovanimi stanovanji, vhoda v stavbo, skupnih prostorov, dvigal) ter minimalne tehnične zahteve za oskrbovana stanovanja, kot npr. prostori v oskrbovanih stanovanjih, ki so namenjeni bivanju in spanju, ne smejo biti ožji od polovice svoje dolžine in ne ožji od 220 cm; širina prehodov, namenjenih komunikaciji med prostori mora znašati najmanj 100 cm, tudi po namestitvi opreme; oskrbovana stanovanja morajo imeti oskrbnika (pravna ali fizična oseba), ki skrbi za 24-urno pomoč stanovalcem oskrbovanih stanovanj.



5.1.2. Opis investicijskega projekta

Občina Šmarje pri Jelšah bo v primeru izkaza, da je model javno-zasebnega partnerstva primerna in gospodarna oblika za izvedbo investicije v izgradnjo oskrbovanih stanovanj, po modelu javno-zasebnega partnerstva na javnem razpisu izbrala gospodarski subjekt, ki bo s svojimi sredstvi financiral in izvedel investicijski projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« ter za obdobje, opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, upravljal z zgrajeno infrastrukturo.

Obravnavan investicijski projekt predstavlja vlaganje v infrastrukturo za institucionalno varstvo, v socialno infrastrukturo, in sicer v oskrbovana stanovanja, z možnostjo ureditve dnevnega ali medgeneracijskega centra.

Celoten investicijski projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« 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 pa so vsi skladni s cilji in vizijami posameznega nacionalnega razvojnega programa. Če nekatere izmed teh povzamemo, so razlogi za investicijsko namero naslednji:

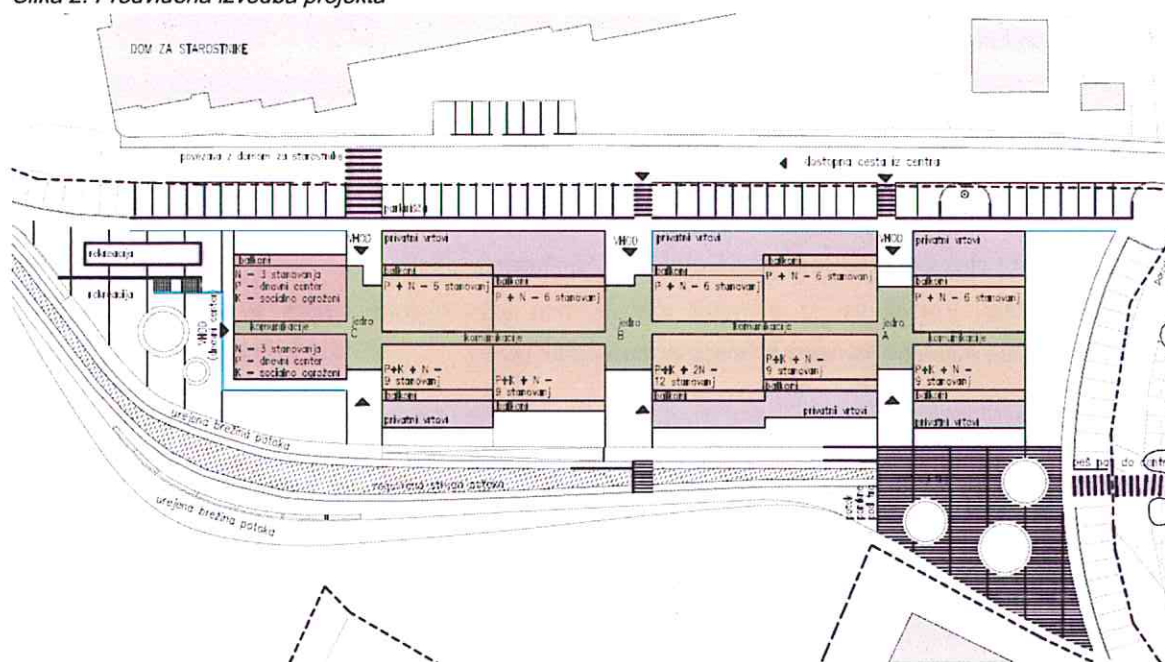
- potreba po dodatni zagotovitvi infrastrukture, ki omogoča spodbujanje družbene in socialne vključenosti starejše populacije prebivalcev,
- potreba po razvoju skupnostnih storitev dolgotrajne oskrbe,
- potreba po modernizaciji (mrež) domov za starejše,
- potreba po vzpostavitvi dnevnega ali medgeneracijskega centra, kjer se bodo izvajale integrirane socialne in zdravstvene storitve za starejšo populacijo prebivalcev,
- potreba po izboljšani dostopnosti in zagotavljanjem kakovostnih storitev dolgotrajne oskrbe starejših na območju,
- potreba po spodbujanju investicij z multiplikativnimi učinki in možnostmi storitev za starejše,
- potreba po skrajšanju čakalnih dob za bivanje v domovih za starejše občane (ter podobnih socialnih domovih za starejše) in ostale starejše na širšem območju,
- ugodna lokacija za izgradnjo objekta z oskrbovanimi stanovanji na območju, z direktno navezavo na območni dom upokoencev, povezavo s centrom kraja, s prenekaterimi družbenimi, gospodarskimi in rekreacijskimi možnostmi, ki jih ponuja območje.

5.1.3. Predlog izvedbe investicijskega projekta

Investicijski projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« je možno izvesti v eni fazi ali pa projekt razdeliti v 3 ločene faze (faza 1 – jedro C, faza 2 – jedro B, faza 3 – jedro A).



Slika 2: Predvidena izvedba projekta



Vir: API ARHITEKTI d.o.o., IDZ, 2008.

Urbanistična zasnova

Konfiguracija terena z nivojskimi preskoki, neurejena brežina potoka in zaraščenost z grmovjem povzročata zarez v prostor. Dom za upokojence je odrezan od zelenega okolja, ki ima sicer veliki potencial, ki pa je žal neizkoriščen. Oživitev »mrtvega« prostora (mikrolokacija), programska navezava, ter izkoristek velikega potenciala, ki ga ponuja naravno okolje z drevesi in potokom, je glavno vodilo pri oblikovanju novega prostora.

Lokacija ob robu gozda, poleg vode, in hkrati neposredna bližina centra kraja, omogoča kvalitetno bivalno okolje.

Uporabljena je obstoječa cesta na zahodni strani zemljišča. Ob tej cesti je dom za upokojence, ki se tudi programsko navezuje na predvideni objekt in tako omogoča dobro izmenjavo servisa. Stanovanjska lamela je postavljena vzdolž ceste, kjer so parkirna mesta. Stanovalcem je omogočen neposreden dostop do avtomobila. Obstoječa idejna zasnova predvideva 69 parkirnih mest.

Lamela ima orientacijo stanovanj v smeri V – Z, kar omogoča dobro osončenje.

Nivojski preskoki so rešeni s prehodi skozi lamele, kjer je mogoče z nivoja ceste doseči parkovni del ob vodi, ki je nivojsko nižje od ceste. Vzpostavljene so potrebne komunikacijske poti in navezave na obstoječo cestno infrastrukturo.



Struga potoka se regulira, v blagem loku se spelje okoli objekta. Brežino je smotrno urediti in izkoristi kot naravni ambient.

Ob strugi so predvidene sprehajalne poti, klopi za posedanje v senci, možnost rekreacije, brvi, tolmun itd., kar prostoru zagotavlja višjo dodano vrednost na podlagi koriščenja naravnih danosti.

Na mestu, kjer potok ponikne, je urejen Potočji trg, ki se odpre proti domu kulture in komunicira naprej z centrom kraja. Potočji trg je moment med mirnim sprehajalnim delom ob vodi in živahnim dogajanjem okoli objektov javnega značaja v neposredni bližini.

Arhitekturna zasnova

Objekt sledi mehki ulični pozidavi kulturnega doma. Je členjen in tako se bolje vklaplja v okolje. Na vzhodni strani tvori mehko pozidano mejo med naravo in urbanim. Na zahodu skupaj z obstoječim domom za upokojujence tvori zelen živahen ulični prostor, namenjen druženju.

Stanovanjska lamela je vertikalno členjena, tako se približa okoliški, pretežno linijski pozidavi. Po višini ne izstopa iz silhuete okolice.

Dualnost grajenega in narave je poudarjena z uporabo materialov, ki so v okolici. Streha je ozelenjena in stopi v dialog z naravo. Gabaritna ulična linija je nizka, na fasadi se pojavlja les, tako se objekt maskira v naravo.

Funkcionalna zasnova

Lupina objekta omogoča raznoliko uporabo. Lamela ima enoten raster in omogoča različno programsko postavitvev. Predvidena so oskrbovana stanovanja, dnevni ali medgeneracijski center ter prostor, kateremu se bo namembnost določila naknadno. Južno od jedra C je v pritličju prostor, kateremu namembnost še ni določena (možnost razširitve v dodatne stanovanjske enote), v prvem nadstropju je dnevni ali medgeneracijski center, ostalo pa so oskrbovana stanovanja.

Raster ponuja različne možnosti florisov stanovanj, ki so v dveh velikostih. Namenjena so eni ali dvema osebama. Vsako stanovanje ima balkon, med tem ko imajo pritlična stanovanja še vrt.

Znotraj velikosti stanovanja so različne možnosti postavitve prostora. Struktura stanovanja je popolnoma odprta. Gre za izbor »ala card«, kjer izmed ponujenih rešitev stanovanj izbira investitor oz. kupec. Načelo druženja stanovanj je »vse z vsem«. Stanovanja se lahko družijo po dva in dva tudi v enega večjega.



Oprema

Oprema prostorov v idejni zasnovi ni predvidena, prav tako ni ocenjena vrednost investicije v opremo prostorov.

Izvedba projekta glede na 3 faze (faza 1 – jedro C, faza 2 – jedro B, faza 3 – jedro A)

Investicijski projekt je možno izpeljati tudi fazno, kar ponuja izgradnjo objekta v nekoliko daljšem časovnem obdobju. Možna je 3 fazna izgradnja (faza 1 – jedro C, faza 2 – jedro B, faza 3 – jedro A).

Faznost gradnje je prikazana sicer že v poglavju 2.1. Predstavitev investicijskega projekta javno-zasebnega partnerstva, tu so opredeljene le ključne karakteristike fazne gradnje in ureditve oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah.

Tabela 4: Predstavitev ključnih karakteristik fazne gradnje

Faza	Notranja površina	Zunanja površina	Št. enot	Št. postelj	Ostalo	Št. parkiršč	Okvirna finančna vrednost celotne investicije (zasebni del, stalne cene)
Faza 1 (jedro C)	1.859 m ²	1.532 m ²	21 (9x A, 12x B)	30	Potok, dnevni ali medgeneracijski center, dodatni prostori	31 novih, od tega 4 za invalide	1.444.597,20 EUR brez DDV
Faza 2 (jedro B)	2.264 m ²	1.866 m ²	36 (21x A, 15x B)	57	/	14 novih, od tega 3 za invalide	1.714.702,2 EUR brez DDV
Faza 3 (jedro A)	1.701 m ²	1.402 m ²	30 (6x A, 24x B)	36	/	15 novih, od tega 3 za invalide in 20 obstoječih	1.288.840,80 EUR brez DDV
Skupaj	5.824 m ²	4.800 m ²	87 (36x A, 51x B)	123	/	69 novih, od tega 10 za invalide in 20 obstoječih	4.448.140,20 EUR brez DDV

Vir: API ARHITEKTI d.o.o., 7/2015.

Ključni poudarki ideje izvedbe investicijskega projekta v ureditev oskrbovanih stanovanj:

- uporaba obstoječih prometnih poti (se ne posega v naravo in ni stroškov za izgradnjo novih),
- smer objekta sever - jug: vsa stanovanja so lepo osončena, ker so obrnjena na vzhod ali zahod,
- možnost izgradnje po fazah,
- možnost pomikanja programa po objektu (dnevni ali medgeneracijski center, stanovanja itd.),
- možnost povečevanja kvadrature enega programa na račun drugega (npr. namesto dnevnega ali medgeneracijskega centra - stanovanja, namesto shramb - trim kabineti itd.),
- "topla povezava": možnost prehoda po vsem objektu po suhem in topllem,



- 87 stanovanj možnih v dveh velikostih: eno- ali dvo- posteljnih (od najmanj 87 postelj v eno-posteljnih stanovanjih, do največ 174 postelj v večjih dvo- posteljnih stanovanjih),
- ugodno razmerje med stanovanjsko in skupno površino,
- navezava dnevnega ali medgeneracijskega centra na servisni del doma za upokojence, zaradi bližine, olajša servis dnevnega ali medgeneracijskega centra,
- ureditev rekreativnih in parkovnih površin je pridobitev tudi za širšo okolico, javni prostori se smiselno navezujejo na obstoječe,
- oblikovanje objektov se navezuje na obstoječe objekte in na okolico, z elementi kot je zelena streha se približuje naravi, z lesenimi elementi na fasadi pa domu za starostnike.

5.2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Namen investicijskega projekta je prispevati k povečanju kapacitet kakovostnih in ustreznih oskrbovanih stanovanj na ravni države ter starejši populaciji (tretje oz. četrto življenjsko obdobje) zagotoviti zdravo, udobno, varno in socialno aktivno starost.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- povečanje števila javnih najemniških oskrbovanih stanovanj,
- povečanje števila tržnih oskrbovanih stanovanj, ki bodo ponujena oskrbovancem po sprejemljivi tržni ceni,
- dolgoročna ohranitev zgrajenih stanovanj v statusu oskrbovanih stanovanj,
- ureditev okolice novega objekta z oskrbovanimi stanovanji, kar bo omogočalo možnosti za rekreacijo, fizično gibanje, ohranjanje zdravja in mentalno spodbudo (tudi za občane in obiskovalce),
- vzpostaviti povezanost naselja oskrbovanih stanovanj z Domom upokojencev Šmarja pri Jelšah, kot tudi s centralnim območjem Občine Šmarje pri Jelšah,
- trajna ureditev upravljanja in oskrbe s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj,
- zagotoviti nova delovna mesta v Občini Šmarje pri Jelšah,
- ureditev ustreznih spremljajočih storitvenih aktivnosti, ki dvigajo raven življenjskega sloga starostnikov,
- kvalitetna zadovoljitev potreb starejših prebivalcev po negi, tuji pomoči in dnevnem varstvu,
- preprečitev družbene segregacije in krepitev medgeneracijskih vezi, ki jih omogočajo oskrbovana stanovanja,
- zagotovitev ustreznih pogojev za optimalno funkcioniranje novih oskrbovanih stanovanj,
- večanje potreb starostnikov, ki jim je v interesu koriščenje oskrbovanih stanovanj in dostojna starost, kar izkazuje smotrnost izvedbe projekta,
- modernizacija socialne zaščite, ki omogoča starejšim, da zadovoljujejo lastne potrebe samostojno v takšni meri in obsegu, kot ga zmorejo.



Specifični cilji investicijskega projekta so:

- izgradnjo novega objekta oskrbovanih stanovanj v skupni notranji površini 5.824 m²,
- ureditev zunanje okolice objekta oskrbovanih stanovanj v skupni zunanji površini 4.800 m²,
- ureditev območja investicije v skupni površini 10.624 m²,
- možnost fazne gradnje, izvedene v 3 fazah (faza 1 – jedro C, faza 2 – jedro B, faza 3 – jedro A),
- ureditev objekta možne etažnosti K+P+N1+N2, najnižja 3- etažnost, najvišja 4- etažnost,
- izgradnjo 87 enot oskrbovanih stanovanj (eno- in dvo- posteljnih) z izhodom na vrt ali z balkonom,
- izgradnja 36 dvo- posteljnih enot,
- izgradnja 51 eno- posteljnih enot,
- zagotovitev oskrbe za 123 starostnikov v oskrbovanih stanovanjih,
- izgradnja dnevnega centra ali medgeneracijskega centra v skupni površini 237 m² + 23,7 m² z balkoni, v 1. nadstropju (N1),
- izgradnja dodatnih prostorov, katerim se namembnost določi naknadno, v skupni površini (199,5 m² + 23,7 m² balkoni, v pritličju (P),
- ureditev 69 novih parkirišč, od tega 10 za invalide,
- ohranitev obstoječih 20 parkirnih mest,
- prestavitev potoka, zajezev, s tem se ustvari 2 ribnika ter 1 m visok slap med njima,
- ureditev balinišča, območja za zunanjo rekreacijo, sprehajalne poti, postavitve klopice, tolmuna, brvi, pešpoti Potočjega trga, pešpoti do centra, zasaditev dreves, grmovnic in ostale travne zasaditve.

5.3. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Dolgoživost prebivalstva je eden največjih dosežkov, hkrati pa tudi večji izziv sodobne družbe. Slovenija ni izjema, saj po letu 2005 število starejših pri nas narašča izjemno hitro, predvsem v starostni skupini 80 let in več. Ta starostna skupina se povečuje trikrat hitreje kot število vseh starejših od 65 let. Najnovejše poročilo EU o staranju prebivalstva podaja oceno, da bo do leta 2060 30 % evropskih prebivalcev starejših od 65 let.

S staranjem prebivalstva se večja potreba po dolgotrajni oskrbi večjega števila ljudi, ki torej potrebuje eno od oblik zdravstvene ali socialne pomoči. Domovi za starejše, ki so vključeni v mrežo Skupnosti socialnih zavodov Slovenije (SSZS), opravljajo številne dejavnosti, ki zagotavljajo kakovostno, zdravo in družabno življenje v domu, s številnimi storitvami pa poskrbijo, da starejši lahko brezskrbno uživajo vsakdan tudi v udobju lastnega doma.

Na pomembnost dolgotrajne oskrbe in z njo povezanih potreb in pravic opozarja tudi Evropska listina pravic in odgovornosti starejših, potrebnih dolgotrajne oskrbe. Listino je leta 2010 potrdila Generalna skupščina AGE Platform Europe.



iz listine:

Človekovo dostojanstvo je nedotakljivo. Starost in odvisnost sama po sebi ne upravičujeta omejevanja katere koli od neodtujljivih človekovih pravic in državljskih svoboščin, kot jih priznavajo mednarodni standardi in kot so vtkane v demokratične ustave.

Vsakdo ima ne glede na spol, starost ali odvisnost pravico, da te pravice in svoboščine uživa, in vsak posameznik je pooblaščen, da svoje človekove pravice in svoboščine brani.

Tistim starejšim, za katere je bolj verjetno, da bo njihova oskrba postala odvisna od drugih, Evropska Unija priznava in spoštuje pravico do življenja v dostojanstvu in neodvisnosti ter do vključenosti v družbeno in kulturno življenje (Listina temeljnih pravic EU, 25. člen).

Sleherno krčenje teh pravic, če ga povzročita starost in odvisnost, se mora opirati na jasne zakonske temelje in pregledne zakonske postopke, biti mora sorazmerno, odprto za revizijo in predvsem obravnavano tako, da bo v najboljšo korist prizadete osebe.

Neupoštevanje in podcenjevanje teh pravic je treba obravnavati kot nekaj, kar je nesprejemljivo. Države članice morajo izoblikovati politike, ki utrjujejo te pravice v okolju doma in v institucionalni oskrbi, ter podpirati tiste, ki te pravice uveljavljajo.

Podobno kot v vsej Sloveniji tudi v občini Šmarje pri Jelšah število starejših občanov narašča in s tem tudi potrebe po zagotovitvi nastanitvenih kapacitet za starejše prebivalce. Na podlagi ocene potreb po stanovanjih, prilagojenih bivanjskim potrebam starejših, želi občina poleg obstoječega institucionalnega varstva v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah nuditi dodatna stanovanja, prilagojena tej starostni skupini. Stanovanja bi se oddajala v najem ali odkup posameznikom v času izkazanih potreb po tovrstnem stanovanju.

Po uradnih podatkih živi v Občini Šmarje pri Jelšah 10.184 prebivalcev (na dan 1. 1. 2015), od tega je 1.762 prebivalcev starejših od 65 let, kar pomeni 17,3 % vsega prebivalstva občine. Število starejših v Občini Šmarje pri Jelšah narašča, trend zadnjih 10 let kaže na povečanje prebivalstva v tej starostni skupini za 22,87 % (ali 328 prebivalcev starih 65 in več v letu 2015 glede na leto 2006). Še višje naraščajoči trend staranja prebivalstva se lahko pričakuje v naslednjem 10-letnem obdobju, do leta 2024.

Tudi v sosednjih občinah je moč zaznati podobne trende staranja prebivalstva, v Občini Celje je v zadnjem 10-letnem obdobju zaznati povečanje prebivalstva starejšega od 65 let za 14,61 %, v Občini Rogaška Slatina za 34,48 % in v Občini Šentjur za 21,44 %. Opaziti je mogoče, da se z oddaljenostjo občin od večjih mestnih središč, trend staranja prebivalstva v zadnjem 10-letnem obdobju povečuje (najmanjši trend v Celju, nato v Šentjurju, nato v Občini Šmarje pri Jelšah in najvišji trend staranja



prebivalstva na območju Občine Rogaška Slatina. Gledano celotno Slovenijo trend naraščanja deleža prebivalstva nad 65 let znaša 18,06 % in je nižji od vseh izmerjenih okoliških občin Občine Šmarje pri Jelšah. Tako je za območje okoliških občin Občine Šmarje pri Jelšah izmerjeno intenzivnejše staranje prebivalstva, kot pa je v povprečju v Sloveniji. Trendi kažejo, da je potreba po socialni infrastrukturi realna, trendi pa kažejo, da bo v prihodnje potreba po institucionalni oskrbi starostnikov še naraščala.

Tabela 5: Prebivalstvo v starostni skupini 65+ po občinah v okolici Šmarja pri Jelšah in Slovenija, letno

	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010	1.1.2011	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.1.2015
SLOVENIJA	312.874	319.631	326.847	334.029	338.265	338.944	345.000	352.145	360.106	369.386
Celje	7.968	8.154	8.394	8.438	8.605	8.599	8.740	8.829	8.958	9.132
Šentjur	2.617	2.636	2.708	2.773	2.858	2.875	2.933	2.958	3.044	3.178
Šmarje pri Jelšah	1.434	1.465	1.490	1.647	1.657	1.661	1.681	1.716	1.731	1.762
Rogaška Slatina	1.343	1.382	1.467	1.566	1.605	1.619	1.655	1.725	1.762	1.806

Vir: SURS, Podatkovni portal, najdeno 7/2015.

Na podlagi veljavne Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020 je predvideno, da bi bilo potrebno v institucionalno varstvo starejših oseb (osebe, stare nad 65 let, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, niso sposobne za samostojno življenje) vključiti 5 % prebivalcev, starejših od 65 let. Ob upoštevanju te usmeritve bi bilo potrebno samo za prebivalstvo občine Šmarje pri Jelšah zagotoviti 88 postelj. Zgornja tabela sicer prikazuje kapaciteto postelj v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah, kjer pa ne bivajo le občani Občine Šmarje pri Jelšah.

Po podatkih Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah je bilo ob koncu leta 2014 stanje čakajočih po občinah sledeče:

Tabela 6: Razporeditve čakajočih po občinah v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah

Občina	31. 12. 2014
Šmarje pri Jelšah	55
Šentjur	25
Celje	24
Rogaška Slatina	16
Rogatec	12
Podčetrtek	9
Bistrica ob Sotli	6
Kozje	5
Štore	3
ostali	31
Skupaj	186

Vir: Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, Letno poročilo 2014, 20. 2. 2015.



Največ čakajočih prihaja prav iz Občine Šmarje pri Jelšah, sledita občini Šentjur in Celje, nato Rogaška Slatina, Rogatec in naprej glede na zgornjo tabelo.

Stanje nastanjenih stanovalcev v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah kaže, da je bilo v letu 2014 od skupaj sprejetih 87 novih starostnikov, 23 starejših prav iz Občine Šmarje pri, kar predstavlja kar 26 % vseh sprejetih novih stanovalcev v letu 2014. Okoli po 10 novih starostnikov, ki so prišli preživljati starost v Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, je bilo še iz občin Rogaška Slatina, Podčetrtek, Kozje Jelšah (*vir: Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, Letno poročilo 2014, 20. 2. 2015*).

Po stalnem bivališču stanovalcev je bilo po podatkih Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah ob koncu leta 2014 stanje po občinah sledeče:

Tabela 7: Razporeditve stanovalcev po stalnem bivališču v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah

Občina	31. 12. 2014
Šmarje pri Jelšah	66
Šentjur	32
Rogaška Slatina	27
Podčetrtek	25
Kozje	18
Rogatec	17
Celje	13
Bistrica ob Sotli	4
Štore	3
Žalec	3
Dobje	2
Maribor	2
Laško	1
Ljubljana	1
Slovenske Konjice	1
Vrhnika	1
Velenje	1
Skupaj	217

Vir: Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, Letno poročilo 2014, 20. 2. 2015.

Največ stanovalcev je prihajalo iz Šmarja pri Jelšah, skoraj tretjina vseh stanovalcev – 66 starostnikov, sledili so stanovalci iz Šentjurja, Rogaške Slatine, Podčetrčka, Kozja, Rogatca in Celja z nad 10 stanovalci s stalnim bivališčem iz teh občin.

V nadaljevanju je prikazano stanje prošenj in prostih mest v domovih za starejše v Območni enoti ZZZS Celje, nato pa tudi evidentirano stanje na ravni celotne Slovenije. Podatki so pridobljeni s



spletne strani Skupnosti socialnih zavodov Slovenije, objavljen Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno varstvenih zavodih, na dan 6. 7. 2015.

Tabela 8: Pregled prošenj in prostih mest v socialno varstvenih zavodih na območju OE Celje

Tip*	Izvajalec	Kraj	Oddaljenost od Šmarja pri Jelšah	Kapaciteta	Prosta mesta	Evidentirane prošnje (aktivne)	Aktualne prošnje
J	Dom ob Savinji	Celje	30 km	252	0	260	208
Z	Dom sveti Jožef	Celje	30 km	123	0	263	14
Z	THERMANA d.o.o., Dom za starejše	Laško	40 km	165	0	132	122
J	"Lambrechtov dom" Slovenske Konjice	Slovenske Konjice	30 km	160	0	131	47
J	Dom starejših Šentjur	Šentjur	20 km	167	0	103	50
J	Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah	Šmarje pri Jelšah	0 km	206	0	152	1
Z	Lipa Celje, Dom Štore	Štore	26 km	136	5	108	11
J	Dom upokojencev Polzela	Polzela	52 km	224	0	244	9
Z	Comett domovi d.o.o., Pegazov dom Rogaška Slatina	Rogaška Slatina	12 km	131	1	78	16
Z	Contraco, Špesov dom Vojnik	Vojnik	33 km	170	0	223	6
Z	Zavod sv. Rafaela, Vransko	Vransko	61 km	63	0	31	27
P	Dom Nine Pokorn Grmovje, Žalec	Žalec	45 km	245	0	138	34
Skupaj				2042	6	1863	545

Opombe:

*Legenda: J - javni zavod - dom za starejše; Z - zasebni dom za starejše s koncesijo; P - posebni zavod oz. enota za varstvo odraslih s posebnimi potrebami.

Vir: Skupnost socialnih zavodov Slovenije, objavljen Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno varstvenih zavodih, na dan 6. 7. 2015, najdeno na: <https://servis.ssz-slo.si/Porocilo.pdf>.

Največje zanimanje za socialno-varstveno posteljo je sicer za Dom svetega Jožefa v Celju, sledijo Dom ob Savinji v Celju, Dom upokojencev Polzela v Polzeli, Contraco - Špesov dom Vojnik v Vojniku, nato pa je v Celjski regiji, kot dom upokojencev, kjer želi bivati večje število starostnikov, evidentiran Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah v Šmarju pri Jelšah. V domu upokojencev Šmarje pri Jelšah, kjer je skupaj z enoto v Podčetrtku, na voljo 206 postelj, je trenutno zanimanje za prosto posteljo evidentirano s strani 152 prosilcev. V območju OE Celje je sicer skupaj na voljo 2.042 postelj za starostnike, evidentiranih prosilcev za posteljo v socialno-varstvenih institucijah pa je 1.863, kar je skoraj 2-krat toliko, kolikor pa je vzpostavljenih kapacitet za socialno-varstveno institucionalno varstvo.

Sicer je največje zanimanje za bivanje v socialno-varstvenem institucionalnem varstvu v osrednjeslovenski regiji, na območju OE Ljubljana, kjer je evidentiran skoraj 3-kratnik potreb po



nastanitvah v posteljah v okviru socialno-varstvenega institucionalnega varstva. Kot naslednji dve območji, kjer si želi na starost v socialni oskrbi bivati največ prebivalcev sta OE Kranj in OE Maribor, nato pa sledi že območje OE Celje, kjer je predvidena lokacija novega objekta socialno-varstvenih storitev, izgradnja novih oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah.

Tabela 9: Pregled prošelj in prostih mest v socialno varstvenih zavodih na območju Slovenije

	Kapaciteta	Prosta mesta	Evidentirane prošnje (aktivne)	Aktualne prošnje
OE Celje	0	6	0	0
OE Koper	1.491	21	663	145
OE Kranj	1.471	0	2.728	413
OE Krško	984	3	726	315
OE Ljubljana	5.889	10	14.114	3.034
OE Maribor	3.422	8	2.285	331
OE Murska Sobota	1.498	3	154	23
OE Nova Gorica	1.112	28	663	166
OE Novo mesto	978	7	699	81
OE Ravne na Koroškem	1.212	7	667	216
		Skupaj	24.562	5.269

Vir: Skupnost socialnih zavodov Slovenije, objavljen Pregled prošelj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno varstvenih zavodih, na dan 6. 7. 2015, najdeno na: <https://servis.ssz-slo.si/Porocilo.pdf>.

V nadaljevanju je pripravljen pregled prednosti, ki omogočajo nadgradnjo ter priložnosti, ki se jih lahko izkoristi.

Prednosti:

- prijetna in mirna lokacija oskrbovanih stanovanj,
- celovitost programa oskrbe starostnikov,
- prostori za dnevni ali medgeneracijski center,
- dodatni razpoložljivi prostori za oblikovanje dodatnih socialnih oblik programov ali dodatnih stanovanjskih enot,
- izgradnja in opremljenost v skladu z normativi na SI in EU ravni,
- ustrezne aktivnosti pri določanju notranje in zunanje arhitekture za upoštevanje lokalnega izgleda stavb, umeščenosti v naravo ter prakse in potrebe po ureditvi prostorov glede na napotke obstoječega doma upokoјencev,
- nizki stroški sodelovanja med obstoječim domom upokoјencev in novimi oskrbovanimi stanovanji pri skupnih storitvah.

Priložnosti:

- rast panoge,
- pomanjkanje tovrstnih ustanov v regiji,
- majhna konkurenca,



- delež starejših naraščča, kar pomeni več potencialnih kupcev (stanovalcev),
- podaljševanje življenjske dobe prebivalstva,
- po projekcijah, ki jih je izvedel SURS, naj bi se potrebno število mest v institucionalnem varstvu podvojilo do leta 2050,
- na območju, kjer bi bila oskrbovana stanovanja locirana – Šmarje pri Jelšah, je po podatkih SURS visok del starega prebivalstva,
- z novo-izgrajenim objektom bi se povečale zmogljivosti in možnosti za izboljšanje storitev za starostnike,
- povečanje števila zaposlenih,
- bližina doma upokoјencev, zdravstvenega doma,
- možnosti za kreiranje novih in širitev že obstoječih storitev za starostnike (dnevni ali medgeneracijski center).

5.4. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ocena stroškov izvedbe investicijskega projekta temelji na sledečih osnovah:

- pri izračunu ocenjene vrednosti pripravljalnih aktivnosti in izvedbenih aktivnosti, skupaj z vodenjem investicije, je upoštevano dejstvo, da gre za funkcionalno zahtevnejši projekt,
- pri podaji investicijske vrednosti so za pretekla vlaganja upoštevani stroški na podlagi plačanih računov, za prihodnja vlaganja pa so upoštevani investicijski stroški na podlagi pridobljenih predračunov, predvidevanj na podlagi praks in izkušenj oz. ocene investicijskih stroškov s strani projektantov - pripravljavcev idejne zasnove – prilagojeno glede na trenutne razmere na trgu,
- predpostavljeno je, da se izgradnja oskrbovanih stanovanj izvede po fazah:
 - v obdobju 2016-2017 se izvede faza 1 (jedro C),
 - v obdobju 2018-2019 se izvede faza 2 (jedro B),
 - v obdobju 2020-2021 se izvede faza 3 (jedro A),
 - za posamezne faze se pred začetkom faze uredi ustrezna predpriprava projekta (komunalni prispevek, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja – PGD, projekt za izvedbo - PZI ipd.), po zaključku posamezne faze se uredi tudi ustrezen zaključek projekta (projekt izvedenih del – PID, projekt za etažno lastnino - PEL in vknjižba etažne lastnine ipd.),
- v skupni oceni vrednosti projekta se zajete naslednje postavke:
 - OPPN (priprava in izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta),
 - zemljišče (ocenjena vrednost zemljišča v lasti občine glede na cenitveno poročilo),
 - komunalni prispevek (ocenjena vrednost komunalnega prispevka za zemljišče v lasti občine),
 - prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov (prispevek za priključitev elektrike, prispevek za priključitev vodovoda in kanalizacije),



- o predhodne raziskave (geomehanske raziskave, geodetske storitve, cenitveno poročilo),
 - o izdelava investicijsko tehnične dokumentacije (Idejne zasnove - IDZ, projektna naloga - PN, investicijska dokumentacija - ID, projekt za pridobitev gradbenega dovoljena - PGD, projekt za izvedbo - PZI, projekt izvedenih del - PID, projekt za etažno lastnino - PEL in vknjižba etažne lastnine, postopek javno-zasebnega partnerstva - JZP),
 - o gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela (gradbena dela, obrtniška dela, strojne inštalacije, elektroinštalacije),
 - o vodenje projekta (vodenje projekta, nadzor, varstvo pri delu),
 - o stopnja DDV je različna, za finančne vložke pred 1. 7. 2013 je upoštevana 20 % stopnja DDV, po tem datumu 22 % stopnja DDV, za gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela je upoštevana 9,5 % stopnja DDV,
- zakonsko določen plačilni rok opravljenih del je 30 dni,
 - tekoče cene¹¹ so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ta v svojem poročilu »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2015, Ljubljana, marec 2015« napoveduje:
 - za leto 2016 porast cen v višini 1,00 %,
 - za leto 2017 in prihodnja leta porast cen v višini 1,40 %.

Tabela 10: Ocena investicijskega projekta po postavkah v stalnih cenah (v EUR)

Št.	Investicijska aktivnost	Vrednost brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	Vrednost z DDV (EUR)	Delež (%)
1.	OPPN	36.000,00	7.200,00	43.200,00	0,81
2.	Zemljišče	269.000,00	0,00	269.000,00	5,02
3.	Komunalni prispevek	77.120,00	0,00	77.120,00	1,44
4.	Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	30.000,00	6.600,00	36.600,00	0,68
5.	Predhodne raziskave	18.154,64	3.827,36	21.982,00	0,41
6.	Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	245.054,20	53.513,92	298.568,12	5,57
7.	Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	4.060.719,00	385.768,31	4.446.487,31	83,01
8.	Vodenje projekta	134.004,00	29.480,88	163.484,88	3,05
	Skupaj	4.870.051,84	486.390,46	5.356.442,30	100,00

¹¹ 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 11: Ocena investicijskega projekta po postavkah v tekočih cenah (v EUR)

Št.	Investicijska aktivnost	Vrednost brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	Vrednost z DDV (EUR)	Delež (%)
1.	OPPN	36.000,00	7.200,00	43.200,00	0,73
2.	Zemljišče	271.690,00	0,00	271.690,00	4,59
3.	Komunalni prispevek	84.225,94	0,00	84.225,94	1,42
4.	Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	30.300,00	6.666,00	36.966,00	0,62
5.	Predhodne raziskave	18.555,41	3.915,52	22.470,94	0,38
6.	Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	264.162,81	57.717,82	321.880,63	5,44
7.	Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	4.523.577,19	429.739,83	4.953.317,03	83,73
8.	Vodenje projekta	149.278,35	32.841,24	182.119,59	3,08
	Skupaj	5.377.789,71	538.080,41	5.915.870,12	100,00

Za nadaljnje finančne preračune za ekonomsko dobo investicije je upoštevan le predviden finančni vložek zasebnika v projekt oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah, tako so izvzeti vsi stroški, ki predstavljajo vložek občine v projekt javno-zasebnega partnerstva, to je: strošek priprave OPPN; ocenjena vrednost zemljišča v lasti občine, komunalni prispevek za zemljišče občine, cenitveno poročilo za zemljišče občine ter idejne zasnove za izvedbo projekta. Skupaj so stroški javnega partnerja – Občine Šmarje pri Jelšah ocenjeni na 437.301,14 EUR z upoštevanem DDV po stalnih cenah oz. 447.097,08 EUR z upoštevanem DDV po tekočih cenah.

S prikazom investicijskih stroškov zasebnega partnerja za ekonomsko dobo investicije, ki znaša 30 let, je izpeljano prihodnje poslovanje zasebnega subjekta.

Tabela 12: Ocena investicijskega projekta – samo zasebni del po postavkah v stalnih cenah (v EUR)

Št.	Investicijska aktivnost	Vrednost brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	Vrednost z DDV (EUR)	Delež (%)
1.	OPPN	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zemljišče	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	30.000,00	6.600,00	36.600,00	0,74
5.	Predhodne raziskave	9.600,00	2.112,00	11.712,00	0,24
6.	Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	213.817,20	47.039,78	260.856,98	5,30
7.	Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	4.060.719,00	385.768,31	4.446.487,31	90,39
8.	Vodenje projekta	134.004,00	29.480,88	163.484,88	3,32
	Skupaj	4.448.140,20	471.000,97	4.919.141,17	100,00



Tabela 13: Ocena investicijskega projekta – samo zasebni del po postavkah v tekočih cenah (v EUR)

Št.	Investicijska aktivnost	Vrednost brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	Vrednost z DDV (EUR)	Delež (%)
1.	OPPN	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zemljišče	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	30.300,00	6.666,00	36.966,00	0,68
5.	Predhodne raziskave	10.000,77	2.200,17	12.200,94	0,22
6.	Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	232.925,81	51.243,68	284.169,49	5,20
7.	Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	4.523.577,19	429.739,83	4.953.317,03	90,57
8.	Vodenje projekta	149.278,35	32.841,24	182.119,59	3,33
	Skupaj	4.946.082,12	522.690,92	5.468.773,04	100,00



Tabela 14: Ocena investicijskega projekta po letih po postavkah v stalnih cenah (v EUR)

Investicijsko aktivnost	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
OPPN	8.333,33	7.666,67	16.800,00	0,00	0,00	3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.000,00
Zemljišče	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.000,00
Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.620,00	0,00	29.974,99	0,00	22.525,00	0,00	77.120,00
Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00
Predhodne raziskave	0,00	8.333,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	221,31	7.200,00	0,00	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	18.154,64
Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	9.900,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.875,00	31.383,00	41.995,80	38.209,20	37.774,80	26.713,00	12.203,40	245.054,20
Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	648.178,80	648.178,80	789.156,00	789.156,00	593.024,70	593.024,70	4.060.719,00
Vodenje projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.390,00	21.390,00	26.042,10	26.042,10	19.569,90	19.569,90	134.004,00
Skupaj	18.233,33	26.000,00	16.800,00	0,00	0,00	3.200,00	0,00	35.086,31	1.031.771,80	711.564,60	884.582,29	852.972,90	665.032,60	624.798,00	4.870.051,84
DDV	3.646,67	5.200,00	3.360,00	0,00	0,00	640,00	0,00	7.721,19	81.371,05	75.521,86	89.369,11	89.009,54	67.223,58	63.327,47	486.390,46
Skupaj z DDV	21.880,00	31.200,00	20.160,00	0,00	0,00	3.840,00	0,00	42.817,50	1.113.142,85	787.086,46	973.951,40	941.982,44	732.256,19	688.125,47	5.356.442,30



Tabela 15: Ocena investicijskega projekta po letih po postavkah v tekočih cenah (v EUR)

Investicijske aktivnosti	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
OPPN	6.333,33	7.666,67	16.800,00	0	0	3.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.000,00
Zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.690,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.690,00
Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.866,20	0,00	32.745,16	0,00	26.614,58	0,00	84.225,94
Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.300,00
Predhodne raziskave	0,00	8.333,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	221,31	7.272,00	0,00	1.310,90	0,00	1.417,87	0,00	18.555,41
Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	9.900,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.875,00	31.696,83	44.112,39	41.740,34	42.916,43	33.926,05	14.995,78	264.162,81
Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	654.660,59	680.847,01	862.086,64	896.670,11	700.692,57	728.720,27	4.523.577,19
Vodenje projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.603,90	22.468,06	28.448,81	29.586,76	23.122,96	24.047,87	149.278,36
Skupaj	18.233,33	26.000,00	16.800,00	0,00	0,00	3.200,00	0,00	35.096,31	1.042.089,52	747.427,46	966.331,65	969.073,29	785.774,02	767.763,92	5.377.789,71
DDV	3.646,67	5.200,00	3.360,00	0,00	0,00	640,00	0,00	7.721,19	82.184,76	79.328,16	97.628,24	101.124,86	79.428,51	77.818,03	538.080,41
Skupaj z DDV	21.880,00	31.200,00	20.160,00	0,00	0,00	3.840,00	0,00	42.817,50	1.124.274,27	826.755,62	1.063.960,09	1.070.198,15	865.202,53	845.581,95	5.915.870,12

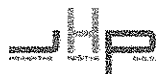


Tabela 16: Ocena investicijskega projekta – samo zasebni del po postavkah v stalnih cenah (v EUR)

Investicijske aktivnosti	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
OPPN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zemljišče	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00
Predhodne raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.200,00	0,00	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	9.600,00
Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.538,00	31.383,00	41.995,80	38.209,20	37.774,80	28.713,00	12.203,40	213.817,20
Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	648.178,80	648.178,80	789.158,00	789.158,00	593.024,70	593.024,70	4.060.719,00
Vodenje projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.390,00	21.390,00	26.042,10	26.042,10	19.569,90	19.569,90	134.004,00
Skupaj	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.538,00	738.151,80	711.584,60	854.607,30	852.972,90	642.507,60	624.798,00	4.448.140,20
DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.178,36	81.371,05	75.521,86	89.369,11	89.009,54	67.223,58	63.327,47	471.000,97
Skupaj z DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46	943.976,41	941.982,44	709.731,18	688.125,47	4.919.141,17



Tabela 17: Ocena investicijskega projekta – samo zasebni del po postavkah v tekočih cenah (v EUR)

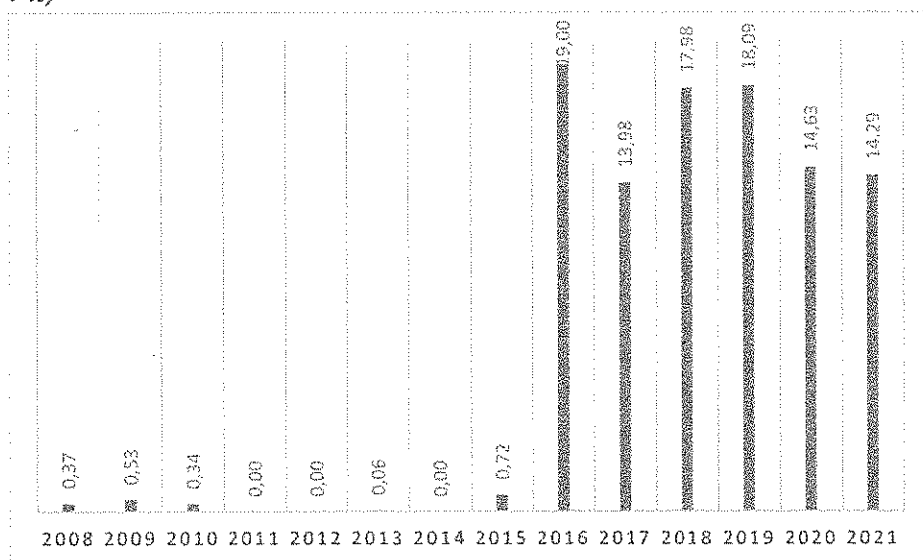
Investicijske aktivnosti	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
OPPN	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zemljišče	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.300,00
Predhodne raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.272,00	0,00	1.310,90	0,00	1.417,87	0,00	10.000,77
Izdelava investicijsko tehnične dokumentacije	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.538,00	31.696,83	44.112,39	41.740,34	42.916,43	33.926,05	14.995,76	232.925,81
Gradbeno, obrtniška, inštalacijska in zunanja dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	654.660,59	680.847,01	862.086,64	896.570,11	700.692,57	728.720,27	4.523.577,19
Vodenje projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.603,90	22.468,06	28.448,81	29.586,76	23.122,96	24.047,87	149.278,35
Skupaj	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.538,00	745.533,32	747.427,46	933.586,69	969.073,29	769.159,45	787.763,92	4.948.082,12
DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.178,36	82.184,76	79.328,16	97.628,24	101.124,86	79.428,51	77.818,03	522.690,92
Skupaj z DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	827.718,07	826.755,62	1.031.214,93	1.070.198,15	838.587,95	845.581,95	5.468.773,04



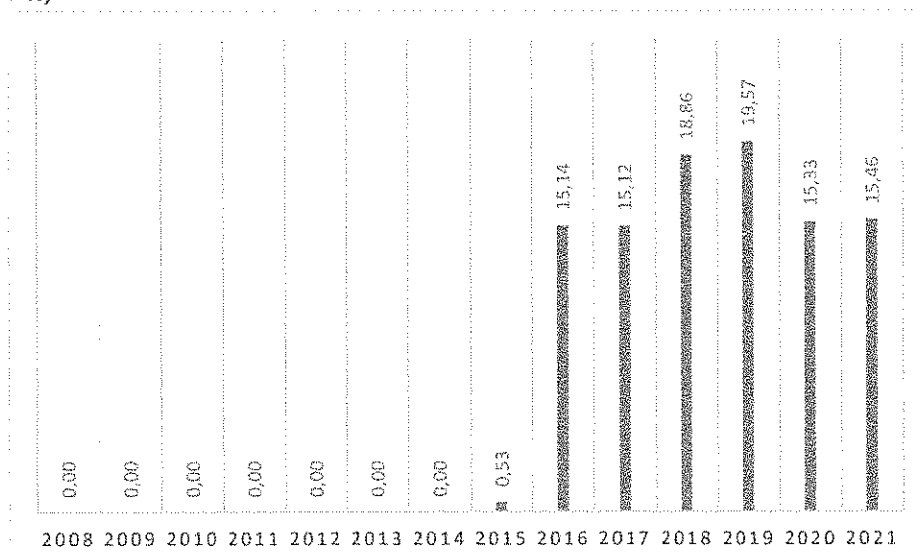
5.5. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V nadaljevanju je prikazana intenziteta vlaganj finančnih sredstev, najprej z vidika obeh partnerjev, javnega in zasebnega partnerja, nato pa le še z vidika zasebnega partnerja, pri čemer se upošteva projekcija fazne gradnje. Za najvišjo intenziteto vlaganja se predvideva obdobje od leta 2016 naprej, ko se začne faza 1 (jedro C), posamezna faza traja po 2 leti, tako se faza 3, zadnja faza, jedro A, zaključi konec leta 2021. Pri prikazu kombiniranega vlaganja obeh partnerjev (prvi graf) je v letu 2016 razviden nekoliko višji delež vlaganj, kar predstavlja vložek zemljišča javnega partnerja v projekt javno-zasebnega partnerstva.

Slika 3: Prikaz deleža potencialnih vlaganj finančnih sredstev investicijskega projekta po letih (javni in zasebni del, v %)



Slika 4: Prikaz potencialnega deleža vlaganj finančnih sredstev investicijskega projekta po letih (samo zasebni del, v %)



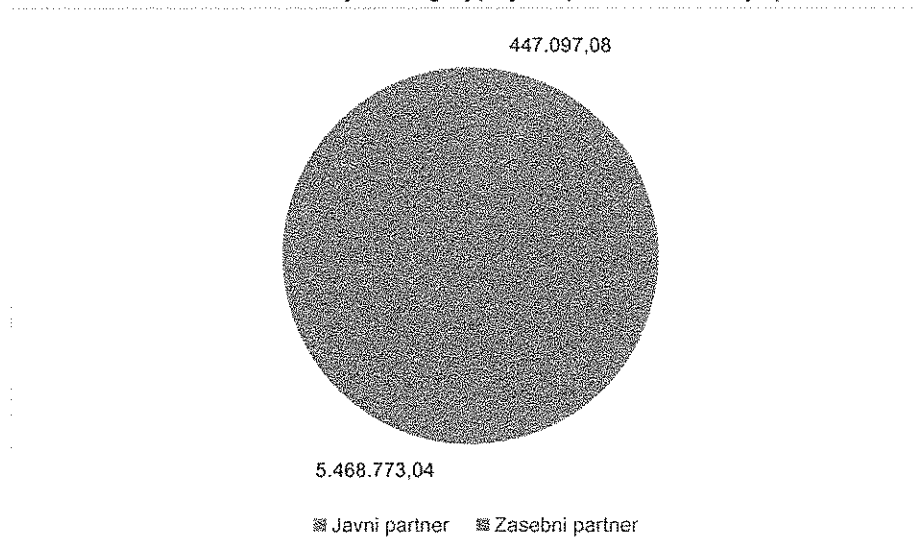


Sledi tabelarični prikaz vlaganj obeh partnerjev v projekt oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah, z razdeljenimi razmerji vlaganj glede na glavne specifične investicijskih stroškov.

Tabela 18: Prikaz investicijskih vlaganj projekta po virih financiranja (tekoče cene, javni in zasebni del, v EUR)

JAVNI DEL - OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH		
Postavka	Vrednost (EUR)	Delež od celote (v %)
Del pripravljalnih aktivnosti	91.181,14	1,54
Zemljišče	271.690,00	4,59
Komunalni prispevek	84.225,94	1,42
SKUPAJ	447.097,08	7,56
ZASEBNI DEL		
Postavka	Vrednost (EUR)	Delež od celote (v %)
Predhodna vlaganja	333.336,43	5,63
Investicijski stroški	5.135.436,61	86,81
SKUPAJ	5.468.773,04	92,44
SKUPAJ	5.915.870,12	100,00

Slika 5: Prikaz razdelitve investicijskih vlaganj projekta po virih financiranja (tekoče cene, v EUR)





6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA¹²

V uvodnem delu velja podati ključne točke javno-zasebnega partnerstva, ki predstavlja 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 z zasebnim partnerjem, v dolgoročno projektno sodelovanje, zaradi zagotavljanja kvalitetnejših javnih storitev. 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, 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

Smisel javno-zasebnih partnerstev je v zagotavljanju dodane vrednosti pri izvajanju projektov in v zagotavljanju možnosti, da država zagotavlja bolj kakovostne končne produkte za enak obseg 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-zasebnih partnerstev povzeli na sledeči način:

- omogočajo izboljšanje učinkovitosti,
- zagotavljajo boljše 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.

¹² Poglavje zajema splošno opredelitev Javno-zasebnega partnerstva in se ne navezuje na obravnavan primer.



6.1.1. Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva

Različnost vlog javnega in zasebnega oz. javno-zasebnega gospodarskega subjekta: zasebni gospodarski 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 partner tudi prevzame odgovornost spremljanja skladnosti projekta s temi cilji.

Porazdelitev tveganja med javnim in zasebnim oz. javno-zasebnim gospodarskim subjektom: javno-zasebno partnerstvo ne pomeni nujno, da zasebni gospodarski subjekt prevzame večinski delež tveganja projekta, natančna razdelitev rizikov se določi od primera do primera, v skladu s sposobnostjo strank, da ugotovijo, nadzorujejo in se spopadajo s tveganji.

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

Tabela 19: Cilji javno-zasebnega partnerstva

1.	Hitra, racionalna in stroškovno učinkovita izvedba projektov.
2.	Za davkoplačevalce pridobiti »več za manj«, s pomočjo optimalno določenega tveganja in »risk managementa«.
3.	Učinkovitost s povezovanjem planiranja 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 ter zasebnega sektorja, izmenjavo znanja in dosežkov.
5.	Ublažitev posledic omejenih zmogljivosti kapacitet in finančnih virov ter doseganje večje storilnosti.
6.	Uvajanje tekmovalnosti in večja zmožnost izgradnje objektov, 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.

Javno-zasebno partnerstvo lahko odigra pomembno vlogo pri preoblikovanju javnega sektorja, ob spremenjeni upravljalški 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 za aktivnosti drugih izvajalcev.

6.1.2. Prednosti javno-zasebnega partnerstva

Sodelovanje s privatnim sektorjem lahko zagotavlja prednosti, kot so zasebna sredstva in vlaganja v projekte v javnem interesu, know-how in upravljalške izkušnje ter z njimi povezano učinkovitost. Poudarja se zlasti naslednje prednosti: proračunska nevtralnost oz. 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 javno-zasebnega partnerstva 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 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.

ZJZP predvideva različne oblike sodelovanja med javnim in zasebnim gospodarskim subjektom in sicer:

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

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. 12/13 – uradno prečiščeno besedilo, 19/14 in 90/14 – ZDU-1I); 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.¹³

Upoštevajoč cilje projekta in izkazan interes zasebnega partnerja, zgoraj predstavljena oblika ni optimalna za Občino Šmarje pri Jelšah kot javnega partnerja. Zasebni partner v konkretnem primeru lahko prevzame večji del tveganj vezanih na financiranje, gradnjo in obratovanje oskrbovanih stanovanj, s čimer je izkazano, da se utež glede delitve tveganj prenese v večinskem delu na zasebnega partnerja.

6.2.2. Koncesijsko partnerstvo

Koncesijsko razmerje predstavlja dvostransko pogodbeno razmerje med koncedentom (javni del) in zasebnim partnerjem kot koncesionarjem, v katerem bi koncedent podelil koncesionarju pravico za izvedbo projekta za dogovorjeno časovno obdobje, kar bi vključevalo gradnjo, upravljanje in vzdrževanje objekta za obdobje določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu. Od obsega

¹³ Glej sklep DKOM št. 018-343/2012-5.



dejavnosti, ki bi jih koncedent podelil koncesionarju, načina delitve poslovnega tveganja, vrste lastniškega modela, je odvisna od izbire med koncesijo gradnje¹⁴ ali koncesijo storitve¹⁵.

V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej Občina Šmarje pri Jelšah 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 gradnjo objektov vezanih na oskrbovana stanovanja in njihovo upravljanje za obdobje trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, vključno z vzdrževanjem objektov.

6.2.1.1. Predstavitev finančnega vložka Občine Šmarje pri Jelšah

Občina Šmarje pri Jelšah ima večinsko lastništvo nad zemljišči na katerih se bo izvajala gradnja infrastrukture v razmerju javno-zasebnega partnerstva v skladu (podrobnosti Tabela 1: Zemljišča Lorigerjeve posesti) in tako predstavljajo vložek Občine v projekt javno-zasebnega partnerstva. Občina Šmarje pri Jelšah bi poleg vložka v obliki zemljišč v lasti Občine, zagotovila finančno pokritje stroška komunalnega prispevka za novogradnjo objekta oskrbovanih stanovanj ter pokritje nekaterih drugih pripravljalnih aktivnosti za izvedbo projekta (priprava idejnih rešitev, meritve in geološke raziskave, priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta, cenitveno poročilo ter izvedba postopka javno-zasebnega partnerstva).

Zemljišča, ki bodo vložek občine, predstavljajo stavbna zemljišča na območju predvidene izgradnje oskrbovanih stanovanj in dnevnega ali medgeneracijskega centra (območje objektov Lorigerjeve domačije, ki so last Občine Šmarje pri Jelšah in so del kompleksa opredeljenega z Odlokom o OPPN). Območje poleg zemljišč v lasti občine, obsega tudi vodno zemljišče v lasti RS in zasebna zemljišča. Zemljiščem v lasti RS bi bilo pred začetkom izvedbe investicije potrebno urediti lastništvo oz. podeliti zasebnemu partnerju pravico do posesti, gradnje in upravljanja (stavbno pravico).

¹⁴ Kadar je namen koncesije izgradnja objektov in naprav ali njihovih posameznih delov, katerih koncesionar ima v času trajanja razmerja pravico do njihove uporabe, upravljanja oz. izkoriščanja ali da se pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objektov in naprav kombinira s plačilom za izvedbo gradnje ter znaša vrednost gradenj, ki preide v last javnega partnerja (prvi odstavek 80. člena tega zakona), ocenjena skladno s predpisi o javnih naročilih, najmanj 5.278.000,00 EUR (v nadaljnjem besedilu: koncesija gradenj), se za ravnanje pri nastajanju in izvajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva uporabljajo pravila tega zakona, ki urejajo koncesije gradenj (79. člen ZJZP).

¹⁵ Ko je predmet koncesijskega partnerstva izvajanje gospodarskih javnih služb ali dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oz. drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, ali izgradnja objektov in naprav ali njihovih posameznih delov, katerih koncesionar ima v času trajanja razmerja pravico do njihove uporabe, upravljanja oz. izkoriščanja oziroma da se pravica do uporabe, upravljanja oz. izkoriščanja objektov in naprav kombinira s plačilom za izvedbo gradenj in ne gre za koncesijo gradenj (v nadaljnjem besedilu: koncesije storitev), se za izbiro koncesionarja in izvajanje koncesijskega razmerja uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo koncesijsko partnerstvo (92. člen ZJZP).



Predmet cenitve Občine Šmarje pri Jelšah so bila le zemljišča v lasti naročnika, skupaj s pripadajočimi objekti. Zemljiško knjižno stanje za ta zemljišča je urejeno.

Tabela 20: Vložek Občine Šmarje pri Jelšah – objekti - površina

Objekti	Objekt velikosti (m)	Površina (v m ²)
Stanovanjska hiša	17,20 x 11,60	355,47
Kozolec	10,00 x 6,70	79,50
Lopa	8,70 x 3,50	30,45
Bivalni objekt	10,40 x 4,60	52,19
SKUPNA POVRŠINA OBJEKTOV		517,61

Vir: Cenitveno poročilo Posest Lorgerjeva ulica 12, Šmarje pri Jelšah, Anton Vahčič, 6/2015.

Tabela 21: Vložek Občine Šmarje pri Jelšah – zemljišča - površina

Parcelne številke, katastrska občina	Površina (v m ²)
189/3, k .o. Šmarje pri Jelšah	42
190/3, k .o. Šmarje pri Jelšah	714
214/1, k .o. Šmarje pri Jelšah	1.833
217/2, k .o. Šmarje pri Jelšah	374
218/1, k .o. Šmarje pri Jelšah	533
218/2, k .o. Šmarje pri Jelšah	132
218/5, k .o. Šmarje pri Jelšah	935
219/15, k .o. Šmarje pri Jelšah	2.508
219/17, k .o. Šmarje pri Jelšah	377
219/18, k .o. Šmarje pri Jelšah	79
*1/1, k .o. Šmarje pri Jelšah	831
*1/2, k .o. Šmarje pri Jelšah	268
*2/0, k .o. Šmarje pri Jelšah	207
SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČ	8.833

Vir: Cenitveno poročilo Posest Lorgerjeva ulica 12, Šmarje pri Jelšah, Anton Vahčič, 6/2015.

Glede na podatke iz Cenitvenega poročila za Posest Lorgerjeva ulica 12 glede na MSOV znaša tržna vrednost obravnavanih površin 269.000,00 EUR, po tekočih cenah, z upoštevanjem inflacije, bo znašala tržna vrednost zemljišča 271.690,00 EUR (v tekočih cenah).

Poleg vložka zemljišč za gradnjo oskrbovanih stanovanj, občina glede na predstavljen model delitve tveganj zagotovi tudi finančno pokritje stroška komunalnega prispevka za novogradnjo objekta oskrbovanih stanovanj. Komunalni prispevek za oskrbovana stanovanja, po podatkih iz urbanistične zasnove oskrbovanih stanovanj, znaša 77.120,00 EUR (z upoštevanjem rušitve Lorgerjeve domačije),



če se upošteva vpliv inflacije, bo z realizacijo v letu 2016 komunalni prispevek znašal 84.225,94 EUR v tekočih cenah¹⁶.

Na strani Občine Šmarje pri Jelšah je glede na delitev tveganj smotrni prispevek na pripravljalnih aktivnostih za izvedbo projekta, in sicer: priprava idejnih rešitev, priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta, cenitveno poročilo ter izvedba postopka javno-zasebnega partnerstva. Skupna vrednost finančnega vložka pokritja dela pripravljalnih aktivnosti s strani Občine Šmarje pri Jelšah je ocenjena na 91.181,14 EUR z DDV (gre v celoti za pretekla vlaganja oz. vlaganja v letu 2015, tako se vpliva inflacije ne upošteva, torej so stalne cene enake tekočim cenam).

Celotni finančni vložek Občine Šmarje pri Jelšah je prikazan v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 22: Vložek Občine Šmarje pri Jelšah (zemljišče in komunalni prispevek, tekoče cene, v EUR)

Vložek Občine Šmarje pri Jelšah	Ocenjena vrednost
Del pripravljalnih aktivnosti	91.181,14
Zemljišče	271.690,00
Komunalni prispevek	84.225,94
SKUPNA POVRŠINA OBJEKTOV	447.097,08

Vir: Občina Šmarje pri Jelšah, 7/2015; Cenitveno poročilo Posest Lorgerjeva ulica 12, Šmarje pri Jelšah, Anton Vahčić, 6/2015.

Občina Šmarje pri Jelšah bi za celotno trajanje koncesijske pogodbe zasebnemu partnerju podelila stavbno pravico za zemljišča v njeni lasti in na katerih bo postavljena predmetna socialno-varstvena infrastruktura. Na ta način bo zasebni partner na zemljiščih v lasti Občine lahko nemoteno izvajal investicijski projekt. Po zaključku faze 1, ko bo urejen dnevni ali medgeneracijski center, nad katerim je za namen zagotavljanja ciljev občine in povračila vložka, mogoča sklenitev brezplačnega najemnega razmerja med zasebnim partnerjem in javnim partnerjem.

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.

¹⁶Če se domačija ne bi rušila, bi komunalni prispevek znašal 86.270,00 EUR; zaradi neodločilne razlike v vrednosti med ovrednotenima komunalnima prispevkoma, so v finančnih preračunih predmetnega dokumenta upoštevani komunalni prispevek za izvedbo rušitve Lorgerjeve domačije – 77.120,00 EUR.



Prav tako je stavbna pravica je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Stavbna pravica pa je tudi 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 prečiščeni 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 je 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 je 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).

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner prenesel na zasebnega partnerja stavbno pravico v obsegu in za obdobje, kot bo dogovorjeno v postopku izbire zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in uspešno izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih, ki bo detajlno opredeljen v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo javni partner prenesel dogovorjen sorazmerni delež lastninske pravice na delu zemljišča, kjer bo zgrajen zasebni del projekta, na zasebnega partnerja. Sorazmerni delež zemljišča, kjer bo zgrajen javni del projekta, bo ostal v lastni javnega partnerja. Razdelitev objekta oz. njegovih delov na javni in zasebni del, bosta določila javnih in zasebni partner v postopku izbire zasebnega partnerja.

6.2.3. Statusno partnerstvo

Statusno javno-zasebno partnerstvo bi lahko Občina Šmarje pri Jelšah 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 partnerja 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. Partnerja lahko za namene izvajanja razmerja ustanovita novo pravno osebo, lahko pa eden od obeh partnerjev vstopi kot družbenik v že obstoječo pravno osebo, katere družbenik je tudi drugi partner. ZJZP tako kot pri koncesijah gradenj tudi pri statusnem partnerstvu dopušča možnost izbire med različnimi modeli lastninske pravice. Tudi v primeru statusnega partnerstva je tako možen dogovor, da lastninska pravica na objektih in napravah preide na Občino takoj ob zgraditvi, lahko pa je v lasti izvajalca statusnega partnerstva do poteka dogovorjene dobe trajanja partnerstva ali pa še tudi po njem. V nadaljevanju so predstavljene različne možnosti oblikovanja statusnega partnerstva glede na izbrani model lastninske pravice, tako glede ustanovitve pravne osebe kot izvajalca statusnega partnerstva kot tudi vstopa zasebnega partnerja v obstoječe javno podjetje, ki bi v tem primeru postalo izvajalec statusnega partnerstva.

6.3. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

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

- 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.
- Premoženje javnega sektorja je izkoriščeno z večjo dodano vrednostjo.
- 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.
- Spodbuda za izvedbo javno-zasebnega partnerstva - razdelitev tveganja pripomore k temu, da lahko zasebni sektor izboljša menedžment upravljanja in zmogljivosti na obravnavanem investicijskem projektu.
- 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.

- Možnost pridobitve dodatnih prihodkov za zasebnega partnerja. Z investicijskim projektom, vpetim v javno-zasebno partnerstvo, bo zasebni partner pripomogel k znižanju stroškov koncedenta, ki je večji del odvisen od subvencij.

Upošteva se cilje in predmet projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« velja zaključiti, da bi bila izvedba koncesijskega razmerja, upošteva se ostale specifičnosti vezane na delitev tveganj in vložke posamičnega partnerja te ureditev stvarno pravnih upravičenj, v konkretnem primeru najprimernejša oblika modela javno-zasebnega partnerstva.

Izvedba obravnavanega infrastrukturnega projekta prinaša vrsto različnih tveganj, vključno s tveganji, povezanimi s pridobitvijo potrebnih dovoljenj za gradnjo, morebitne zamude pri gradnji, prekoračitve stroškov, storitev dostopnosti in kakovosti za uporabnike, tveganja prodaje oz. oddaje v najem zgrajene infrastrukture, kar je ključno za pokritje finančnega vložka ter spremembo same vrednosti projekta.

Ustrezna delitev tveganj je tako pomemben vir učinkovitosti v obravnavanem javno-zasebnem partnerstvu in pomeni prenos posameznih tveganj na tistega partnerja, ki določeno tveganje najbolj obvladuje. Tveganja se med udeležencema projekta razporedijo na način, ki omogoča, da določeno vrsto tveganj prevzame tisti partner, ki jih je najbolj sposoben odpravljati oz. jih najučinkoviteje obvladuje.

Med te kriterije lahko štejemo mnogo dejavnikov, ki vplivajo na stroške in prihodke poslovanja. Sem lahko npr. štejemo amortizacijo, poslovna tveganja zaradi nepredvidljivih finančnih gibanj (nihanja obrestnih mer¹⁷) in s tem tudi različne možne načine odplačevanja zneska (kredit, finančni najem), ki lahko zaradi nepredvidenih turbulentnih razmer pripeljejo do neželenega in popolnoma drugačnega zneska odplačila.

6.3.1. Optimalni model poslovanja za javni in zasebni del

V finančno-ekonomski analizi je predstavljena izvedba investicijskega projekta javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesijskega razmerja. V konkretnem primeru to pomeni, da bi zasebni partner s pomočjo lastnih sredstev zgradil celoten objekt oskrbovanih stanovanj s 87 enotami in ostalimi spremljajočimi prostori in zunanjo okolico, kot predvideva izbrana idejna varianta, nato pa bo za obdobje 30 let, kolikor bo trajala koncesijska pogodba, dolžan vzdrževati in upravljati zgrajeno infrastrukturo.

¹⁷ Kadar so omenjene obrestne mere, mislimo predvsem na EURIBOR indeks z ustreznim pribitkom.



Za celotno obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva bo Občina Šmarje pri Jelšah zasebnemu partnerju podelila stavbno pravico za zemljišča v lasti Občine in na katerih bo postavljena predmetna infrastruktura, kar bo zasebniku omogočalo nemoteno izvedbo investicijskega projekta.

Po zaključku faze 1, ko bo urejen dnevni ali medgeneracijski center – tam bi Občina lahko izvajala vsebine, ki jih je skladno z ustanovitvenimi akti in veljavno zakonodajo dolžna zagotavljati. Predmetni del predstavlja protivrednost finančnega vložka Občine v projekt javno-zasebnega partnerstva, bi zasebni partner Občini v brezplačni najem predal ta del objekta.

Tabela 23: Predvideno lastništvo Občine Šmarje pri Jelšah v skladu s postopkom JZP glede na celotno investicijo

Vložek Občine Šmarje pri Jelšah	Ocenjena vrednost (v EUR)
Vložek občine v tekočih cenah	447.097,08
Predvidena vrednost dnevnega ali medgeneracijskega centra*	392.325,00
Preostala vrednost kot dolg Občini Šmarje pri Jelšah	54.772,08

Opombe:

*Upoštevan je izračun vrednosti kot oddaja dela objekta v najem za izvajanje skupnostnih storitev: površina x najemna cena na $m^2 = 261,55 m^2 \times 1.500,00 EUR/m^2 = 392.325,00 EUR$.

Poleg brezplačnega najema s pravico celovitega nadaljnjega upravljanja Občine Šmarje pri Jelšah nad delom objekta projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah«, dnevni ali medgeneracijski center, bo Občina izkazala povračljivost, upravičenost in smotrnost lastnega vložka v projekt javno-zasebnega partnerstva.

Občina bo imela prav tako možnost, da z upoštevanjem namembnosti prostorov za izvajanje dnevnega ali medgeneracijskega centra lahko prostore odda v podnajem zunanjemu izvajalcu, s čimer se lahko pričakuje ustvarjanje prihodka iz naslova ustvarjanja najemnine v višini 2,00 EUR/m², kar pomeni 6.277,20 EUR/leto. Občina bo z delovanjem dela objekta socialne infrastrukture – dnevni ali medgeneracijski center, poleg prilivov v občinski proračun, izkazovala tudi druge pozitivne učinke investicije: starostniki bodo imeli možnosti socialne vključitve, izvedba mehkih programov za starostnike in medgeneracijsko druženje oskrbovancev, upokojencev iz doma upokojencev in drugih občanov Občine Šmarje pri Jelšah ipd. Oblika in vrednost prodaje dela zgrajenega objekta se natančno določi v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Drugi model opredelitve odnosa povračljivosti vložka javnega partnerja se kaže v primeru plačevanja koncesnine za uporabo zgrajene infrastrukture javnemu partnerju s strani zasebnega partnerja za obdobje 30 let (model obračuna koncesnine bi bil podrobneje predstavljen v koncesijski pogodbi). V tem primeru torej Občina nima upravičenja do koriščenja dela prostorov v zgrajeni socialno-varstveni infrastrukturi, temveč je upravičena do enkratnega ali faznega prejemanja koncesijske dajatve tekom veljavnosti pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Upošteva cilje in namero občine, da uredi predmetno območje in zagotovi družbeno koristno okolje in objekte za svoje občane in širšo javnost, ter si prizadeva za izvajanje mehkih aktivnosti povezovanja, sodelovanja, socialne aktivacije in



kakovostnega preživljanja prostega časa starostnikov in drugih prebivalcev na območju, predmetna varianta ne predstavlja želene variante, zato v nadaljevanju dokumenta podrobneje ni obravnavana.

Prikaz investicijskih stroškov projekta po virih financiranja oskrbovanih stanovanj (tekoče cene, javni in zasebni del, v EUR) je predstavljen že v predhodnem poglavju 5.5. Viri financiranja investicijskega projekta. Glede na prikaz trenutnih vlaganj (finančnih in ostalih; tudi predvidenih še v letu 2015) je Občina Šmarje pri Jelšah upravičena do 7,56 % deleža objekta oskrbovanih stanovanj, medtem ko je zasebni partner upravičen do 92,44 % deleža objekta oskrbovanih stanovanj (v tekočih cenah).

Kot bomo videli v nadaljevanju, predstavljen model vložkov in delitve tveganj izkazuje optimalne tržne možnosti za realizacijo projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva.

Prav tako je obravnavan model prikazan tudi v SWOT analizi, kjer so natančneje specificirane vse 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:

NAČELO ENAKOSTI OZ. NEDISKRIMINATORNOSTI:
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.
NAČELO PREGLEDNOSTI OZ. JAVNOSTI:
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.
NAČELO SORAZMERNOSTI
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.
NAČELO URAVNOTEŽENOSTI:
Načelo uravnoveženosti se nanaša neposredno na razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki mora zagotoviti uravnoveženost 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.

**NAČELO KONKURENCE:**

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.

NAČELO PROCESNE AVTONOMIJE:

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 je v ZJZP 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 ZJZP, 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 ZJZP uporablja za postopke sklepanja in izvajanja javno-zasebnih partnerstev glede tistih vprašanj, ki s posebnih zakonom 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 investicije. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štirje 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 dejavniki vpliv, da se prilagodimo, razvijemo, ali kako drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavniki 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 prilagajanjem ostalih dejavnikov.

Prednosti se nanašajo na notranje dejavnike, ki vplivajo pozitivno za doseg določenega cilja. Prednosti so del rasti, kjer se počutimo močne, smo boljši od drugih lokalnih območij in predstavljajo pomembno strateško prednost. Jedrna kompetenca je ena izmed pomembnih prednosti. V prednosti vlagamo, jih razvijamo in poskrbimo, da prednosti tudi dolgoročno ostanejo naše prednosti.

Slabosti predstavljajo šibkosti, področja kjer bi se morali izboljšati ter področja, kjer smo resnično ranljivi. Slabosti delimo vsaj v tri kategorije, pri čemer so prvi kategoriji tiste slabosti, ki so (1) resnično kritične za dolgoročni uspeh. To so slabosti, ki jih moramo nujno odpraviti ali jih obrniti sebi v prid. Druga kategorija so slabosti, ki jih moramo (2) odpraviti vsaj do minimuma oziroma do minimalne ravni, ki je še sprejemljiva. Te slabosti niso bistvene, ampak še vedno dovolj pomembne, da jih odpravimo. Tretja raven slabosti so tiste, na katere lahko (3) preprosto pozabimo.

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

Nevarnosti so nazadnje tista najbolj pereča zadeva v analizi, ki predstavlja potencialni negativni učinek, na katerega enostavno nimamo vpliva. Tukaj nam preostane zgolj to, da se v svojem bistvu prilagodimo. Izjemno pomembno je, da identificiramo nevarnosti ter izdelamo strategijo, kako bomo reagirali, če se določena nevarnost uresniči.



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

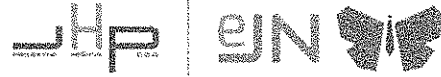
7.1. SWOT ANALIZA

Tabela 24: SWOT analiza predstavljenega modela

Notranji dejavniki	
Prednosti	Slabosti
- sodelovanje z zasebnim partnerjem odpira nove razvojne možnosti in pridobivanje novih izkušenj pri samem poslovanju	- možnost dotrajanega procesa izbire zasebnega partnerja zaradi uveljavljanja pravnega varstva neizbranih kandidatov
- sodelovanje med partnerjema povečuje prepoznavnost tako zasebnega kot javnega partnerja v občinskem in državnem okolju	- večji del razmerja je potrebno opredeliti vnaprej v fazi javnega razpisa, kar do določene mere zmanjšuje možnost upoštevanja pobud zasebnega sektorja
- sodelovanje med specializiranim in strokovnim kadrom obeh sektorjev omogoča odkrivanje novih znanj in razvoj novih metod dela v procesu poslovanja	- javni partner pogostokrat izgubi nadzor, saj se nahaja v podrejenem položaju, ko je pogodba podpisana in ko se projekt že izvaja
- javni partner izvede en javni razpis s katerim se izbere koncesionarja	- tveganje derealizacije projekta v primeru pridobitve finančno nestabilnega zasebnega partnerja
- s podelitvijo stavbne pravice se ustrezno obvladuje tveganja vse do izpolnitve pogojev za izvršitev prenosa lastništva	- dolgotrajna oblika partnerskih struktur
- s sklenitvijo najemnega razmerja z ničelno vrednostjo najemnine, s čimer se poravna vložek občine v projekt JZP, občina pridobi ustrezno urejene prostore umeščene v objekt, ki je po namembnosti primeren za opravljanje funkcije medgeneracijskega centra	- težka opredelitev stopnje in verjetnosti tveganja posameznih dogodkov
- pregledno sankcioniranje slabega izvajanja storitev	- partnerska struktura, ki je pogosto izrazito nefleksibilna in organizacijsko toga
- upravljanje se dolgoročno prenese na koncesionarja, ki prevzema tudi poslovno tveganje rentabilnosti projekta	- relativno slaba odzivnost na spremembe
- relativno enostavno prenehanje javno-zasebnega partnerstva	- 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
- pridobitev novih in kvalitetnejših storitev na območju občine	
- oblika financiranja ne povečuje občinskega dolga, zato je ne samo ekonomsko, ampak tudi politično privlačna	
- občina ima lahko večje izdatke na drugih področjih, ki so tudi pomembni z vidika širše družbene koristnosti (npr. zdravstvo, kultura)	
- tveganja se porazdelijo med javnim in zasebnim partnerjem, ki bodo natančneje opredeljena v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu	



<ul style="list-style-type: none">- zasebni partner pogosto opravlja določeno tržno dejavnost, kjer že razpolaga z znanji in metodami za učinkovito poslovanje, kar se vnaša v investicijski in upravljavski cikel projekta	
<ul style="list-style-type: none">- oblika financiranja omogoča občini, da pridobi oskrbovana stanovanja z minimalnimi finančnimi vložki iz občinskega proračuna	
<ul style="list-style-type: none">- kvaliteta izgradnje infrastrukturnih objektov je praviloma višja zaradi zavedanja zasebnega partnerja, da bodo stroški odprave napak v času veljavnosti pogodbe bremenili slednjega	
<ul style="list-style-type: none">- zasebni partner si bo z namenom čimprejšnje zapolnitve čim večjega števila kapacitet oskrbovanih stanovanj, prizadeval k optimalnim stroškom izgradnje investicije in optimalnim stroškom upravljanja, kar bo imelo pozitiven vpliv na nižjo investicijsko vrednost. Navedeno posledično predstavlja nižjo nakupno oz. najemno vrednost posamične enote oskrbovanega stanovanja oz. ostalih upravljavskih storitev	
<ul style="list-style-type: none">- izbrani zasebni investitor je ob pogoju močne konkurence na javnem razpisu primoran najti in ponuditi optimalne rešitve za širok krog stanovalcev oz. oskrbovancev	
<ul style="list-style-type: none">- z izvedbo investicije bo javni partner pridobil urejene površine, ki bodo koristne za občane, obiskovalce, lastnike in oskrbovance stanovanj in Doma starejših občanov	
Zunanji dejavniki	
Priložnosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none">- dolgoročna ureditev vprašanja upravljanja v okviru ene koncesijske pogodbe	<ul style="list-style-type: none">- nerentabilnost projekta zaradi finančnih ali drugih okoliščin
<ul style="list-style-type: none">- možnost razširitve tržne dejavnosti in okrepitev položaja na trgu v okviru osnovne dejavnosti	<ul style="list-style-type: none">- morebitni zapleti pri sami realizaciji gradnje kompleksa oskrbovanih stanovanj
<ul style="list-style-type: none">- večja prepoznavnost na lokalnem in državnem nivoju	<ul style="list-style-type: none">- projekt ne doseže zastavljenih ciljev
<ul style="list-style-type: none">- povezovanje strokovnih kadrov obeh sektorjev, možnosti odkrivanja novih znanj in razvoj novih metod dela	<ul style="list-style-type: none">- potrebno natančno opredeliti nadzor nad izvajanjem projekta
<ul style="list-style-type: none">- sodelovanje z javnim sektorjem prinese večje možnosti za različna sodelovanja v prihodnje	<ul style="list-style-type: none">- potrebno natančno opredeliti način oblikovanja (spremembe) cene
<ul style="list-style-type: none">- vzpostavitev dobrih poslovnih odnosov med javnim in zasebnim sektorjem	<ul style="list-style-type: none">- tveganje javnega partnerja povezano s finančno solidnostjo koncesionarja (varovalo 81. člen ZJZP)
<ul style="list-style-type: none">- vnaprej pregledno opredeljene pravice in dolžnosti obeh partnerjev	<ul style="list-style-type: none">- znižana kakovost storitev zaradi profitnih interesov zasebnega izvajalca storitev
<ul style="list-style-type: none">- prevzeto tveganje javnega partnerja je za dolgoročnost koncesijskega pogodbenega razmerja manjše kot pri ostalih modelih, kar se praviloma izrazi pri finančnih parametrih	<ul style="list-style-type: none">- javni interes uporabe in upravljanja z zgrajeno infrastrukturo je potrebno natančno opredeliti za določeno obdobje (opredelitev mehanizmov reševanja – možnih zapletov v času trajanja koncesijskega razmerja)
<ul style="list-style-type: none">- najlažje se opredeli možnost predčasnega prenehanja (odvzema) koncesije	<ul style="list-style-type: none">- nezadostna konkurenca na razpisu



- prenos znanja in dobrih praks s strani privatnega sektorja na javni sektor	- pristranskost v izbiri zasebnega partnerja na javnem razpisu
- občina bo pridobivala nove izkušnje na področju JZP; v primeru uspešnega JZP lahko omenjeni način predstavlja novo razvojno usmeritev občine z vidika financiranja novih investicijskih projektov	- previsok optimizem glede pričakovanih prihodkov s strani zasebnega investitorja
- iskanje novih razvojnih priložnosti za občino. Zasebno izvajanje javnih storitev v okviru novega objekta predstavlja nove poslovne priložnosti za privatne investitorje	
- tržni zasuk v razumevanju družbe v smislu ustvarjanja nove komercialne dejavnosti	
- z izvedbo aktivnosti informiranja in obveščanja javnosti, s katerimi se bo zasebni partner vzpodbudil prodajo oz. najem oskrbovanih stanovanj, bo Občina Šmarje pri Jelšah pridobila na razpoznavnosti, kar bo imelo lahko pozitiven vpliv na turistični vidik obiskanosti občine in večje koriščenje gospodarskih dejavnosti na lokaciji občine	

SWOT analiza kaže, da so prednosti izgradnje objekta po modelu JZP večje od slabosti. Uspešno sodelovanje ustvarja nove razvojne priložnosti za občino 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. IZHODIŠČA ZA IZRAČUN FINANČNO-EKONOMSKIH KAZALNIKOV S POVZETKOM TRŽNIH MOŽNOSTI

8.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV

8.1.1. Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Obravnavana investicija predstavlja izgradnjo projekta Oskrbovanih stanovanj Šmarje pri Jelšah, zato so viri prihodkov projekta naslednji:

- prihodek iz naslova prodaje stanovanjskih enot (eno- in dvo- posteljnih),
- prihodek iz naslova oddaje stanovanjskih enot v najem (eno- in dvo- posteljnih),
- prihodek iz naslova oddaje v najem dodatnih prostorov, katerih namembnost še ni določena (v pritličju, pod dnevnih ali medgeneracijskim centrom),
- prihodek iz naslova aktivacije in delovanja »rdečega gumba«, 24-urne oskrbe oskrbovancev.

Predpostavljeno je, da bodo prodane stanovanjske enote glede na oddane v najem, realizirane v razmerju 2/3 : 1/3. Predpostavljeno je tudi, da bodo v prvem letu zaključka posamezne faze, stanovanjske enote prodane oz. oddane v najem v 50 % deležu v 1. letu obratovanja posamezne faze, 50% pa v 2. letu obratovanja posamezne faze. To pomeni, da bodo vse stanovanjske enote prodane oz. oddane v najem do leta 2023.

V nadaljevanju so prikazane glavne karakteristike predvidevanj prihodkov ustvarjen s prodajo oz. oddajo v najem stanovanjih enot po fazah.



Tabela 25: Prikaz karakteristik prihodkov z naslova prodaje / oddaje v najem posameznih stanovanjskih enot po fazah

Faza	Tip enote*	Št. enot	Površina enote (v m ²)**	Št. postelj (oseb)	Št. prodaje enot (2/3)	1 enota – prodaja (v EUR)	Št. najetih enot (1/3)	1 enota – najemnina na mesec (v EUR)
Faza 1 (jedro C) - začetek obratovanja v 2018	/	21	/	30	14	/	7	/
	A	9	48,15	18	6	72.221,43	3	433,33
	B	12	37,71	12	8	64.114,29	4	414,86
Faza 2 (jedro B) - začetek obratovanja v 2020	/	36	/	57	24	/	12	/
	A	21	45,14	42	14	67.711,51	7	433,33
	B	15	35,67	15	10	60.643,40	5	414,86
Faza 3 (jedro A) - začetek obratovanja v 2022	/	30	/	36	20	/	10	/
	A	6	45,17	12	4	67.748,75	2	433,33
	B	24	35,72	24	16	60.720,46	8	414,86
Skupaj	/	87	/	123	58	/	29	/
	A	36	/	72	24	/	12	/
	B	51	/	51	34	/	17	/

Opombe:

*Tip A: dvo- posteljne enote, tip B: eno- posteljne enote.

** Pri kvadraturi posamezne enote je upoštevana tudi površina balkona in sorazmernega dela shrambe, s tem da sta slednji dve postavki v preračunu cene na m² upoštevani s koeficientom 50 %. Neto kvadratura stanovanjske enote tipa A sicer znaša 39,50 m², tipa B pa 31,70 m².

Tabela 26: Določitev cen prodaje oz. oddaje v najem na stanovanjsko enoto (v EUR)

Enota prihodka	Cena v EUR na stanovanjsko enoto	Cena v EUR na oskrbovanca
Nakup za enoto A, dvo- posteljna enota, na m ²	1.500,00	750,00
Nakup za enoto B, eno- posteljna enota, na m ²	1.700,00	1.700,00
Najem za enoto A, dvo- posteljna enota, na m ²	9,00	4,50
Najem za enoto B, eno- posteljna enota, na m ²	11,00	11,00

Predvideno je, da bo dnevni ali medgeneracijski center predan javnemu partnerju – Občini Šmarje pri Jelšah, ki bo upravljala z delom objekta oskrbovanih stanovanj, tako od tega dela objekta za investitorja ne predvidevamo ustvarjanja prihodkov. Ker pa ostane še en del prostorov, katerim namembnost je potrebno še določiti (v pritičju), pa so za zasebnega partnerja za ta del predpostavljeni prihodki iz naslova oddaje v najem teh prostorov. Prihodki iz naslova najemnine skupnih prostorov, katerim namembnost je potrebno še določiti, je predvideno, da se začnejo ustvarjati z letom 2018, ko bo 1. faza že zaključena in bo prvi del objekta oskrbovanih stanovanj – jedro C, začelo s polnim obratovanjem (del stanovanjskih enot, dnevni ali medgeneracijski center in dodatni prostori, katerih namembnost še ni določena).

V nadaljevanju so prikazane glavne karakteristike predvidevanj prihodkov ustvarjenih z oddajo skupnih prostorov v pritičju v najem, realizacija takoj po zaključku 1. faze – v letu 2018.



Tabela 27: Prikaz karakteristik prihodkov z naslova oddaje skupnih prostorov v najem, faza 1

Faza	Dodatni prostor – površina (v m ²)	Cena najema prostorov	Najem dodatne kvadrature na mesec (v EUR)	Najem dodatne kvadrature na leto (v EUR)
Faza 1 (jedro C) - začetek obratovanja v 2018	223,2	2,00 EUR/m ²	446,40	5.356,80

Prihodki so predvideni tudi iz naslova obvezne storitve oskrbovancev »rdeči gumb«, ki zagotavlja 24 urno razpoložljivo oskrbo v primeru nujnih zdravstvenih ali socialnih primerov, prihodki so predvideni skladno s predvideno dinamiko zasedenosti kapacitet oskrbovanih stanovanj po posameznih fazah.

V nadaljevanju so prikazane glavne karakteristike predvidevanj prihodkov ustvarjenih s storitvijo »rdeči gumb«.

Tabela 28: Prikaz karakteristik prihodkov z naslova storitve »rdeči gumb«

Storitev	Cena storitve na mesec na oskrbovanca (v EUR)	Cena storitve na leto na oskrbovanca (v EUR)
»Rdeči gumb«	20,00	240,00

8.1.2. Projekcija stroškov investicijskega projekta

Z upravljanjem in vzdrževanjem projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« bodo nastajali stroški oz. poslovni odhodki projekta.

Poslovni odhodki obratovanja obravnavanega projekta so naslednji:

- stroški dela,
- stroški vzdrževanja,
- stroški investicijskega vzdrževanja,
- stroški amortizacije.

Za strošek dela je predpostavljeno, da bo za celotno obratovanje investicije za aktivnosti povezane z upravljanjem in trženjem objekta zaposlena ena oseba s polovičnim delovnim časom. Oseba po zaposleni z začetkom obratovanja faze 1, torej v letu 2018. Strošek celotne plače z vsemi pripadajočimi prispevki je ocenjen na 1.400,00 EUR mesečno, tako strošek na leto znaša 8.400,00 EUR.

Za stroške vzdrževanja je predpostavljeno, da se za vzdrževanje upoštevajo le površine sorazmerno glede na delež najetih stanovanjskih enot in deleža skupnih prostorov objekta oskrbovanih stanovanj. Tako prostore potrebnega vzdrževanja s strani upravljavca predstavljajo naslednje površine:



- stanovanjske enote oddane v najem (čiščenje posameznih stanovanjskih enot je skrb stanovalcev),
- skupni prostori v pritličju, katerih namembnost še ni določena,
- ostali skupni prostori objekta kot so stopnišča, hodniki ipd.,
- vse zunanje površine.

Vzdrževanje pomeni vse stroške, ki so povezani z dnevnim oz. tedenskim vzdrževanjem, kot npr: čiščenje, pometanje, košenje trave, skrb za zelene površine in nasajeno zelenje, soljenje in odmetavanje snega v zimskem obdobju ipd. Pri določitvi stroška so upoštevani stroški dela in materialni stroški, ki so potrebni za vzdrževanje. Stroški vzdrževanja so tako ocenjeni na 500,00 EUR mesečno, kar skupaj pomeni 6.000,00 EUR na letni ravni.

Prav tako kot so stroški vzdrževanja vezani na skupne notranje in zunanje površine, gre za enako karakteristiko tudi pri stroških investicijskega vzdrževanja. Investicijsko vzdrževanje pomeni npr. beljenje, odprava napak in reklamacij ipd. Predvideno je, da se stroški investicijskega vzdrževanja obračunajo enkrat na 10 let, po zaključku posamezne faze, v okvirnem deležu 3 % glede na investicijske stroške posamezne faze, tako znašajo stroški investicijskega vzdrževanja:

- za fazo 1 okoli 18.000,00 EUR na 10 let,
- za fazo 2 okoli 35.000,00 EUR na 10 let in
- za fazo 3 okoli 20.000,00 EUR na 10 let.

Stroški amortizacije so določeni v skladu s pravili glede določitve amortizacijskih stopenj. Ker oskrbovana stanovanja še ne bodo opremljena, je upoštevana le amortizacijska vrednost gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, z amortizacijsko stopnjo 3 %.

Tabela 29: Prikaz izračunane amortizacijske vrednosti investicijskega projekta

Postavka	Amortizacijska stopnja	Investicijska vrednost (EUR)	Letni strošek amortizacije, skupaj za vse 3 faze (EUR)	Ostanek vrednosti (EUR)
GOI dela	3,00 %	4.060.719,00	121.821,57	406.071,90

V prikazu nadaljnjih finančnih preračunov, kot so likvidnostni tok, finančna analiza, izračun neto sedanje vrednosti ipd., v skladu z navodili za pripravo analizo stroškov in koristi (*vir: Priročnik za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov (Strukturni skladi EU v Sloveniji, SVLR, 2004)*), strošek amortizacije ni upoštevan kot odhodek, saj gre le za računovodski prikaz stroška, amortizacija pa tako ne predstavlja realnega denarnega toka, odliva, ki bi pomenil dodatne stroške za prihodnjega upravljavca investicije.



8.2. POVZETEK ANALIZE TRŽNIH MOŽNOSTI

Kot je podrobno predstavljeno že v poglavju 5.3. Razlogi za investicijsko namero, je vzpostavitev zadostne in ustrezne socialne infrastrukture za starejše prebivalstvo aktualna tematika.

Skozi analizo razlogov za investicijo, je bilo tako ugotovljeno:

- trend dolgoživosti prebivalstva,
- visok delež starejših oseb nad 65 let glede na ostale starostne skupine,
- visoka potreba po zdravstveni in socialni oskrbi,
- naraščanje deleža starejših prebivalcev od 65 let v Občini Šmarje pri Jelšah, v okoliških občinah Savinjske regije, kot tudi gledano celotno območje RS,
- naraščanje potrebe po socialni infrastrukturi za starejše od 65 let,
- usmeritve EU in nacionalne zakonodaje ter strategij k izvedbi dodatnih projektov za skrb za starejše od 65 let,
- visok delež čakajočih oseb za namestitvev v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah,
- visok delež nastanjenih oseb v Domu upokojencev v Šmarju pri Jelšah iz občine Šmarje pri Jelšah in okoliških občin Savinjske regije,
- visok delež čakajočih oseb za namestitvev v socialno-varstvenih ustanovah po območju OE Celje,
- visok delež čakajočih oseb za namestitvev v socialno-varstvenih ustanovah po območju celotne RS,
- ipd.

Investicija v ureditev oskrbovanih stanovanj s spremljajočimi prostori za dodatne namembnosti v Šmarju pri Jelšah predstavlja pomembno infrastrukturo v Občini Šmarje pri Jelšah, kot širše v Savinjski regiji in širše na območju celotne RS in bo:

- neposredno vplivala na povečanje kapacitet za namestitvev starejših oseb nad 65 let v socialno-zdravstveno oskrbo,
- neposredno upoštevanje smernic in ukrepov EU in nacionalne zakonodaje glede skrbi za ranljivo skupino starejših od 65 let,
- posredno vplivala na povečanje prepoznavnosti območja Občine Šmarje pri Jelšah,
- omogočala oblikovanje različnih prostočasnih ali socialnih programov za starejše od 65 let celotnega območja občine Šmarje pri Jelšah,
- s svojimi sinergijskimi učinki pospeševala zaposlovanje, razvoj območja, gospodarsko rast,
- z urejenimi zelenimi površinami vplivala na večjo možnost preživljanja prostega časa na prostem za oskrbovance prihodnjih oskrbovanih stanovanj, Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah, kot tudi občanov.



9. FINANČNO – EKONOMSKA ANALIZA

9.1. POVZETEK FINANČNO – EKONOMSKE ANALIZE

V nadaljevanju je prikazana realizacije investicije izključno s pridobitvijo finančnega vložka zasebnega partnerja v obliki javno-zasebnega partnerstva. Občini Šmarje pri Jelšah samostojno namreč rezultati in cilji investicije niso dosegljivi, razlogov je več:

- izgradnja oskrbovanih stanovanj ni v pristojnosti občine,
- občina ima na območju predvidene izgradnje oskrbovanih stanovanj degradirano območje,
- občina ne razpolaga s proračunskimi sredstvi za izgradnjo investicijskega projekta, niti razpoložljivih sredstev v prihodnosti ne načrtuje,
- občina ne predvideva dodatnega finančnega vira nepovratnih sredstev za izgradnjo oskrbovalne socialne infrastrukture.

Poleg tega je območje zemljišč, s katerimi občina lastniško razpolaga in predstavljajo ključni finančni vložek javnega partnerja v postopek izvedbe projekta javno-zasebnega partnerstva, z idealnimi pogoji primerno za izgradnjo dopolnilne socialno-varstvene infrastrukture, saj se območje nahaja v mirnem predelu občine, poleg obstoječega doma upokojeencev in v bližini občine, kjer so dosegljive socialne, zdravstvene, kulturne, gospodarske in druge storitve za visoko kakovost življenja starejših od 65 let.

Projekt izgradnje Oskrbovanih stanovanj Šmarje pri Jelšah je tako primeren za izvedbo skozi postopek javno-zasebnega partnerstva. Upošteva je navedena izhodišča je v nadaljevanju finančna in ekonomska analiza predstavljena z vidika izvedbe in upravljanja investicije s strani zasebnega partnerja skozi ekonomsko dobo investicije.

Poglavitni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta.

Projekt, ki obsega izgradnjo oskrbovanih stanovanj, s prostori za dodatne namembnosti, skupnimi prostori in ureditvijo zunanjih površin, se bo financiral deloma s sredstvi javnega dela - proračun Občine Šmarje pri Jelšah, deloma pa s sredstvi zasebnega gospodarskega subjekta - investitorja. Zasebni gospodarski subjekt bo upravljal z vsemi zgrajenimi deli objekta, razen z delom objekta za dnevni ali medgeneracijski center, katerega bo Občina lahko oddajala v podnajem ter si s tem v ekonomski dobi ustvarjala prihodke in ustvarjala druge nedenarne beneficije (eksterne koristi, kot pojasnjeno v nadaljevanju).

Na podlagi izračunane diskontirane neto sedanje vrednosti je finančna ocena celotnega projekta v obdobju 30. let za zasebnega partnerja pozitivna (142.682,98 EUR), kar pomeni povrnitev v skupaj 28. letu oz. 24. letu od zaključka faze 1.



Prav tako o učinkovitosti investicijskega projekta potrjuje izračunana interna stopnja donosnosti, ki je višja od diskontne stopnje. Za poslovanje zasebnega gospodarskega subjekta se tako izračuna tudi interna stopnja donosnosti, ki se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta. Interna stopnja donosnosti je večja kot diskontna stopnja (7,00 %), in znaša 7,63 %, kar pomeni, da je investicijska operacija za izvedbo zasebnika primerna tako ekonomsko kot tudi finančno.

Zraven izračunov vseh potrebnih finančnih kazalnikov so za dokaz upravičenosti povzeti tudi glavni ekonomski kazalniki, in sicer ekonomska neto sedanja vrednost (2.454.519,00 EUR), ekonomska stopnja donosnosti (ki je višja od 7 % kot znaša diskontna stopnja in znaša konkretno 12,38 %) ter potrebno razmerje med koristmi in stroški, ki mora za ekonomsko upravičenost investicije biti vedno večje od 1 (konkretno znaša 1,2975). Ekonomska ocena namreč zajema tudi ostale parametre, na primer boljše možnosti razvoja občine, dvig kakovosti življenjskega standarda, modernizacijo socialnih storitev, razvoj podeželja, zmanjšanje negativnega demografskega trenda, ureditev celostne podrobne občine, vpliv na neposredno okolico, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo in območje. Eksterne koristi, ki jih bo imel projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« je težko ovrednotiti, vendar glede na širši pomen, ocenjujemo, da znaša dodana vrednost oz. eksterne koristi 5,00 % stroškov investicije, eksterni stroški pa 3,00 % stroškov investicije. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je sicer težko denarno ovrednotiti, zato je praksa da se posamezne vplive preračunava v deležih glede na vrednost investicije, preračunano glede na popravni faktor. Koristi družbenega okolja (ekonomska analiza) tako presegajo stroške, ki jih bo okolica imela z investicijskim projektom.

Glede na to, da je investicija manjša od 25 milijonov evrov, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

Obravnavana investicija bo izvedena tako, da bo stopnja izrabe zmogljivosti visoka.

V tem kontekstu je investicijska operacija »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« vsekakor pozitivna. Ocenjujemo, da pozitivni nedenarni stroški investicije prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške investicije.

9.2. OPIS FINANČNIH KAZALNIKOV

NETO SEDANJA VREDNOST = Neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost je razlika med sedanjo vrednostjo izdatkov dolgoročne naložbe in sedanjo vrednostjo neto denarnih tokov od dolgoročne naložbe.



INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI = Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič. Interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST = Relativna neto sedanja vrednost prikazuje sedanjo vrednost neto denarnih tokov v celotni ekonomski dobi investicije glede na sedanjo vrednost stroškov investicije. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški.

**9.3. IZRAČUN FINANČNO – EKONOMSKIH KAZALNIKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA****9.3.1. Ocena prihodkov in stroškov investicijskega projekta***Tabela 30: Ocena prihodkov in stroškov investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30 let (v EUR)*

Ekonomsko leto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Postavka/Leto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	499.834,71	521.191,20	862.752,87	900.238,39	773.735,05	803.168,14	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	473.121,43	473.121,43	777.197,59	777.197,59	621.261,17	621.261,17	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	17.756,49	35.512,97	66.158,49	96.804,00	121.917,09	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	3.600,00	7.200,00	14.040,00	20.880,00	25.200,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	53.290,73	53.290,73	100.640,09	100.640,09	136.221,57	136.221,57	136.221,57	136.221,57	136.221,57	154.185,44
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
4. Strošek - amortizacija	38.890,73	38.890,73	86.240,09	86.240,09	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57
RAZLIKA	446.543,99	467.900,47	762.112,79	799.598,30	637.513,48	666.946,57	45.685,40	45.685,40	45.685,40	27.721,53



Ekonomsko leto	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Postavka/Leto	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	136.221,57	171.138,20	136.221,57	156.635,26	136.221,57	136.221,57	136.221,57	136.221,57	136.221,57	154.185,44
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
4. Strošek - amortizacija	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57
RAZLIKA	45.685,40	10.768,77	45.685,40	25.271,71	45.685,40	45.685,40	45.685,40	45.685,40	45.685,40	27.721,53

Ekonomsko leto	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Postavka/Leto	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	136.221,57	171.138,20	136.221,57	156.635,26	136.221,57	136.221,57	136.221,57	136.221,57	136.221,57	154.185,44
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
4. Strošek - amortizacija	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57	121.821,57
RAZLIKA	45.685,40	10.768,77	45.685,40	25.271,71	45.685,40	45.685,40	45.685,40	45.685,40	45.685,40	27.721,53



Ekonomsko leto	31	32	33	34	
Postavka/Leto	2048	2049	2050	2051	SKUPAJ
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	9.454.315,57
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	3.743.160,37
2. Prihodek - najemina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	4.602.024,00
3. Prihodek - najemina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	182.131,20
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	927.000,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	97.330,84	132.247,47	49.981,48	70.395,17	4.364.129,66
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	285.600,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	204.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	219.882,56
4. Strošek - amortizacija	82.930,84	82.930,84	35.581,48	35.581,48	3.654.647,10
RAZLIKA	84.576,13	49.659,50	131.925,49	111.511,80	5.090.185,90

9.3.2. Likvidnosni tok investicijskega projekta

Likvidnosni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov poslovanja projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah«. Pri tem so upoštevani vsi stroški investicijskega projekta v tekočih cenah z DDV.

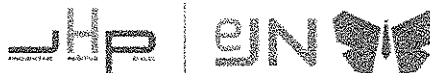


Tabela 31: Likvidnostni tok investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30 let

Ekonomsko leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Postavka/Leto										
SKUPNI PRILIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Prihodek - rdeči gumb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
STROŠKI IZ POSLOVANJA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Strošek - dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Strošek - vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NETO PRILIV/ODLIV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Ekonomsko leto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Postavka/Leto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
SKUPNI PRILIVI	1.443.811,12	1.463.173,64	1.572.484,06	1.588.363,86	773.735,05	803.168,14	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
Viri financiranja	943.976,41	941.982,44	709.731,18	688.125,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	499.834,71	521.191,20	862.752,87	900.238,39	773.735,05	803.168,14	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	473.121,43	473.121,43	777.197,59	777.197,59	621.261,17	621.261,17	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	17.756,49	35.512,97	66.158,49	96.804,00	121.917,09	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	3.600,00	7.200,00	14.040,00	20.880,00	25.200,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	958.376,41	956.382,44	724.131,18	702.525,47	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Viri financiranja	943.976,41	941.982,44	709.731,18	688.125,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
NETO PRILIV/ODLIV	485.434,71	506.791,20	848.352,87	885.838,39	759.335,05	788.768,14	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10



Ekonomsko leto	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Postavka/Leto	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	147.093,28	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10



Ekonomsko leto	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Postavka/Leto	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	147.093,28	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10



Ekonomsko leto	31	32	33	34	
Postavka/Leto	2048	2049	2050	2051	SKUPAJ
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	587.978,87	14.779.528,63
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	4.919.141,17
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	9.454.315,57
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	3.743.160,37
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	4.602.024,00
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	182.131,20
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	927.000,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	408.071,90	408.071,90
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	5.628.623,73
Viri financiranja	0,00	0,00	0,00	0,00	4.919.141,17
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	709.482,56
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	285.600,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	204.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	219.882,56
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	553.165,18	9.150.904,90

9.3.3. Finančni tok investicijskega projekta

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka za ekonomsko dobo 30 let ter ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov poslovanja.



Tabela 32: Finančni tok investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30 let

Ekonomsko leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Postavka/Leto										
SKUPNI PRILIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Prihodek - rdeči gumb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
STROŠKI IZ POSLOVANJA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Strošek - dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Strošek - vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NETO PRILIV/ODLIV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.716,36	-819.522,85	-787.086,46



Ekonomsko leto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Postavka/Leto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
SKUPNI PRILIVI	499.834,71	521.191,20	862.752,87	900.238,39	773.735,05	803.168,14	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	499.834,71	521.191,20	862.752,87	900.238,39	773.735,05	803.168,14	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	473.121,43	473.121,43	777.197,59	777.197,59	621.261,17	621.261,17	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	17.756,49	35.512,97	66.158,49	96.804,00	121.917,09	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	3.600,00	7.200,00	14.040,00	20.880,00	25.200,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	958.376,41	956.382,44	724.131,18	702.525,47	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Investicijski stroški	943.976,41	941.982,44	709.731,18	688.125,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
NETO PRILIV/ODLIV	-458.541,69	-435.191,24	138.621,69	197.712,92	759.335,05	788.768,14	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10



Ekonomsko leto	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Postavka/Leto	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	147.093,28	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10



Ekonomsko leto	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Postavka/Leto	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.963,87
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	147.093,28	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10



Ekonomsko leto	31	32	33	34	
Postavka/Leto	2048	2049	2050	2051	SKUPAJ
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	587.978,87	9.860.387,47
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	9.454.315,57
1. Prihodek - prodaja enot	0,00	0,00	0,00	0,00	3.743.160,37
2. Prihodek - najemnina enot	147.030,17	147.030,17	147.030,17	147.030,17	4.602.024,00
3. Prihodek - najemnina dodatnih prostorov	5.356,80	5.356,80	5.356,80	5.356,80	182.131,20
4. Prihodek - rdeči gumb	29.520,00	29.520,00	29.520,00	29.520,00	927.000,00
OSTANEK VREDNOSTI	0,00	0,00	0,00	406.071,90	406.071,90
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	5.628.623,73
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	4.919.141,17
STROŠKI IZ POSLOVANJA	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	709.482,56
1. Strošek - dela	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	285.600,00
2. Strošek - vzdrževanje	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	204.000,00
3. Strošek - investicijsko vzdrževanje	0,00	34.916,63	0,00	20.413,69	219.882,56
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	553.165,18	4.231.763,73

9.3.4. Neto sedanja vrednost investicijskega projekta

Za izračun neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso življenjsko dobo diskontirani s 7,00 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

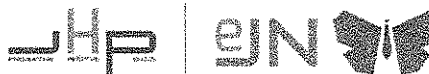


Tabela 33: Neto sedanja vrednost investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30 let

Ekonomsko leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
NETO PRILIV/ODLIV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.716,36	-819.522,85	-787.086,46
SKUPNI PRILIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPNI ODLIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.716,36	819.522,85	787.086,46
Kumulativa diskontiranih neto prilivov/odlivov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.716,36	-848.239,21	-1.635.325,67
Diskontni faktor	1,6058	1,5007	1,4026	1,3108	1,2250	1,1449	1,0700	1,0000	0,9346	0,8734
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.716,36	-765.909,20	-687.471,80

Ekonomsko leto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Postavka/Leto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
NETO PRILIV/ODLIV	-458.541,69	-435.191,24	138.621,69	197.712,92	759.335,05	788.768,14	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10
SKUPNI PRILIVI	499.834,71	521.191,20	862.752,87	900.238,39	773.735,05	803.168,14	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
SKUPNI ODLIVI	958.376,41	956.382,44	724.131,18	702.525,47	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Kumulativa diskontiranih neto prilivov/odlivov	-2.093.867,36	-2.529.058,60	-2.390.436,91	-2.192.723,99	-1.433.388,94	-644.620,80	-477.113,83	-309.606,86	-142.099,89	7.443,21
Diskontni faktor	0,8163	0,7629	0,7130	0,6663	0,6227	0,5820	0,5439	0,5083	0,4751	0,4440
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	-374.306,61	-332.005,31	98.835,35	131.744,46	472.875,71	459.070,24	91.112,69	85.152,05	79.581,36	66.398,93

Ekonomsko leto	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Postavka/Leto	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	147.093,28	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Kumulativa diskontiranih neto prilivov/odlivov	174.950,18	307.540,53	475.047,50	622.140,78	789.647,75	957.154,72	1.124.661,69	1.292.168,67	1.459.675,64	1.609.218,74
Diskontni faktor	0,4150	0,3878	0,3624	0,3387	0,3166	0,2959	0,2765	0,2584	0,2415	0,2257
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	69.509,44	51.420,82	60.712,24	49.825,58	53.028,42	49.559,27	46.317,07	43.286,98	40.455,13	33.753,85



Ekonomsko leto	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Postavka/Leto	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	147.093,28	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	167.506,97	149.543,10
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97	181.906,97
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	32.363,87
Kumulativa diskontiranih neto prilivov/odlivov	1.776.725,71	1.909.316,05	2.076.823,02	2.223.916,31	2.391.423,28	2.558.930,25	2.726.437,22	2.893.944,19	3.061.451,16	3.210.994,26
Diskontni faktor	0,2109	0,1971	0,1842	0,1722	0,1609	0,1504	0,1406	0,1314	0,1228	0,1147
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	35.335,07	26.139,74	30.863,02	25.328,80	26.956,96	25.193,42	23.545,25	22.004,91	20.565,33	17.158,74

Ekonomsko leto	31	32	33	34	
Postavka/Leto	2048	2049	2050	2051	SKUPAJ
NETO PRILIV/ODLIV	167.506,97	132.590,34	167.506,97	553.165,18	4.231.763,73
SKUPNI PRILIVI	181.906,97	181.906,97	181.906,97	587.978,87	9.860.387,47
SKUPNI ODLIVI	14.400,00	49.316,63	14.400,00	34.813,69	5.628.623,73
Kumulativa diskontiranih neto prilivov/odlivov	3.378.501,24	3.511.091,58	3.678.598,55	4.231.763,73	/
Diskontni faktor	0,1072	0,1002	0,0937	0,0875	/
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	17.962,56	13.288,12	15.689,20	48.421,57	142.682,98

Tabela 34: Prikaz zaključkov izračuna neto sedanja vrednost investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30 let

NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (30 LET)	142.682,98
DISKONTIRANI INVESTICIJSKI STROŠKI (30 LET)	3.935.852,77
RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (30 LET)	0,0363
INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI (30 LET)	7,63 %
POVRNITEV VLOŽKA OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH (30 LET)	28. leto oz. 24. leto glede na fazo 1



9.3.5. Ekonomska analiza stroškov in koristi celotnega investicijskega projekta

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Načelno je treba oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje itd. Cilj analize stroškov in koristi 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 se ga splača 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.

Ekonomska vrednotenje izhaja iz predpostavke, da je potrebno vložke projekta oz. 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 ekonomske analize so denarni tokovi iz finančne analize. Pri določanju kazalnikov je potrebno opraviti nekaj prilagoditev, ki so natančneje predstavljeni v nadaljevanju.

9.3.5.1. 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 analizi stroškov in koristi (v nadaljevanju 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 strošek DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti, ki je navedena v nadaljevanju.



9.3.5.2. Faza 2 – popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali 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. Zunanji vplivom je treba določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nedennarnimi pokazatelji.

Mnogi veliki projekti, še zlasti infrastrukturni, lahko koristijo tudi tretjim osebam in tako prispevajo k prihodkom družbe, ki ga projekt ustvarja. Eden izmed takšnih primerov je tudi izgradnja oskrbovanih stanovanj s prostori, katerim je še potrebno določiti namembnost v Občini Šmarje pri Jelšah.

V našem primeru je določitev eksternih koristi in stroškov za obravnavano investicijo težavna, saj je zelo malo oprijemljivih podatkov, na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije.

9.3.5.3. 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 določamo popravni faktor za investicijske stroške na 0,8, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev gradbenih del vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala.

9.3.5.4. 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 7,00 %.



9.3.5.5. Izračun ekonomske stopnje donosnosti

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

Ekonomska stopnja donosa znaša 12,38 % in je večja kot družbena diskontna stopnja donosa, ki je predvidena na 7,00 %, to pomeni, da je projekt z ekonomskega vidika upravičen.



Tabela 35: Analiza stroškov in koristi celotnega investicijskega projekta

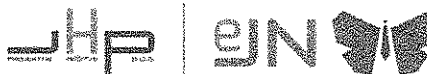
Ekonomsko leto										
Postavka/Leto		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Popravni faktor	0,8									
SKUPNE KORISTI		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	382.185,08	389.828,78
Skupaj prihodki poslovanja		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupne koristi eksternalij	1,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	382.185,08	389.828,78
1. Boljše možnosti razvoja občine	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.437,02	77.965,76
2. Dvig kakovosti življenjskega standarda	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.437,02	77.965,76
3. Modernizacija socialnih storitev	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.437,02	77.965,76
4. Razvoj podeželja	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.437,02	77.965,76
5. Zmanjšanje negativnega demografskega trenda	0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.218,51	38.982,88
6. Ureditev celostne podobe občine	0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.218,51	38.982,88
SKUPNI STROŠKI		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.440,19	1.148.564,87
Stroški investicije		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.830,40	590.521,44
Skupaj stroški poslovanja		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.144,24	546.348,56
Zunanji eksterni stroški	1,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.465,55	11.694,86
Vpliv na neposredno okolico	1,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.465,55	11.694,86
Neto denarni tok		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	332.744,89	-758.736,09
Diskontni faktor		1,6058	1,5007	1,4026	1,3108	1,2250	1,1449	1,0700	1,0000	0,9346
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	332.744,89	-709.099,15



Ekonomsko leto		1	2	3	4	5	6	7	8	
Postavka/Leto		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Popravni faktor	0,8									
SKUPNE KORISTI		397.625,36	862.047,92	889.663,12	1.209.865,38	1.252.537,99	1.145.617,88	1.181.277,62	622.871,64	632.006,57
Skupaj prihodki poslovanja		0,00	456.470,06	475.973,70	787.902,17	822.135,51	706.607,35	733.486,88	166.125,09	166.125,09
Skupne koristi eksternij	1,0	397.625,36	405.577,86	413.689,42	421.963,21	430.402,47	439.010,52	447.790,73	456.746,55	465.881,48
1. Boljše možnosti razvoja občine	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
2. Dvig kakovosti življenjskega standarda	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
3. Modernizacija socialnih storitev	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
4. Razvoj podeželja	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
5. Zmanjšanje negativnega demografskega trenda	0,1	39.762,54	40.557,79	41.368,94	42.196,32	43.040,25	43.901,05	44.779,07	45.674,65	46.588,15
6. Ureditev celostne podobe občine	0,1	39.762,54	40.557,79	41.368,94	42.196,32	43.040,25	43.901,05	44.779,07	45.674,65	46.588,15
SKUPNI STROŠKI		1.105.904,75	1.334.770,78	1.332.377,29	1.009.419,10	981.100,79	3.581.282,48	399.834,50	23.302,40	23.576,44
Stroški investicije		569.251,68	683.685,84	682.378,32	514.006,08	499.838,40	3.558.512,16	376.800,78	0,00	0,00
Skupaj stroški poslovanja		524.724,31	638.917,60	637.588,29	482.754,12	468.350,32	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Zunanji eksterni stroški	1,0	11.928,76	12.167,34	12.410,68	12.658,90	12.912,07	13.170,32	13.433,72	13.702,40	13.976,44
Vpliv na neposredno okolico	1,0	11.928,76	12.167,34	12.410,68	12.658,90	12.912,07	13.170,32	13.433,72	13.702,40	13.976,44
Neto denarni tok		-708.279,39	-472.722,86	-442.714,17	200.446,28	271.437,20	-2.435.684,60	781.443,12	599.569,24	608.430,12
Diskonlni faktor		0,8734	0,8163	0,7629	0,7130	0,6663	0,6227	0,5820	0,5439	0,5083
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK		-618.638,65	-385.882,66	-337.744,52	142.915,43	180.870,07	-1.516.809,50	454.807,01	326.125,94	309.295,02



Ekonomsko leto			1	2	3	4	5	6	7	8
Postavka/Leto		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Popravni faktor	0,8									
SKUPNE KORISTI		397.625,36	862.047,92	889.663,12	1.209.865,38	1.252.537,99	1.145.617,88	1.181.277,62	622.871,64	632.006,57
Skupaj prihodki poslovanja		0,00	456.470,06	475.973,70	787.902,17	822.135,51	706.607,35	733.486,88	166.125,09	166.125,09
Skupne koristi ekstermalij	1,0	397.625,36	405.577,86	413.689,42	421.963,21	430.402,47	439.010,52	447.790,73	456.746,55	465.881,48
1. Boljše možnosti razvoja občine	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
2. Dvig kakovosti življenjskega standarda	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
3. Modernizacija socialnih storitev	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
4. Razvoj podeželja	0,2	79.525,07	81.115,57	82.737,88	84.392,64	86.080,49	87.802,10	89.558,15	91.349,31	93.176,30
5. Zmanjšanje negativnega demografskega trenda	0,1	39.762,54	40.557,79	41.368,94	42.196,32	43.040,25	43.901,05	44.779,07	45.674,65	46.588,15
6. Ureditev celostne podobe občine	0,1	39.762,54	40.557,79	41.368,94	42.196,32	43.040,25	43.901,05	44.779,07	45.674,65	46.588,15
SKUPNI STROŠKI		1.105.904,75	1.334.770,76	1.332.377,29	1.009.419,10	981.100,79	3.581.282,48	399.834,50	23.302,40	23.576,44
Stroški investicije		569.251,68	683.685,84	682.378,32	514.006,08	499.838,40	3.558.512,16	376.800,78	0,00	0,00
Skupaj stroški poslovanja		524.724,31	638.917,60	637.588,29	482.754,12	468.350,32	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Zunanji eksterni stroški	1,0	11.928,76	12.167,34	12.410,68	12.658,90	12.912,07	13.170,32	13.433,72	13.702,40	13.976,44
Vpliv na neposredno okolico	1,0	11.928,76	12.167,34	12.410,68	12.658,90	12.912,07	13.170,32	13.433,72	13.702,40	13.976,44
Neto denarni tok		-708.279,39	-472.722,86	-442.714,17	200.446,28	271.437,20	-2.435.664,60	781.443,12	599.569,24	608.430,12
Diskontni faktor		0,8734	0,8163	0,7629	0,7130	0,6663	0,6227	0,5820	0,5439	0,5083
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK		-618.638,65	-385.882,66	-337.744,52	142.915,43	180.870,07	-1.516.809,50	454.807,01	326.125,94	309.295,02



Ekonomsko leto		9	10	11	12	13	14	15	16	17
Postavka/Leto		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Popravni faktor	0,8									
SKUPNE KORISTI		641.324,20	650.828,18	660.522,24	670.410,18	680.495,89	690.783,30	701.276,47	711.979,49	722.896,58
Skupaj prihodki poslovanja		166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09
Skupne koristi eksternalij	1,0	475.199,11	484.703,09	494.397,15	504.285,10	514.370,80	524.658,21	535.151,38	545.854,41	556.771,49
1. Boljše možnosti razvoja občine	0,2	95.039,82	96.940,62	98.879,43	100.857,02	102.874,16	104.931,64	107.030,28	109.170,88	111.354,30
2. Dvig kakovosti življenjskega standarda	0,2	95.039,82	96.940,62	98.879,43	100.857,02	102.874,16	104.931,64	107.030,28	109.170,88	111.354,30
3. Modernizacija socialnih storitev	0,2	95.039,82	96.940,62	98.879,43	100.857,02	102.874,16	104.931,64	107.030,28	109.170,88	111.354,30
4. Razvoj podeželja	0,2	95.039,82	96.940,62	98.879,43	100.857,02	102.874,16	104.931,64	107.030,28	109.170,88	111.354,30
5. Zmanjšanje negativnega demografskega trenda	0,1	47.519,91	48.470,31	49.439,72	50.428,51	51.437,08	52.465,82	53.515,14	54.585,44	55.677,15
6. Ureditev celostne podobe občine	0,1	47.519,91	48.470,31	49.439,72	50.428,51	51.437,08	52.465,82	53.515,14	54.585,44	55.677,15
SKUPNI STROŠKI		23.855,97	36.117,01	24.431,91	48.006,31	25.031,12	38.948,87	25.654,54	25.975,63	26.303,14
Stroški investicije		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški poslovanja		9.600,00	21.575,91	9.600,00	32.877,75	9.600,00	23.209,13	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Zunanji eksterni stroški	1,0	14.255,97	14.541,09	14.831,91	15.128,55	15.431,12	15.739,75	16.054,54	16.375,63	16.703,14
Vpliv na neposredno okolico	1,0	14.255,97	14.541,09	14.831,91	15.128,55	15.431,12	15.739,75	16.054,54	16.375,63	16.703,14
Neto denarni tok		617.468,22	614.711,17	636.090,33	622.403,88	655.464,76	651.834,43	675.621,93	686.003,86	696.593,44
Diskontni faktor		0,4751	0,4440	0,4150	0,3878	0,3624	0,3387	0,3166	0,2959	0,2765
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK		293.354,71	272.939,11	263.954,87	241.378,96	237.570,59	220.798,87	213.884,60	202.963,79	192.613,89



Ekonomsko leto		18	19	20	21	22	23	24	25	26
Postavka/Leto		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Popravni faktor	0,8									
SKUPNE KORISTI		734.032,01	745.390,15	756.975,45	768.792,46	780.845,81	793.140,22	805.680,52	818.471,63	831.518,56
Skupaj prihodki poslovanja		166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09
Skupne koristi eksternalij	1,0	567.906,92	579.265,06	590.850,36	602.667,37	614.720,72	627.015,13	639.555,44	652.346,54	665.393,48
1. Boljše možnosti razvoja občine	0,2	113.581,38	115.853,01	118.170,07	120.533,47	122.944,14	125.403,03	127.911,09	130.469,31	133.078,70
2. Dvig kakovosti življenjskega standarda	0,2	113.581,38	115.853,01	118.170,07	120.533,47	122.944,14	125.403,03	127.911,09	130.469,31	133.078,70
3. Modernizacija socialnih storitev	0,2	113.581,38	115.853,01	118.170,07	120.533,47	122.944,14	125.403,03	127.911,09	130.469,31	133.078,70
4. Razvoj podeželja	0,2	113.581,38	115.853,01	118.170,07	120.533,47	122.944,14	125.403,03	127.911,09	130.469,31	133.078,70
5. Zmanjšanje negativnega demografskega trenda	0,1	56.790,69	57.926,51	59.085,04	60.266,74	61.472,07	62.701,51	63.955,54	65.234,65	66.539,35
6. Ureditev celostne podobe občine	0,1	56.790,69	57.926,51	59.085,04	60.266,74	61.472,07	62.701,51	63.955,54	65.234,65	66.539,35
SKUPNI STROŠKI		26.637,21	26.977,95	39.301,42	27.680,02	51.319,37	28.410,45	42.395,79	29.170,40	29.561,80
Stroški investicije		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški poslovanja		9.600,00	9.600,00	21.575,91	9.600,00	32.877,75	9.600,00	23.209,13	9.600,00	9.600,00
Zunanji eksterni stroški	1,0	17.037,21	17.377,95	17.725,51	18.080,02	18.441,62	18.810,45	19.186,66	19.570,40	19.961,80
Vpliv na neposredno okolico	1,0	17.037,21	17.377,95	17.725,51	18.080,02	18.441,62	18.810,45	19.186,66	19.570,40	19.961,80
Neto denarni tok		707.394,80	718.412,20	717.674,03	741.112,44	729.526,43	764.729,77	763.284,74	789.301,24	801.956,76
Diskontni faktor		0,2584	0,2415	0,2257	0,2109	0,1971	0,1842	0,1722	0,1609	0,1504
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK		182.804,26	173.505,95	161.988,48	156.335,36	143.823,67	140.900,83	131.434,19	127.022,54	120.616,07



Ekonomsko leto		27	28	29	30	31	32	33	34	
Postavka/Leto		2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	SKUPAJ
Popravni faktor	0,8									
SKUPNE KORISTI		844.826,43	858.400,46	872.245,97	886.368,38	900.773,25	915.466,21	930.453,04	1.316.581,51	29.656.005,94
Skupaj prihodki poslovanja		166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	166.125,09	536.967,01	9.004.920,06
Skupne koristi eksternalij	1,0	678.701,34	692.275,37	706.120,88	720.243,30	734.648,16	749.341,13	764.327,95	779.614,51	20.651.085,88
1. Boljše možnosti razvoja občine	0,2	135.740,27	138.455,07	141.224,18	144.048,66	146.929,63	149.868,23	152.865,59	155.922,90	4.130.217,18
2. Dvig kakovosti življenjskega standarda	0,2	135.740,27	138.455,07	141.224,18	144.048,66	146.929,63	149.868,23	152.865,59	155.922,90	4.130.217,18
3. Modernizacija socialnih storitev	0,2	135.740,27	138.455,07	141.224,18	144.048,66	146.929,63	149.868,23	152.865,59	155.922,90	4.130.217,18
4. Razvoj podeželja	0,2	135.740,27	138.455,07	141.224,18	144.048,66	146.929,63	149.868,23	152.865,59	155.922,90	4.130.217,18
5. Zmanjšanje negativnega demografskega trenda	0,1	67.870,13	69.227,54	70.612,09	72.024,33	73.464,82	74.934,11	76.432,79	77.961,45	2.065.108,59
6. Ureditev celostne podobe občine	0,1	67.870,13	69.227,54	70.612,09	72.024,33	73.464,82	74.934,11	76.432,79	77.961,45	2.065.108,59
SKUPNI STROŠKI		29.961,04	30.368,26	30.783,63	43.183,21	31.639,44	55.357,99	32.529,84	46.597,56	11.865.773,49
Stroški investicije		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.493.825,10
Skupaj stroški poslovanja		9.600,00	9.600,00	9.600,00	21.575,91	9.600,00	32.877,75	9.600,00	23.209,13	3.752.415,82
Zunanji eksterni stroški	1,0	20.361,04	20.768,26	21.183,63	21.607,30	22.039,44	22.480,23	22.929,84	23.388,44	619.532,58
Vpliv na neposredno okolico	1,0	20.361,04	20.768,26	21.183,63	21.607,30	22.039,44	22.480,23	22.929,84	23.388,44	619.532,58
Neto denarni tok		814.865,39	828.032,20	841.462,34	843.185,17	869.133,81	860.108,23	897.923,20	1.269.983,95	17.790.232,45
Diskontni faktor		0,1406	0,1314	0,1228	0,1147	0,1072	0,1002	0,0937	0,0875	
DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK		114.539,77	108.776,20	103.308,86	96.748,02	93.201,30	86.199,48	84.102,13	111.168,63	2.454.519,00

Tabela 36: Izračun ekonomske stopnje donosnosti investicijskega projekta

Ekonomska interna stopnja donosnosti	12,38 %
Ekonomska neto sedanja vrednost (EUR)	2.454.519,00
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,2975



9.4. ANALIZA TVEGANJ

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. 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 projekta, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med gradnjo, ki bi lahko zakasnilo ali podražilo projekt.

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

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

Natančnejši prikaz tveganj je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

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.



Tabela 37: Analiza tveganj za obravnavan investicijski projekt

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
1. TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 5	- projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen - sprejemanje napačnih odločitev - nejasno delegirane naloge - nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu	- imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta - zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 5	- projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen - projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje	- imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, - imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami
Tveganje zaradi neskladnosti projekta s poslovno strategijo investitorja	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- neusklajenost projekta s poslovno strategijo investitorja, - podaljšanje roka izvedbe zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije	- sodelovanje investitorja z izvajalcem projekta ter obveščanje oz. informiranje o vseh veljavnih in sprejetih strategij in meril investitorja - upoštevanje sprejetih strategij in meril v fazi projektiranja ter kasneje v fazi izvedbe.
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo, - podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije	- spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	- Čas: 5 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- zastoj (ustavitev) projekta	- preveritev strateških odločitev države
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta	1	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- podaljšanje roka izvedbe projekta	- upoštevanje zahtev oz. priporočil - pozitivno informiranje javnosti glede projekta



Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
2. TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje v postopkih oddaje del	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - kakovost: 1	- zamuda vezano na projektiranje, pridobitev dovoljenj, pričetek gradnje, dokončanje gradnje	- posebna pozornost namenjena fazi projektiranja in ustanovitev projektne pisarne, ki obvladuje predmetna tveganja izvedbe investicije
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	- Čas: 5 - Stroški: 3 - Kakovost: 5	- 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	- priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo - jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika, - zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	3	- Čas: 5 - Stroški: 5 - Kakovost: 3	- projekt ne bo zaključen v predvidenem roku - potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna) - pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20%, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije	- priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo - priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
3. TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 3	- poslabšanje kakovosti okolja - povečanje obremenitev okolja - povečanje stroškov izvedbe projekta	- upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta



10. POVZETEK IN UGOTOVITVE

Občina Šmarje pri Jelšah ima v lasti zemljišče, ki mu domačini pravijo »Lorgerjeva domačija« in je locirano v neposredni bližini obstoječega Doma upokojencev in Kulturnega doma ter leži ob dovozni cesti k obstoječemu Domu upokojencev. Naslov lokacije je Lorgerjeva ulica 12, Šmarje pri Jelšah.

Lokacija zaradi neposredne bližine Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah, Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah, izkazuje veliko dodano vrednost v primeru umestitve sorodnih dejavnosti kot so oskrbovana stanovanja, saj zagotavljanje povezave storitev z obstoječim domom, daje slednjim dodatne prednosti oskrbovancem, ki jih drugače ni mogoče nuditi v takšnem obsegu in kvaliteti. Prav tako lokacija zaradi odmaknjenosti od glavne ceste zagotavlja mirno okolje brez hrupa. Na koncu doline območje predvidene novo-gradnje meji z gozdom, kar dodatno zagotavlja prijetnost bivalnega okolja obravnavane lokacije.

Predmet dokumenta je **ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah«**, preko katerega se ugotovi namen presoje ali je naveden investicijski projekt izvedljiv v okviru javno-zasebnega partnerstva oz. kateri od modelov javno-zasebnega partnerstva je glede na značaj ter finančne in ekonomske lastnosti investicije najprimernejši.

Občinski vložek – vložek javnega partnerja bo zemljišče, kjer bo potekala gradnja, strošek komunalnega prispevka za gradnjo ter nekateri drugi pripravljalni stroški za izvedbo projekta (priprava idejnih rešitev, meritve in geološke raziskave, priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta, cenitveno poročilo za zemljišče ter izvedba postopka javno-zasebnega partnerstva). **Vložek zasebnega partnerja** bodo drugi pripravljalni stroški za gradnjo (prispevki, soglasja, stroški upravnih postopkov, predhodne raziskave, izdelava tehnične in projektne dokumentacije), izvedba investicije, vodenje investicije in upravljanje investicije.

Skozi **analizo razlogov za investicijo**, je bilo ugotovljeno:

- trend dolgoživosti prebivalstva,
- visok delež starejših oseb nad 65 let glede na ostale starostne skupine,
- visoka potreba po zdravstveni in socialni oskrbi,
- naraščanje deleža starejših prebivalcev od 65 let v Občini Šmarje pri Jelšah, v okoliških občinah Savinjske regije, kot tudi gledano celotno območje RS,
- naraščanje potrebe po socialni infrastrukturi za starejše od 65 let,
- usmeritve EU in nacionalne zakonodaje ter strategij k izvedbi dodatnih projektov za skrb za starejše od 65 let,
- visok delež čakajočih oseb za namestitve v Domu upokojencev Šmarje pri Jelšah,
- visok delež nastanjenih oseb v Domu upokojencev v Šmarju pri Jelšah iz občine Šmarje pri Jelšah in okoliških občin Savinjske regije,



- visok delež čakajočih oseb za namestitve v socialno-varstvenih ustanovah po območju OE Celje,
- visok delež čakajočih oseb za namestitve v socialno-varstvenih ustanovah po območju celotne RS,
- ipd.

Ocenjena vrednost investicije javnega in zasebnega partnerja po stalnih cenah znaša 5.356.442,30 EUR oz. po tekočih cenah 5.915.870,12 EUR z DDV. **Vložek javnega partnerja** v stalnih cenah je ocenjen na 437.301,14 EUR z DDV, v tekočih cenah pa 447.097,08 EUR. **Vložek zasebnega partnerja** v stalnih cenah je ocenjen na 4.919.141,17 EUR z DDV, v tekočih cenah pa 5.468.773,04 EUR.

Pripravljalne aktivnosti za presojo in umestitev projekta so se pričele **v letu 2008**, prva faza izgradnje oskrbovanih stanovanj pa je po pravnomočnem izboru zasebnega partnerja in sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu načrtovana za prvo polovico leta 2016, zaključek prve faze konec leta 2017, celotna investicija (3 faze, vsaka po 2 leti) **se naj bi pod predpostavko nadaljevanja aktivnosti skladno s to oceno lahko zaključila do leta 2021**. Leta 2023 je načrtovana polna zasedenost oskrbovanih stanovanjskih kapacitet.

Na podlagi izračunane diskontirane neto sedanje vrednosti je finančna ocena celotnega projekta v obdobju 30. let za zasebnega partnerja pozitivna (142.682,98 EUR), kar pomeni povrnitev v skupaj 28. letu oz. 24. letu od zaključka faze 1.

Prav tako o učinkovitosti investicijskega projekta potrjuje izračunana interna stopnja donosnosti, ki je višja od diskontne stopnje. Za poslovanje zasebnega gospodarskega subjekta se tako izračuna tudi interna stopnja donosnosti, ki se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta. **Interna stopnja donosnosti** je večja kot diskontna stopnja (7,00 %), in znaša **7,63 %**, kar pomeni, da je investicijska operacija za izvedbo zasebnika primerna tako ekonomsko kot tudi finančno.

Poleg izračunov vseh potrebnih finančnih kazalnikov so za dokaz upravičenosti povzeti tudi glavni ekonomski kazalniki in sicer **ekonomska neto sedanja vrednost** (2.454.519,00 EUR), **ekonomska stopnja donosnosti** (ki je višja od 7 % kot znaša diskontna stopnja in znaša konkretno 12,38 %) ter **potrebno razmerje med koristmi in stroški**, ki mora za ekonomsko upravičenost investicije biti vedno večje od 1 (konkretno znaša 1,2975). **Ekonomska ocena namreč zajema tudi ostale parametre**, na primer boljše možnosti razvoja občine, dvig kakovosti življenjskega standarda, modernizacijo socialnih storitev, razvoj podeželja, zmanjšanje negativnega demografskega trenda, ureditev celostne podrobne občine, vpliv na neposredno okolico, pri čemer se gleda posredne učinke ne zgolj za investitorja, ampak za širšo družbo in območje. Eksterne koristi, ki jih bo imel projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« je težko ovrednotiti, vendar glede na širši pomen, ocenjujemo, da znaša dodana



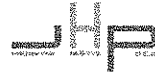
vrednost oz. **eksterne koristi 5,00 % stroškov investicije, eksterni stroški pa 3,00 % stroškov investicije**. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je sicer težko denarno ovrednotiti, zato je praksa da se posamezne vplive preračunava v deležih glede na vrednost investicije, preračunano glede na popravni faktor. Koristi družbenega okolja (ekonomska analiza) tako presegajo stroške, ki jih bo okolica imela z investicijskim projektom.

V tem kontekstu je investicijska operacija »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« **vsekakor pozitivna**. Ocenjujemo, da **pozitivni nedenarni stroški investicije prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške investicije**.

Predmetna ocena izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva zajema vse temeljne sestavine oz. elemente, ki so določeni z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), kar daje podlago za zaključek, da je **konkretni projekt moč izvesti v okviru javno-zasebnega partnerstva**.

Upošteva je cilje in predmet projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« velja zaključiti, da bi bila **izvedba koncesijskega razmerja**, v konkretnem primeru najboljša izbira modela javno-zasebnega partnerstva. V primeru odločitve za obliko koncesijskega partnerstva bi torej Občina Šmarje pri Jelšah 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 gradnjo objektov vezanih na oskrbovana stanovanja s spremljajočimi prostori in njihovo upravljanje za obdobje trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, vključno z vzdrževanjem objektov.

Za celotno obdobje trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva bo **Občina Šmarje pri Jelšah zasebnemu partnerju podelila stavbno pravico za zemljišča v lasti Občine** in na katerih bo postavljena predmetna infrastruktura, kar bo zasebniku omogočalo nemoteno izvedbo investicijskega projekta. **Po zaključku faze 1, bo v okviru urejenega dnevnega ali medgeneracijskega centra**, Občina lahko izvajala vsebine, ki jih je skladno z ustanovitvenimi akti in veljavno zakonodajo dolžna zagotavljati. Za ta del bo občina z zasebnim partnerjem sklenila brezplačni najem. Ovrednotenje navedenega predstavlja protivrednost finančnega vložka Občine v projekt javno-zasebnega partnerstva.



PRILOGE

1. Cenitveno poročilo Posest Lorgerjeve ulica 12, Šmarje pri Jelšah, Anton Vahčič, 6/2015; Občina Šmarje pri Jelšah, 7/2015.



Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) 16. in 129. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 35/2010), 67. in 69. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 95/2008) ter 11., 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na svoji redni seji, dne 2015, sprejel naslednji

ODLOK

o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Opredelitev ključnih pojmov)

(1) V okviru predmetnega Odloka se uporabljajo sledeči pojmi, ki imajo naslednji pomen:

- »Javni partner« je samoupravna lokalna skupnost (Občina Šmarje pri Jelšah), ki v razmerju javno-zasebnega partnerstva v okviru svoje stvarne in krajevne pristojnosti sklene razmerje javno-zasebnega partnerstva, v katerem tudi podeli pravico in obveznost izvajati dejavnost, ki je opredeljena v nadaljevanju Odloka.
- »Zasebni partner« oziroma »izvajalec javno-zasebnega partnerstva« je ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, ki sklene razmerje javno-zasebnega partnerstva, v katerem tudi pridobi pravico in obveznost izvajati javno-zasebno partnerstvo.
- »Razmerje javno-zasebnega partnerstva« je razmerje med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z javno-zasebnim partnerstvom. Razmerje javno-zasebnega partnerstva se izvaja v skladu s 5. členom predmetnega Odloka.
- »Javni interes« je z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist, ki se ugotovi v skladu s 3. členom predmetnega Odloka.
- »Koncesijsko razmerje« je dvostransko pravno razmerje med samoupravno lokalno skupnostjo kot koncedentom (Občina Šmarje pri Jelšah) in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem (zasebni partner), v katerem koncedent podeli koncesionarju pravico izvajati dejavnost v javnem interesu, ki se nanaša na 4. člen predmetnega Odloka.
- »Koncedent« je javni partner (Občina Šmarje pri Jelšah) v primeru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva (koncesijskega partnerstva).
- »Koncesionar« je izvajalec javno-zasebnega partnerstva v primeru koncesijske oblike javno-zasebnega partnerstva (koncesijskega partnerstva).



2. člen

(Vsebina Odloka)

- (1) S tem Odlokom Občina Šmarje pri Jelšah v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in na podlagi izvedene Ocene izvedljivosti projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva, ki temelji na 8. členu ZJZP, ugotavlja javni interes za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« v obliki javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Ta Odlok določa tudi:
- predmet, organizacijsko in prostorsko zasnovano izvajanje javno-zasebnega partnerstva,
 - pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja,
 - postopek izbire zasebnega partnerja,
 - predvidene načine financiranja javno-zasebnega partnerstva ter druga finančna razmerja med javnim in zasebnim partnerjem.

3. člen

(Javni interes)

- (1) Za projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« je javni interes ugotovljen na sledečih podlagah:
- Evropa 2020, Strategija za pametno, trajnostno in vključujočo rast (3/2010),
 - Skupni strateški okvir za obdobje 2014-2020, za 5 skladov (ESRR, ESS, KS, EKSRR in ESPR, 3/2012),
 - Partnerski sporazum (PS) med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020 (10/2014),
 - Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020 (12/2014),
 - Nacionalni reformni program Republike Slovenije za obdobje 2015-2016 (4/2015),
 - Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020 (Uradni list RS, št. 39/13),
 - Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 23/07 - popr., 41/07 - popr., 61/10 - ZSVarPre, 62/10 - ZUPJS in 57/12),
 - Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11 in 111/13),
 - Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020 (3/2015),
 - Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« (7/2015).
-



II. PREDMET, ORGANIZACIJSKA, PROSTORSKA ZASNOVA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA in VLOŽEK JAVNEGA PARTNERJA

4. člen

(Predmet javno-zasebnega partnerstva)

- (1) Predmet javno-zasebnega partnerstva je izgradnja in upravljanje oskrbovanih stanovanj s spremljajočimi prostori v Šmarju pri Jelšah za obdobje, določeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, ki zajema:
- oskrbovana stanovanja (87 stanovanjskih enot) s skupnimi površinami,
 - dnevni ali medgeneracijski center,
 - dodatne prostore, katerim namembnost se določi naknadno,
 - zunanjo okolico.
- (2) V fazi izvajanja javno-zasebnega partnerstva je ob doseženem soglasju med javnim in zasebnim partnerjem kot predmet javno-zasebnega partnerstva moč opredeliti dodatne objekte, drugačno prostorsko ali arhitekturno ureditev, ki konceptualno ustrezajo programski zasnovi projekta javno-zasebnega partnerstva.
- (3) Sprememba, ki se nanaša na drugi odstavek tega člena, je pogojena s pridobitvijo soglasja Občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah in mora biti skladna s principi dopustnih sprememb, ki jih odreja veljavna zakonodaja na področju javno-zasebnega partnerstva.

5. člen

(Organizacijska zasnova javno-zasebnega partnerstva)

- (1) Javno-zasebno partnerstvo se izvede v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva ali drugi obliki, v kolikor se druga oblika izkaže kot gospodarnejša in bolj učinkovita za javnega partnerja.

6. člen

(Območje izvajanja)

- (1) Javno-zasebno partnerstvo se izvaja na območju Občine Šmarje pri Jelšah, natančneje na sledečih parcelnih številkah:

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina (v m ²)	Lastništvo
189/3	k. o. Šmarje pri Jelšah	42	Občina Šmarje pri Jelšah
190/3	k. o. Šmarje pri Jelšah	714	Občina Šmarje pri Jelšah
214/1	k. o. Šmarje pri Jelšah	1.833	Občina Šmarje pri Jelšah
217/1	k. o. Šmarje pri Jelšah	477	Grobin Ivan, Lorgerjaeva 14
217/2	k. o. Šmarje pri Jelšah	374	Občina Šmarje pri Jelšah



1019/1- del	k. o. Šmarje pri Jelšah	2.608	Republika Slovenija
218/1	k. o. Šmarje pri Jelšah	533	Občina Šmarje pri Jelšah
218/2	k. o. Šmarje pri Jelšah	132	Občina Šmarje pri Jelšah
218/3	k. o. Šmarje pri Jelšah	438	Republika Slovenija
218/4	k. o. Šmarje pri Jelšah	203	Republika Slovenija
218/5	k. o. Šmarje pri Jelšah	935	Občina Šmarje pri Jelšah
219/4 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	970	Prah d.o.o.
219/6	k. o. Šmarje pri Jelšah	2.610	Strašek Edvard, Rimska c. 18
219/15	k. o. Šmarje pri Jelšah	2.508	Občina Šmarje pri Jelšah
219/17	k. o. Šmarje pri Jelšah	377	Občina Šmarje pri Jelšah
219/18 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	79	Občina Šmarje pri Jelšah
*1/1	k. o. Šmarje pri Jelšah	831	Občina Šmarje pri Jelšah
*1/2	k. o. Šmarje pri Jelšah	268	Občina Šmarje pri Jelšah
*2/0	k. o. Šmarje pri Jelšah	207	Občina Šmarje pri Jelšah
977/3 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	2.702	d. l. v splošni rabi
979/6 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	1.176	d. l. v splošni rabi
979/12 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	36	d. l. v splošni rabi
190/4 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	372	Občina Šmarje pri Jelšah
214/3 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	123	Občina Šmarje pri Jelšah
1022/3 - del	k. o. Šmarje pri Jelšah	96	Občina Šmarje pri Jelšah
SKUPAJ:	/	20.644	/

7. člen

(Vložek javnega partnerja)

(1) Vložek javnega partnerja zajema:

- zemljišče in sicer parc. št. 189/3, 190/3, 214/1, 217/2, 218/1, 218/2, 218/5, 219/15, 219/17, 219/18, *1/1, *1/2, *2/0, vse k. o. Šmarje pri Jelšah, v skupni površini 8.833 m², ki je namenjeno gradnji oskrbovanih stanovanj. Lastnik zemljišč je Občina Šmarje pri Jelšah. Za parcelne št. 218/4, 218/3, 1019/1- del, 219/4 - del in 217/1, v skupni površini 3.249 m², v lasti Republike Slovenije, občina prevzema odgovornost za izvršitev procesa pridobitve lastništva ali pridobitve pravice graditi in do upravljanja objektov skladno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- finančno pokritje stroška komunalnega prispevka za novogradnjo objekta oskrbovanih stanovanj, kot tudi nekatere druge pripravljalne aktivnosti za izvedbo projekta (pripravo idejnih rešitev, pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta, cenitveno poročilo ter izvedbo postopka javno-zasebnega partnerstva).

(2) V primeru nastopa okoliščin iz drugega odstavka 4. člena tega Odloka, se območje izvajanja opredeljeno v prvem odstavku 6. člena Odloka ustrezno prilagodi.



7. člen

(Podelitev pravic)

- (1) Koncedent se v primeru, da so nepremičnine, kjer se bodo izvajale aktivnosti za uresničitev obvez iz 6. člena tega Odloka, v lasti koncedenta, zavezuje koncesionarju podeliti ustrezne stvarnopravne pravice (na primer služnost, stavbna pravica, raba itd.) na način, da se koncesionarju omogoči nemoteno izvajanje koncesionirane dejavnosti.
- (2) Kolikor podelitev pravic iz predhodnega odstavka ni mogoča v okviru koncesijske pogodbe se koncedent zaveže s koncesionarjem skleniti ločene pogodbe za predmetni namen ob upoštevanju veljavne zakonodaje, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (3) V primeru, ko so nepremičnine, kjer se bodo izvajale aktivnosti za uresničitev obvez iz 6. člena Odloka, v lasti tretjih oseb, bo koncesionar koncedentu nudil pomoč pri pridobivanju ustreznih pravic oziroma soglasij.

III. POGOJI, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI ZASEBNI PARTNER

8. člen

(Zasebni partner)

- (1) Zasebni partner je lahko ena ali več fizičnih ali pravnih oseb zasebnega prava, ki izpolnjuje pogoje za izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva iz 4. člena tega Odloka.

9. člen

(Pogoji, ki jih mora izpolnjevati zasebni partner)

- (1) Zasebni partner mora izpolnjevati osnovne, ekonomsko-finančne, pravne in tehnične pogoje, ki bodo določeni v razpisni dokumentaciji javnega razpisa za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Za zasebnega partnerja je lahko izbrana oseba, ki izpolnjuje najmanj naslednje pogoje:
 - razpolaga z ustreznimi finančnimi in tehničnimi kapacitetami za izvedbo investicijskega projekta,
 - je registriran za opravljanje tovrstne dejavnosti,
 - predloži celovit projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj in načrt upravljanja in vzdrževanja infrastrukture, ki je predstavljena v 4. členu predmetnega Odloka.



10. člen

(Soglasje)

- (1) V okviru svoje pristojnosti bo javni partner izdal pooblastilo zasebnemu partnerju za izvajanje vseh potrebnih aktivnosti v zvezi s pridobitvijo gradbene dokumentacije, soglasje h gradnji ter soglasje k uporabnemu dovoljenju.
- (2) Soglasje javnega partnerja bo izdano s pridržkom podaje soglasja k izdelani projektni dokumentaciji pred njeno dokončno predajo upravnim organom z namenom pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja.

11. člen

(Obveznost in splošni pogoji izvajanja)

- (1) Predmet iz 4. člena tega Odloka mora zasebni partner po sklenitvi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izvajati neprekinjeno celoten čas trajanja koncesije.
- (2) Splošni pogoji za opravljanje dejavnosti, ki sodijo v okvir izvajanja, se sprejmejo skupaj s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

12. člen

(Vrsta in obseg)

- (1) Zasebni partner pridobi izključno pravico izvajanja aktivnosti iz 4. člena tega Odloka na območju iz 6. člena tega Odloka.

13. člen

(Začetek in čas trajanja pogodbe)

- (1) Začetek in čas trajanja pogodbe se določita v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer čas trajanja javno-zasebnega partnerstva ne sme biti krajši od 30 let. Zasebni partner je dolžan pričeti in končati z izvajanjem del v skladu s terminskim planom, opredeljenim v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Po preteku časa trajanja javno-zasebnega partnerstva se pod pogoji, določenimi v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, slednje lahko podaljša za obdobje, ki je v predmetni pogodbi v naprej opredeljeno. Javno-zasebno partnerstvo se lahko po preteku časa trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, na podlagi dodatka h pogodbi, podaljša do dokončne izbire novega zasebnega partnerja, v kolikor je naveden način v interesu javnega partnerja.



14. člen

(Obveznosti zasebnega partnerja)

- (1) Zasebni partner prevzema obveznosti izvedbe projektiranja, priprave zemljišča in izgradnje objekta oskrbovanih stanovanj, obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja po terminskem planu, ki bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Zasebni partner bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja, potrebna za prevzem in delovanje zgrajenih oskrbovanih stanovanj in ostalih zgrajenih prostorov oziroma objektov ter zunanjih površin.
- (3) Zasebni partner bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi izvajanje upravljanja in oskrbe s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj (javnim in zasebnim delom projekta) na način in pod pogoji, opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

IV. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

15. člen

(Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu)

- (1) Javni in zasebni partner na podlagi izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva skleneta pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, ki določa predvsem:
 - natančno obliko in namen javno-zasebnega partnerstva,
 - vrsto in višino ter obliko in način skupnih sredstev ali vloženih zasebnih sredstev,
 - razmerja v zvezi s sredstvi, ki jih vloži javni partner, in način vračila ali možnosti odkupa vloženih javnih sredstev,
 - razmerja v zvezi s sredstvi, ki jih vloži zasebni partner,
 - način nadzora nad namensko porabo sredstev,
 - terminski plan in način izvajanja investicij ter izpolnjevanja drugih obveznosti,
 - model lastninske pravice na nepremičninah in premičninah vezanih na izvajanje javno-zasebnega partnerstva, ter podrobno razdelitev predmetnega modela,
 - pogoje za oddajo poslov bodočim podizvajalcem,
 - pogodbene kazni ter razloge za odpoved, razvezo in razdrtje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter pravice in obveznosti pogodbenih strank v takih primerih,
 - izključitev zasebnega partnerja oziroma izstop javnega partnerja,
 - ureditev javno-zasebnih razmerij ter
 - v kolikor to ustrezno ne določa ustanovitven akt ali druga pravna podlaga tudi način upravljanja izvajalca javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Javni partner lahko zasebnemu partnerju podeli na predmet javno-zasebnega partnerstva iz 4. člena tega Odloka, vezana javna pooblastila, ki se opredelijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu ali njenih sestavnih delih.



16. člen

(Splošni pogoji za izvajanje javno-zasebnega partnerstva)

- (1) Splošni pogoji za izvajanje javno-zasebnega partnerstva za projekt »Oskrbovana stanovanja Šmarje pri Jelšah« iz 4. člena tega odloka so:
- javni partner zagotovi vložek kot izhaja iz 7. člena tega Odloka in iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
 - zasebni partner v celoti prevzame projektiranje, gradnjo, obratovanje, vzdrževanje in upravljanje celotne zgrajene infrastrukture, ki je predmet 4. člena tega Odloka in njihovo financiranje v skladu s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu za obdobje veljavnosti predmetne pogodbe,
 - javni partner za celotno trajanje koncesijske pogodbe zasebnemu partnerju podeli stavbno pravico za zemljišča na katerih bo postavljena predmetna infrastruktura, opredeljena v 4. členu Odloka,
 - zasebni partner preda javnemu partnerju v brezplačni najem del objekta za dnevni ali medgeneracijski center,
 - javni partner ima pravico, da spremlja ter ima pravico do podajo stališč in pripomb na projektno dokumentacijo, kar je zasebni partner dolžan upoštevati, pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji,
 - izvajanje javno-zasebnega partnerstva se uredi na način, da lahko javni partner zagotavlja namen izvajanja javno-zasebnega partnerstva, poleg z zakonom in na njegovi podlagi izdanimi oblastnimi (regulatornimi) pristojnostmi ter predpisi,
 - v primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja ima javni partner pravico, da za zgrajeno infrastrukturo, ki je predmet 4. člena tega Odloka, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno maso, uveljavlja izločitveno pravico.

V. NAČIN FINANCIRANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

17. člen

(Način financiranja)

- (1) Delilnik in način financiranja celotnega investicijskega projekta med javnim in zasebnim partnerjem izhaja iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izhaja tudi strošek upravljanja in vzdrževanja objektov iz 4. člena predmetnega Odloka.



18. člen

(Stvarno-pravno upravičenje in delitev projekta)

- (1) Zasebnemu partnerju bo s sklenitvijo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in skladno z stvarnopravno zakonodajo in sklenjenimi dogovori podeljena pravica oziroma upravičenje, da upravlja, razpolaga in izvaja oskrbo s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj (javnim in zasebnim delom projekta) na način in pod pogoji opredeljenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Razdelitev projekta na javni in zasebni del bosta javni in zasebni partner opredelila s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

VI. IZBOR ZASEBNEGA PARTNERJA

19. člen

(Objava javnega razpisa)

- (1) Javni partner je dolžan javni razpis za izbor zasebnega partnerja objaviti v Uradnem listu Republike Slovenije oziroma na Portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU, lahko pa tudi v dnevnem časopisu.

20. člen

(Vsebina javnega razpisa)

- (1) Javni razpis se objavi po določbah tega Odloka, v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu in ob smiselni uporabi pravil, ki urejajo oddajo javnih naročil.
- (2) Besedilo javnega razpisa določa:
 1. predmet javnega razpisa z navedbo, da gre za javno-zasebno partnerstvo,
 2. ime in sedež javnega partnerja,
 3. predmet in območje izvajanja javno-zasebnega partnerstva,
 4. začetek in čas trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva,
 5. pogoje, ki jih mora izpolnjevati zasebni partner za izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva,
 6. vrste dokazil o izpolnjevanju predpisanih pogojev in usposobljenosti za izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva,
 7. rok za prijavo na javni razpis,
 8. merila in postopek za izbiro najugodnejše ponudbe,
 9. datum, uro in kraj odpiranja ponudb,
 10. rok, v katerem bodo ponudniki obveščeni o izbiri,
 11. organ, ki bo opravil izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,



-
12. organ, ki je pooblaščen za sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
 13. odgovorno osebo za dajanje informacij v času objave javnega razpisa,
 14. druge podatke, pomembne za odločitev o izbiri izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

21. člen

(Zaključek javnega razpisa)

- (1) Javni razpis je uspešen, če je do poteka razpisnega roka na naslov javnega partnerja prispela vsaj ena popolna ponudba.
- (2) Če javni razpis ni uspel, se lahko slednji ponovno izvede skladno z veljavno zakonodajo.
- (3) Javni partner si pridružuje pravico, da na javnem razpisu ne izbere nobenega ponudnika.
- (4) Če se na javni razpis ne javi noben ponudnik, ali če noben od ponudnikov ne izpolnjuje predpisanih pogojev ali ne predloži dokazil o njihovem izpolnjevanju, javni partner s sklepom ugotovi, da javni razpis ni uspel.

22. člen

(Strokovna komisija)

- (1) Strokovno komisijo s sklepom imenuje župan.
- (2) Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj deset leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo ponudb in sodelujejo v postopku zбора zasebnega partnerja.
- (3) Glede sestave komisije se uporabljajo določbe zakona, ki urejajo splošni upravni postopek, v zvezi z vprašanjem izločitve uradne osebe iz postopka.

23. člen

(Postopek izbire)

- (1) Postopek izbire se opravi skladno s pravili, ki urejajo oddajo javnih naročil.
- (2) V kolikor je to potrebno skladno z zakonom zaradi varovanja javnega interesa, mora javni partner izbranemu izvajalcu javno-zasebnega partnerstva pred sklenitvijo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izdati upravno odločbo, s katero mu podeli pravico izvajati to dejavnost.

24. člen

(Sklenitev pogodbe)

- (1) Pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu z izbranim izvajalcem javno-zasebnega partnerstva v imenu javnega partnerja sklene župan.



-
- (2) V pogodbi iz prvega odstavka tega člena javni in zasebni partner podrobno uredita medsebojna razmerja v zvezi z izvajanjem predmeta javno-zasebnega partnerstva iz 4. člena tega Odloka.

25. člen

(Dolžnost poročanja)

- (1) Zasebni partner mora najmanj enkrat letno in sicer do 31. 5. tekočega leta za preteklo poslovno leto izdelati skupno poročilo o izvajanju prevzetih obveznosti in predmetno poročilo predati javnemu partnerju. Zasebni partner poroča o stanju napredovanja investicije oziroma opravljanju koncesije, o prihodkih in odhodkih projekta, o zadovoljstvu stanovalcev in uporabnikov objekta, oziroma o stalih zadevah, ki glede obveznega poročanja izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Zasebni partner mora na zahtevo javnega partnerja pripraviti izredno pisno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijskih in organizacijskih ukrepih in kvaliteti prevzetih obveznosti.
- (3) Izvajalec javno-zasebnega partnerstva mora imeti revidirane letne računovodske izkaze v skladu z zakonom. S posebno pogodbo med izvajalcem javno-zasebnega partnerstva in revizorjem se določi, da revizor poleg revizije ugotavlja tudi izvajanje določil 72. in 74. člena ZJZP in določil pogodbe med javnim in zasebnim partnerjem. O izvajanju določil poroča revizor v posebnem revizorjevem poročilu.

VII. NADZOR

26. člen

(Nadzor)

- (1) Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva opravljajo:
- organi nadzora,
 - župan,
 - ali s strani župana pooblaščen strokovna oseba,
- skladno z določbami zakona, ki ureja javno-zasebno partnerstvo in skladno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- (2) Zasebni partner mora skladno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu javnemu partnerju enkrat letno predložiti vso dokumentacijo v zvezi s poslovanjem infrastrukture iz 4. člena Odloka.



VIII. PRENEHANJE RAZMERJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

27. člen

(Prenehanje razmerja)

- (1) Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha na naslednji način:
 - s prenehanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
 - z odkupom,
 - z enostransko prekinitvijo,
 - v drugih primerih, določenih pod pogoji, določenimi z zakonom in z aktom o ustanovitvi javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu preneha:
 - po preteku časa, za katerega je bila sklenjena,
 - z razdrtjem.
- (3) Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu se lahko razdre zlasti v primerih hujših kršitev. Razlogi in pogoji za razdrtje, odpovedni rok in druge medsebojne pravice in obveznosti ob razdrtju pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu se določijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
- (4) Z odkupom preneha javno-zasebno partnerstvo tako, da zasebni partner preneha opravljati dejavnost oziroma vlaganja pred potekom časa trajanja, izvajanje dejavnosti pa prevzame javni partner. Način, obseg in pogoji odkupa se določijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- (5) Javni partner lahko enostransko prekine javno-zasebno partnerstvo v primeru, da zasebni partner očitno krši pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, zlasti pa :
 - če ne prične z izvajanjem v dogovorjenem roku in ne dokonča investicije v predvidenem roku,
 - če dejavnosti ne izvaja redno, strokovno in pravočasno oziroma jo izvaja tako, da so povzročene motnje v dejavnosti in funkcionalnosti,
 - če javnemu partnerju namerno ali iz velike malomarnosti povzroča škodo,
 - če se pri svoji dejavnosti ne drži veljavne zakonodaje, standardov, priporočil stroke ali navodil javnega partnerja,
 - če je izražen utemeljen javni interes po prenehanju izvajanja dejavnosti.
- (6) Javni partner mora zasebnemu partnerju dati primeren rok za odpravo kršitev.

IX. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(Razmerja)

- (1) Za razmerja, ki jih ta Odlok ne ureja ali urejanja ne prepušča pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu se uporabljajo določbe zakona, ki urejajo javno-zasebno partnerstvo.



29. člen
(Evalvacija)

- (1) Vsaka tri leta od pričetka veljavnosti pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu sta javni in zasebni partner dolžna izvesti evalvacijo projekta, v okviru katere se preveri, ali so bili doseženi postavljeni cilji ter ali so bile v celoti izpolnjene obveznosti javnega in zasebnega partnerja, kot izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

30. člen
(Veljavnost Odloka)

- (1) Ta Odlok začne veljati naslednji dan od objave v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum: 2015

Župan Občine Šmarje pri Jelšah
Stanislav Šket