

Gradivo za sejo Občinskega sveta Občine Črnomelj v decembru 2017

**ZADEVA: Obravnava in sprejem Dokumenta identifikacije investicijskega projekta za gradnjo Vrtca Loka**

Občina Črnomelj je zaradi dotrajanosti in prostorske stiske sedanjega objekta v Enoti vrtca v Loki (stari del) in na Majerju pristopila k pripravi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s podrobnim tehničnim opisom projekta za gradnjo Vrtca Loka (v nadaljevanju: DIIP).

Občina prostorsko stisko trenutno rešuje z uporabo manjše notranje igralne površine na otroka, za kar je na osnovi veljavne zakonodaje s strani pristojnega ministrstva pridobila ustrezno soglasje.

Občinski svet Občine Črnomelj je na juljski redni seji 2017 obravnaval Program investicij Občine Črnomelj na področju izobraževanja in predšolske vzgoje ter sprejel sklep, da se predlagani vrstni reda investicij v okviru programa investicij občine Črnomelj na področju izobraževanja in predšolske vzgoje, ob upoštevanju možnosti zagotavljanja finančnih virov, sprejeme. V okviru zadevnega programa je bilo za vrtec navedeno, da bo občina v letu 2017 pridobila potrebno dokumentacijo za potrebe odločitve za pričetek nadomestne gradnje in širitve Vrtca Otona Župančiča Črnomelj v Loki, zato vam v prilogi dajemo v obravnavo izdelan DIIP.

Novogradnja vrtca v Loki naj bi zajemala 10 oddelkov s spremljajočimi prostori, prostori za osebje ter izvedbo zunanje ureditve. Novogradnja naj bi bila programske povezana z obstoječim, novejšim objektom, v katerem delujejo 4 oddelki.

Z izgradnjo novega vrtca v Loki naj bi Vrtec Otona Župančiča Črnomelj deloval le na dveh lokacijah in sicer Enoti Loka in Enoti Čardak.

V okviru DIIP je predstavljena varianta A: brez investicije, varianta B: z investicijo – izvedba investicije s klasičnim javnim naročilom ter varianta C: z investicijo – izvedba investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva. Varianta B in C sta predstavljeni še vsaka v dveh podvariantah in sicer ali gre za izgradnjo lesenega vrtca ali pa za izgradnjo klasičnega zidanega vrtca.

Na osnovi podatkov iz DIIP-a:

- je predviden terminski plan v primeru, da postopki tečejo brez zapletov pri izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in brez zapletov pri razpisu za izbiro izvajalca, ne glede na vrsto gradnje;
- znaša ocenjena vrednost investicije za izgradnjo lesenega vrtca po tekočih cenah (izvleček iz Tabele 1):

	2017	2018	2019	Tekoče cene
GRADNJA NOVEGA VRTCA		2.895.949,50	80.419,47	2.976.368,97
PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA			99.412,90	99.412,90
ZUNANJA UREDITEV			226.875,69	226.875,69
OPREMA (standardna lesena oprema)			519.612,87	519.612,87
OSTALI STROŠKI	15.063,30	283.109,12	8.609,52	306.781,94
<b>SKUPAJ</b>	<b>15.063,30</b>	<b>3.179.058,62</b>	<b>934.930,45</b>	<b>4.129.052,37</b>
DDV-22%	3.313,93	699.392,90	205.684,70	908.391,52

	2017	2018	2019	Tekoče cene
SKUPAJ Z DDV - TEKOČE CENE	18.377,23	3.878.451,52	1.140.615,15	5.037.443,90

**in ocenjena vrednost investicije za izgradnjo klasično zidanega vrtca po tekočih cenah (izvleček iz Tabele 27):**

	2017	2018	2019	Tekoče cene
GRADNJA NOVEGA VRTCA		2.369.389,51	80.419,47	2.449.808,98
PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA			99.412,90	99.412,90
ZUNANJA UREDITEV			226.875,69	226.875,69
OPREMA (standardna lesena oprema)			519.612,87	519.612,87
OSTALI STROŠKI	15.063,30	247.303,04	8.609,52	270.975,86
<b>SKUPAJ</b>	<b>15.063,30</b>	<b>2.616.692,55</b>	<b>934.930,45</b>	<b>3.566.686,31</b>
DDV-22%	3.313,93	575.672,36	205.684,70	784.670,99
<b>SKUPAJ Z DDV - TEKOČE CENE</b>	<b>18.377,23</b>	<b>3.192.364,91</b>	<b>1.140.615,15</b>	<b>4.351.357,29</b>

Z izvedbo investicije bo med drugim zmanjšana razpršenost izvajanja predšolske vzgoje, organizacija in izvedba dela za zaposlene bo lažja, zagotovljeni bodo boljši pogoji za bivanje otrok in kakovostno delo vzgojiteljev, stroški obratovanja novega objekta pa bodo nižji (prihranek energije), saj gre za nizkoenergetski objekt.

**Predloga sklepov:**

- 1. Občinski svet Občine Črnomelj sprejme Dokument identifikacije investicijskega projekta za gradnjo Vrtca Loka.**
- 2. Občinska uprava Občine Črnomelj prične s postopki za izvedbo javno - zasebnega partnerstva za gradnjo Vrtca Loka.**
- 3. Na podlagi razprave na Odboru za družbene dejavnosti in na seji Občinskega sveta se sprejme sklep o varianti izgradnje vrtca/leseni ali zidani/.**

Številka: 430-63/2017

Pripravila:

Vladka Kostelec Peteh

Predlagateljica:

Županja Mojca Čemas Stjepanovič, univ. dipl. ekon., l. r.

**Mnenje Odbora za družbene dejavnosti:**

Odbor za družbene dejavnosti je na svoji 22. redni seji, 11. 12. 2017 obravnaval gradivo "Obravnava in sprejem Dokumenta identifikacije investicijskega projekta za gradnjo Vrtca Loka". Odbor za družbene dejavnosti je razpravljal o gradivo. Glede na možnost lesene gradnje ali klasične zidane gradnje vrtca, člani Odbora za družbene dejavnosti podpirajo gradnjo lesenega vrtca. Odbor za družbene dejavnosti predlaga občinskemu svetu, da sprejme naslednja sklepa:

- 1. Občinski svet Občine Črnomelj sprejme Dokument identifikacije investicijskega projekta za gradnjo Vrtca Loka.**
- 2. Občinska uprava Občine Črnomelj prične s postopki za izvedbo javno - zasebnega partnerstva za gradnjo Vrtca Loka.**

Predsednik Odbora za družbene dejavnosti:

Branislav ADLEŠIČ, l.r.

INVESTITOR:



OBČINA ČRNOMELJ

**Dokument identifikacije investicijskega projekta**  
**VRTEC LOKA**

NAROČNIK:  
OBČINA ČRNOMELJ  
Županja:  
Mojca Čemas Stjepanovič,  
univ.dipl.ekon.

Novo mesto, september 2017  
dopolnitve, november 2017

## KAZALO

1. OPREDELITEV ODGOVORNIH OSEB .....	5
1.1. INVESTITOR .....	5
1.2. SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....	5
1.3. IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	6
1.4. UPRAVLJAVEC/UPORABNIK INVESTICIJE .....	6
1.4.1. Upravljalavec v primeru izvedbe investicije kot klasičnega javnega naročila.....	6
1.4.2. Upravljalavec v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki JZP .....	7
2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	8
2.1. OSNOVNI PODATKI O OBČINI ČRNOMELJ IN MESTU ČRNOMELJ.....	8
2.2. GIBANJE PREBIVALCEV IN ŠTEVILA OTROK V OBČINI ČRNOMELJ .....	9
2.3. ŠTEVILO ROJSTEV V OBČINI ČRNOMELJ .....	9
2.4. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA .....	10
2.4.1. Mreža vrtcev v občini Črnomelj.....	10
2.4.2. Podatki o vpisu .....	11
2.4.3. Osnovni podatki o vrtcu Otona Župančiča Črnomelj.....	14
2.4.4. Območje zadovoljevanja vzgojno-varstvenih potreb .....	15
2.4.5. Gibanje števila vpisanih otrok in števila oddelkov v letih od 2013 do 2017 .....	15
2.4.6. Delež predšolskih otrok zajetih v dnevno varstvo v okviru vrtca Otona Župančiča Črnomelj.....	20
2.4.7. Obstoječe stanje enote Loka.....	21
2.5. NAPOVED ŠTEVILA OTROK VKLJUČENIH V VRTEC OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ .....	24
2.6. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	25
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	27
3.1. CILJI INVESTICIJE .....	27
3.2. USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI.....	27
3.2.1. Osnutek Strategije razvoja Slovenije 2014-2020 .....	27
3.2.2. Operativni program razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014-2020 .....	28
3.2.3. Nacionalni akcijski načrt za energetske učinkovitost 2008 – 2016 .....	28
3.2.4. Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike .....	28
3.2.5. RRP za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji jugovzhodna Slovenija .....	29
3.2.6. Bela knjiga o vzgoji in izobraževanju v Republiki Sloveniji, 2011 .....	29
3.2.7. Kurikulum za vrtce.....	29
4. PREDSTAVITEV VARIANT .....	31
4.1. VARIANTA A: »BREZ INVESTICIJE« .....	31
4.2. VARIANTA B: »Z INVESTICIJO« - IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM.....	31
4.3. VARIANTA C: »Z INVESTICIJO« - IZVEDBA INVESTICIJE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	31
4.4. RAZLIKE MED LESENO MONTAŽNO GRADNJO IN KLASIČNO GRADNJO .....	34



4.5. SWOT ANALIZA VARIANTE C.....	35
4.6. RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ V PRIMERU REALIZACIJE PROJEKTA V KONCESIJSKI OBLIKI JZP.....	36
4.7. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE .....	38
5. TEHNIČNI PODATKI O INVESTICIJI .....	40
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN DOLOČITEV VREDNOSTI INVESTICIJE .....	63
6.1. VRSTA INVESTICIJE .....	63
6.2. OSNOVE ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA.....	63
6.3. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO STALNIH CENAH.....	64
6.4. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO TEKOČIH CENAH.....	67
7. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....	70
7.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA.....	70
7.2. LOKACIJA .....	70
7.3. OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA STROŠKOV.....	71
7.4. TERMINSKI PLAN IZVEDBE.....	72
7.5. VARSTVO OKOLJA IN VPLIV PROJEKTA NA OKOLJE.....	72
7.5.1. Vplivi na okolje v času gradnje.....	73
7.5.2. Vplivi na okolje v času uporabe objekta .....	73
7.5.3. Izhodišča varstva okolja .....	74
7.6. KADROVSKO – ORGANIZACIJSKA SHEMA .....	74
7.6.1. Kadrovsko-organizacijska shema v primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila.....	74
7.6.2. Kadrovsko-organizacijska shema v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva.....	75
7.7. ANALIZA ZAPOSLENIH .....	76
8. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH .....	77
8.1. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA V PRIMERU IZVEDBE INVESTICIJE PO SISTEMU KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA .....	77
8.2. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA V PRIMERU IZVEDBE INVESTICIJE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	80
9. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....	81
10. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER UPRAVIČENOST INVESTICIJE .....	81
10.1. PRIHODKI IN ODHODKI VRTCA .....	81
10.2. PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE .....	83
10.3. FINANČNA ANALIZA ZA PRIMER, KO SE INVESTICIJA IZVEDE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA .....	84
10.4. FINANČNA ANALIZA ZA PRIMER, KO SE INVESTICIJA IZVEDE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	89
10.4.1. Finančna analiza zasebnega partnerja .....	89
10.4.2. Finančna analiza javnega partnerja .....	91
10.5. ZAKLJUČKI FINANČNE ANALIZE .....	93
10.6. EKONOMSKA ANALIZA.....	94
10.7. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	95

10.8. ANALIZA TVEGANJ .....	96
11. ZAKLJUČEK.....	97

# 1. OPREDELITEV ODGOVORNIH OSEB

## *1.1. INVESTITOR*

Investitor in naročnik: OBČINA ČRNOMELJ  
Naslov: Trg Svobode 3, 8340 Črnomelj

Telefon: (07) 306 11 00  
Telefaks: (07) 306 11 30

Matična številka: 5880254  
Davčna številka: 83111697

Odgovorna oseba: Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon.

Odgovorna oseba investitorja: **Županja Mojca Čemas Stjepanovič, univ. dipl. ekon.**

datum:

podpis:

## *1.2. SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE*

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije:

Vladka Kostelec Peteh, univ. dipl.ekon.  
Višji svetovalec za družbene dejavnosti

Datum:

podpis:

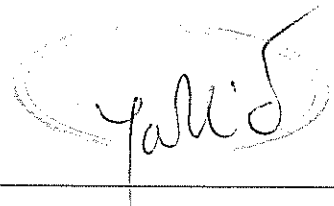
### **1.3. IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

Naziv	EPLAN d.o.o.
Naslov	Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba	Nataša Jaklič, univ.dipl.ekon.
Telefon	07 3323 222
Telefax	059 770 141
E-mail	<a href="mailto:natasa.jaklic@eplan-nm.si">natasa.jaklic@eplan-nm.si</a>
Davčna številka	SI75763206
Matična številka	2155346
TRR	02970-0255355963, ki je odprt pri NLB d.d.

**Odgovorna oseba: Nataša Jaklič, univ. dipl. ekon.**

Datum: 6.12.2017

žig in podpis:



**Pri izdelavi tehničnega dela DIIP so sodelovali Maja Slapernik, u.d.i.a. in Blaž Budja, u.d.i.a. (Jereb in Budja arhitekti d.o.o. iz Ljubljane).**

**Pri pripravi vsebin v zvezi z javno-zasebnim partnerstvom so sodelovali doc.dr. Boštjan Ferk in doc.dr. Petra Ferk iz Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak.**

### **1.4. UPRAVLJAVEC/UPORABNIK INVESTICIJE**

#### **1.4.1. Upravljavec v primeru izvedbe investicije kot klasičnega javnega naročila**

V primeru, da se bo obravnavana investicija izvedla kot klasično javno naročilo, bo po zaključku izvedbe upravljanje novega objekta prevzel Vrtec Otona Župančiča Črnomelj. Podatki o upravljavcu so navedeni v nadaljevanju.

Naziv: VRTEC OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ  
Naslov: Kidričeva 18b, 8340 Črnomelj

Telefon: 07 356 72 71  
Fax: 05 907 41 10  
Elektronski naslov: info@vrtec-crnomelj.si

Odgovorna oseba upravljavca:  
Ravnateljica: Petra Pezdirc Stopar

datum:

podpis:

#### **1.4.2. Upravljalavec v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki JZP**

V primeru, da se bo obravnavana investicija izvedla v koncesijski obliki javno zasebnega partnerstva, bo upravljanje novega objekta za dogovorjeno koncesijsko obdobje prevzel izbrani zasebni partner, ki pa v tem trenutku še ni znan. Dejavnost vzgoje in izobraževanja otrok bo prevzel javni zavod Vrtec Otona Župančiča Črnomelj.

Ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva bo postal lastnik celotnega objekta javni partner (Občina Črnomelj), ki bo upravljanje prenesla na Vrtec Otona Župančiča Črnomelj.

## **2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### ***2.1. OSNOVNI PODATKI O OBČINI ČRNOMELJ IN MESTU ČRNOMELJ***

Občina Črnomelj je ena od obmejnih občin v Republiki Sloveniji. Nahaja se na skrajnem jugovzhodu Slovenije z najjužnejšo točko države v vasi Kot v Krajevni skupnosti Sinji vrh. Občina se nahaja v Beli krajini in meji na občine Kočevje, Semič in Metlika, na reki Kolpi pa meji na republiko Hrvaško. Občina Črnomelj je del statistične regije jugovzhodna Slovenija. Obsega 339,7 km<sup>2</sup> površine, kar predstavlja preko 50% vse površine Bele krajine, zato je občina Črnomelj tudi največja občina v Beli krajini. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 5. mesto.

Občina šteje nekaj manj kot 15.000 prebivalcev in sodi tako po površini kot po številu prebivalcev med večje slovenske občine.

V letu 2015 je na kvadratnem kilometru površine občine živel povprečno 43 prebivalcev, torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,6 (v Sloveniji 0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1000 prebivalcev v občini je negativen, znašal je 12,6 (v Sloveniji 0,6).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0-14 let, je prebivalo 128 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bil 123). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let. Pri moških je bila slika enaka.

V občini je 122 naselij v 13-ih krajevnih skupnostih (Adlešiči, Butoraj, Črnomelj, Dobljče, Dragatuš, Griblje, Kanižarica, Petrova vas, Sinji Vrh, Stari trg ob Kolpi, Talčji Vrh, Tribuče, KS Vinica).

Središče občine je mesto Črnomelj, ki je največje naselje v Beli Krajini. Staro mestno jedro stoji na pomolu v tesnem okljuku rek Lahinje in Dobljčice na nadmorski višini 156 metrov. Je prometno križišče Bele krajine, saj se v njem odcepijo ceste proti Metliki, Semiču in naprej proti Dolenjskim Toplicam, v smeri državne meje pa proti Adlešičem, Gribljam, Vinici ali prek Starega trga ob reki Kolpi do Kočevja. Črnomelj pa ni samo prometno, marveč tudi kulturno, zaposlitveno, oskrbovalno in upravno središče večjega dela Bele krajine.

Prvič ga pisni viri omenjajo že 1228 leta z imenom Schirmomel. Čez slabih petdeset let, natančneje leta 1277 so naselje, nastalo okrog gradu, povzdignili v trg. Leta 1407 je dobilo mestne pravice in postalo mesto, ki danes šteje okoli 5.000 prebivalcev.

## ***2.2. GIBANJE PREBIVALCEV IN ŠTEVILA OTROK V OBČINI ČRNOMELJ***

V nadaljevanju prikazujemo gibanje števila prebivalcev in otrok v zadnjih petih letih v občini Črnomelj.

**Tabela 1: Gibanje števila prebivalcev in otrok v občini Črnomelj, obdobje od 2013 do 2017**

	0-4 leta	5-9 let	Skupaj 0-9	Skupaj prebivalci
2013	759	671	1.430	14.629
2014	754	726	1.480	14.586
2015	730	748	1.478	14.591
2016	696	746	1.442	14.407
2017	680	765	1.445	14.365

Vir: SI-STAT

Iz podatkov je razvidno, da se je število otrok v prvi starostni skupini v zadnjih petih letih postopoma zmanjševalo, povečevalo pa se je število otrok v drugi starostni skupini. Postopno se zmanjšuje tudi število prebivalcev v občini.

## ***2.3. ŠTEVILO ROJSTEV V OBČINI ČRNOMELJ***

Podatki o številu rojstev v občini Črnomelj v letih od 2002 do 2016 so prikazani v spodnji tabeli.

**Tabela 2: Podatki o številu rojstev v občini Črnomelj v letih od 2002 do 2016**

Leto rojstva	Skupaj	Stalno prijavljeni		Začasno prijavljeni	
		Dečki	Deklice	Dečki	Deklice
2016	153	59	89	1	4
2015	126	65	59	1	1
2014	134	70	61	1	2
2013	144	78	63	2	1
2012	151	82	66	2	1
2011	158	76	76	3	3
2010	153	87	63	2	1
2009	158	81	73	2	2
2008	152	85	65	0	2
2007	166	90	71	3	2

Leto rojstva	Skupaj	Stalno prijavljeni		Začasno prijavljeni	
		Dečki	Deklice	Dečki	Deklice
2006	124	62	61	0	1
2005	152	89	61	2	0
2004	128	63	63	1	1
2003	112	51	61	0	0
2002	117	62	53	1	1

Vir: SOKOL

## **2.4. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA**

### **2.4.1. Mreža vrtcev v občini Črnomelj**

Vrtec Otona Župančiča – skrajšano ime Vrtec Črnomelj deluje kot samostojni javni zavod. Njegov ustanovitelj je Občina Črnomelj.

Vrtec deluje na več lokacijah:

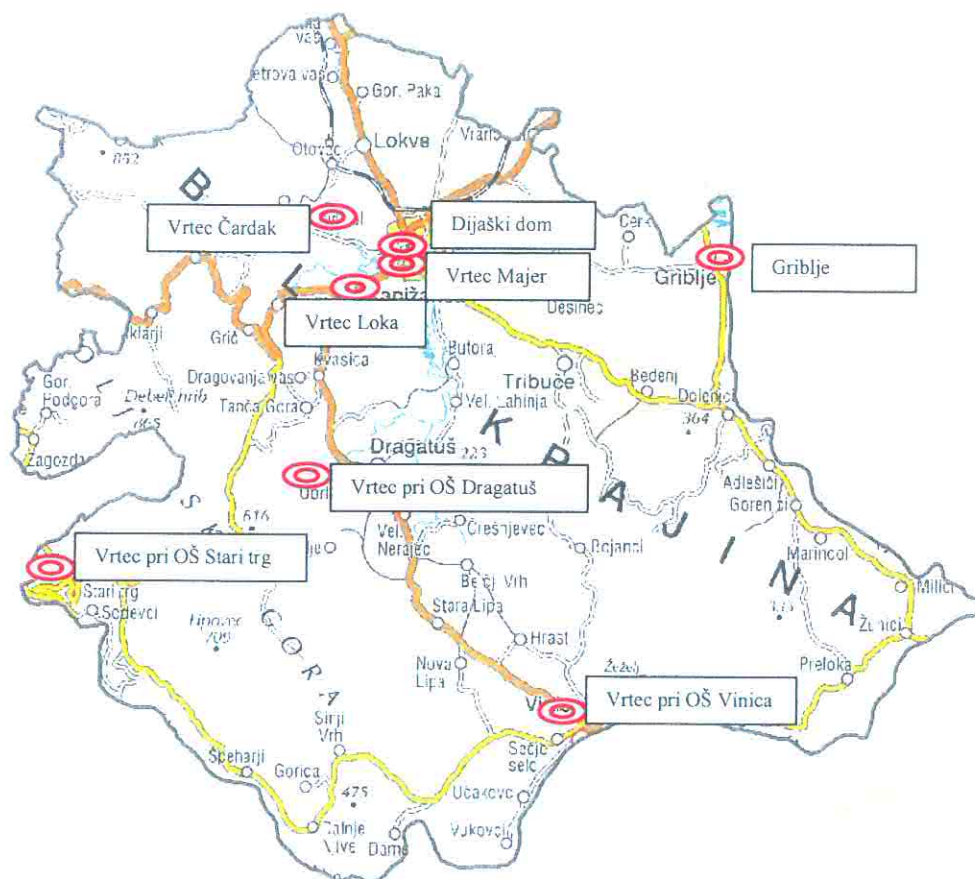
- enota Loka (stari in novi del, po potrebi tudi v OŠ),
- enota Čardak (1 in 2),
- Majer,
- Dijaški dom in
- krajši program Cicibanove urice (CU) v Gribljah.

V občini delujejo še tri enote vrtca v okviru osnovnih šol in sicer v Dragatušu, Starem trgu ob Kolpi ter Vinici.

Mreža vrtcev v občini Črnomelj je prikazana na spodnji sliki.



Slika 1: Mreža vrtcev v občini Črnomelj



#### 2.4.2. Podatki o vpisu

V nadaljevanju so prikazani podatki o številu trenutno vpisanih otrok po posameznih enotah vrtca v občini Črnomelj.<sup>1</sup>

Vrtec Otona Župančiča Črnomelj je sestavljen iz naslednjih enot: enota Čardak, enota Loka, enota Majer. Vrtec obiskuje 351 otrok, in sicer:

- v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 95 otrok v 8-ih oddelkih,
- v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) 252 otrok v 12-ih oddelkih in
- v razvojni oddelku 4 otroci.

<sup>1</sup> Vir: Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, dostopno na: <https://krka1.mss.edus.si/registriweb/ProstaMesta.aspx?ZavodID=1114>

**Tabela 3: Podatki o otrok in oddelkov, Vrtec Otona Župančiča Črnomelj**

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	3	30	3	
	2-3	5	65	0	0
	1-3				
2. starostno obdobje	3-4	4	71	0	
	4-5	4	85	3	
	5-6	4	96	0	0
	3-6				
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja				
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki		1	4	2	0
Vzgojno-varstvena družina	1-3				
	3-6				
<b>Skupaj</b>		21	351	8	0

Enoto vrta Dragatuš pri OŠ Komantanta Staneta Dragatuš obiskuje 52 otrok, in sicer:

- v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 14 otrok v 1 oddelku in
- v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) 38 otrok v 2 oddelkih.

**Tabela 4: Podatki o otrok in oddelkov, enota Dragatuš**

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	1	14	0	
	2-3				2
	1-3				
2. starostno obdobje	3-4				
	4-5				
	5-6				0
Kombinirani oddelki	3-6	1	21	0	
	Otroci 1. star.	1	17		

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
	obdobja				
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki					
Vzgojno-varstvena družina	1-3				
	3-6				
<b>SKUPAJ</b>		<b>3</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	

Enoto vrta pri OŠ Stari trg ob Kolpi obiskuje 23 otrok, in sicer:

- v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 6 otrok v 1 oddelku in
- v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) 17 otrok v 1 oddelku.

**Tabela 5: Podatki o otrok in oddelkov, enota pri OŠ Stari trg ob Kolpi**

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	1	6	0	
	2-3				0
	1-3				
	3-4				
2. starostno obdobje	4-5				
	5-6				
	3-6				
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	1	17	0	0
	Otroci 2. star. obdobja			0	
Razvojni oddelki					
Vzgojno-varstvena družina	1-3				
	3-6				
<b>Skupaj</b>		<b>2</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Enoto vrtca pri OŠ Vinica obiskuje 57 otrok, in sicer:

- v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 22 otrok v 2 oddelkih in
- v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) 35 otrok v 2 oddelkih.

**Tabela 6: Podatki o otrok in oddelkov, enota pri OŠ Vinica**

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	1	11	1	0
	2-3				
	1-3	1	11	0	
	3-4				
2. starostno obdobje	4-5				0
	5-6				
	3-6	2	35	1	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja				
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki					
Vzgojno-varstvena družina	1-3				
	3-6				
<b>Skupaj</b>		<b>4</b>	<b>57</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

### 2.4.3. Osnovni podatki o vrtcu Otona Župančiča Črnomelj

Vrtec Otona Župančiča Črnomelj (skrajšano Vrtec Črnomelj) je javni vzgojno-varstveni zavod, ki ga je ustanovila Občina Črnomelj.

Vrtec izvaja dejavnost, ki je z zakonom določena kot javna služba, katere trajno in nemoteno opravljanje v javnem interesu zagotavlja v okviru svojih funkcij Občina Črnomelj.

Vzgojno-izobraževalna dejavnost poteka za otroke od enajstega meseca starosti do vstopa v devetletno osnovno šolo po javno veljavnem programu Kurikulum za vrtce.

Osnovna dejavnost vrtca obsega izobraževanje, vzgojo in varstvo predšolskih otrok.

Osnovni program, ki ga izvajajo v vrtcu Črnomelj je **celodnevni program**, ki obsega vzgojo, izobraževanje in prehrano otrok in traja od 6-9 ur dnevno. Vrtec Črnomelj izvaja tudi **poldnevni program** v trajanju 5 ur (za Rome v novem vrtcu na Čardaku) ter **krajši program** (Cicibanove urice) v trajanju 3 ur, v katerega so bili vključeni predšolski otroci v KS Griblje. Krajši program se je izvajal v prostorih Turističnega društva Griblje v neposredni bližini OŠ.



Poleg omenjenih programov je veliko pozornosti pri vzgojenem delu namenjene obogatitvenim dejavnostim (različne delavnice in prireditve za otroke), razpisanim projektom in natečajem.

Vrtec Črnomelj izvaja program za prvo starostno obdobje (za otroke do treh let) in program za drugo starostno obdobje (za otroke od 3 let do vstopa v šolo).

V sestavo vrtca sodijo:

- enota vrtca v Loki – uprava, stari del in novi del,
- enota vrtca na Čardaku, Čardak 1 in Čardak 2,
- enota vrtca na Majerju.

Ker število predšolskih otrok na območju, ki ga pokriva vrtec Črnomelj, v zadnjih letih močno narašča, so bili v vrtcu prisiljeni odpirati nove oddelke v začasnih najemnih prostorih.

Vrtec Črnomelj zato deluje tudi na več dislociranih lokacijah in sicer po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor in sicer:

- v Dijaškem domu (občasno),
- v KS Griblje (kjer se odvija krajši vzgojni program – Cicibanove urice).

#### **Organi upravljanja in strokovni organi vrtca**

Vrtec upravljata ravnateljica Petra Pezdirc Stopar in Svet vrtca, ki je sestavljen iz treh predstavnikov ustanovitelja, treh predstavnikov staršev ter petih predstavnikov delavcev vrtca. Svet ima štiriletni mandat.

Strokovni organi vrtca so vzgojiteljski zbor in strokovni aktivni vzgojiteljev in strokovni kolegij.

#### **2.4.4. Območje zadovoljevanja vzgojno-varstvenih potreb**

Vrtec Otona Župančiča Črnomelj s svojo dejavnostjo zadovoljuje potrebe po vzgoji in varstvu predšolskih otrok predvsem na področju krajevnih skupnosti Črnomelj, Dobljče-Kanižarica, Adlešiči, Tribučje, Talčji Vrh, Petrova vas, Griblje in Butoraj.

#### **2.4.5. Gibanje števila vpisanih otrok in števila oddelkov v letih od 2013 do 2017**

V letu 2013 so dejavnosti izvajali v sedmih dislociranih enotah oziroma v 25 oddelkih do 1.9. 2013, od 1.9. 2013 dalje pa v 23 celodnevni oddelkih celodnevnega varstva predšolskih otrok, v enem oddelku poldnevno varstvo, ter v oddelku cicibanove urice – krajši program.

**Tabela 7: Število oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 2013**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Oddelki Romi Poldnevni program	CU-Krajši program
Čardak	3	3		
Čardak-2	1	3		
Loka-uprava	4	1		
Loka-novi del		4		
Majer	3 odd. s 1.9. – 1 odd.			
OŠ Loka		1		
Dijaški dom		2	1	
KS Griblje				1
<b>SKUPAJ</b>	<b>11 oz. 9 s 1.9.</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Vir: Letno poročilo za leto 2013

Tudi v letu 2014 so dejavnosti do 1. 9. 2014 izvajali v 23 celodnevnih oddelkih, kasneje pa v petih dislociranih enotah oz. 20 oddelkih celodnevnega varstva predšolskih otrok, v enem oddelku poldnevnega varstva (Romi) ter v oddelku cicibanove urice – krajši program.

**Tabela 8: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.1.2014**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Oddelki Romi Poldnevni program	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak	3	3			
Čardak-2		3			
Loka-uprava	4	1			
Loka-novi del		4			
Majer	3				
OŠ Loka		1			
Dijaški dom		2	1		
KS Griblje				1	
<b>Oddelki</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>24+2</b>
<b>Št. otrok</b>	<b>119</b>	<b>267</b>			<b>386</b>

**Tabela 9: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.9.2014**

Enota	1-2 let	1-3 let	2-3 let	3-4 let	3-5 let	3-4 let	4-6 let	5-6 let	Skupaj
Čardak	12		28	36		44		44	164
Loka	14		28	38		46		47	173
Majer	11	9							20
Dij.dom									
Oddelki	3	1	4	4	0	4	0	4	20
Št. otrok	37	9	56	74	0	90	0	91	357

Vir: Letno poročilo za leto 2014



V letu 2015 se je v vrtcu Otona Župančiča izvajala dejavnost vzgoje in izobraževanja v enotah Loka-stari del, Loka-novi del, Čardak 1, Čardak 2, Majer in Griblje. V času do 31.8.2015 so celodnevni program izvajali v 21 oddelkih, poldnevni program v 1 oddelku (Romski oddelek) ter krajši program (cicibanove urice) v 1 oddelku. Od 1.9.2015 so celodnevni program izvajali v 21 oddelkih (od tega 1 razvojni oddelek), poldnevni program v 1 oddelku (Romski oddelek) ter krajši program (cicibanove urice) v 1 oddelku.

**Tabela 10: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.1.2015**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Oddelki Romi Poldnevni program	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak	3	3			
Čardak-2		3	1		
Loka-uprava	3	2			
Loka-novi del		4			
Majer	3				
KS Griblje				1	
<b>Oddelki</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>21+2</b>
<b>Št. otrok</b>	<b>114</b>	<b>253</b>			<b>367</b>

**Tabela 11: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.9.2015**

Enota	1-2 let	2-3 let	3-4 let	4-5 let	5-6 let	Razvoj. oddelek	Skupaj	Griblje	Romski odd.
Čardak		26	37	45	46	3		10	8
Loka		42	38	47	48				
Majer	30								
Oddelki	3	5	4	4	4	1	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Št. otrok	30	68	75	92	94	3	<b>362</b>		

Vir: Letno poročilo za leto 2015

Na dan 31.12.2015 je bilo v vrtec vključenih 6 otrok s posebnimi potrebami. Na dan 31.12.2015 je bilo v Vrtec Črnomelj vključenih 12 otrok iz drugih občin, in sicer iz občine Metlika (7 otrok), Občine Semič (4 otroci), Občina Ljubljana (1 otrok).

V letu 2016 se je v vrtcu Otona Župančiča izvajala dejavnost vzgoje in izobraževanja v enotah Loka-stari del, Loka-novi del, Čardak 1, Čardak 2, Majer, Dijaški dom (od 1.3. – 30.6.2016) in Griblje. V letu 2016 je vrtec izvajal delo v 21 oddelkih celodnevnega varstva (od tega 1 razvojni oddelek), poldnevni program se je izvajal v 1 oddelku (Romski oddelek) ter krajši program (cicibanove urice) v 1 oddelku. S 1.3.2016 so odprli medletni oddelek za otroke v starosti 1-2 leti, tako da se je število oddelkov celodnevnega varstva predšolskih otrok povečalo na 22 oddelkov.

**Tabela 12: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.1.2016**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Razvojni oddelek	Romski oddelek	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak-1	2	3	1			
Čardak-2		3		1		
Loka-stari del	3	2				
Loka-novi del		4				
Majer	3					
Dijaški dom						
KS Griblje					1	
<b>Oddelki</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>21+2</b>
<b>Št. otrok</b>	<b>101</b>	<b>263</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>368+18</b>

**Tabela 13: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.3.2016**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Razvojni oddelek	Romski oddelek	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak-1	2	3	1			
Čardak-2		3		1		
Loka-stari del	3	2				
Loka-novi del		4				
Majer	3					
Dijaški dom	1					
KS Griblje					1	
<b>Oddelki</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>22+2</b>
<b>Št. otrok</b>	<b>113</b>	<b>263</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>380+18</b>

**Tabela 14: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.9.2016**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Razvojni oddelek	Romski oddelek	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak-1	2	3	1			
Čardak-2		3		1		
Loka-stari del	2	3				
Loka-novi del		4				
Majer	3					
Dijaški dom						
KS Griblje					1	



<b>Oddelki</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>21+2</b>
<b>Št. otrok</b>	<b>84</b>	<b>266</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>354+20</b>

**Tabela 15: Število otrok in oddelkov v Vrtec Črnomelj, 31.12.2016**

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Razvojni oddelek	Romski oddelek	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak-1	2	3	1			
Čardak-2		3		1		
Loka-stari del	2	3				
Loka-novi del		4				
Majer	3					
Dijaški dom						
KS Griblje					1	
<b>Oddelki</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>21+2</b>
<b>Št. otrok</b>	<b>86</b>	<b>269</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>359+22</b>

Vir: Letno poročilo za leto 2016

S 1.1.2016 je bilo vključenih 6 otrok s posebnimi potrebami, od tega 3 v razvojnem oddelku, 3 pa v rednih oddelkih.

Na dan 31.12.2016 je bilo v vrtec vključenih 9 otrok s posebnimi potrebami. Od tega 4 v razvojnem oddelku, 5 pa v rednih oddelkih.

Na dan 1.1.2016 je bilo v Vrtec Črnomelj vključenih 12 otrok iz drugih občin, in sicer iz Občine Metlika (7 otrok), Občine Semič (4 otroci), Občine Ljubljana (1 otrok).

Na dan 1.3.2016 je bilo vključenih 14 otrok iz drugih občin, in sicer iz občine Metlika (8 otrok), Občine Semič (5 otrok), Občine Ljubljana (1 otrok).

Na dan 1.9.2016 je bilo vključenih 17 otrok iz drugih občin, in sicer iz občine Metlika (11 otrok), Občine Semič (4 otroci), Občine Ljubljana (1 otrok) in občine Ptuj (1 otrok).

Na dan 31.12.2016 je bilo vključenih 15 otrok iz drugih občin, in sicer iz občine Metlika (10 otrok), Občine Semič (3 otroci), Občine Ljubljana (1 otrok) in občine Ptuj (1 otrok).

Iz podatkov je razvidno, da je v oddelku celodnevne varstva povprečno 17 otrok.

Trenutno vrtec Črnomelj deluje na treh lokacijah. Vrtec na Čardaku je bil prenovljen pred nekaj leti, bolj problematični enoti pa sta Loka in Majer. Stari del vrtca na Loki je dotrajan, novi del pa je bil tu zgrajen leta 2002 in je v dobrem stanju. Vrtec na Majerju deluje v montažnem objektu, igrišče je majhno, notranjost vrtca je potrebna obnove.

Razpoložljive igralne površine v okviru prej omenjenih enot Vrtca Črnomelj so premajhne. Prostorsko stisko v vrtec Črnomelj zato že vrsto let rešujejo z najemanjem prostorov po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor (Dijaški dom, Griblje, po potrebi OŠ Loka,...).

V novi vrtec na Loki, ki je predmet obravnave v tem dokumentu, se bodo poleg obstoječih oddelkov, ki sedaj delujejo na Loki, preselili še oddelki iz Majerja in Dijaškega doma. Zato je v spodnji tabeli prikazano še število otrok v vrtcu v letih od 2013 do 2017, in sicer brez otrok, ki obiskujejo enoto Čardak.

**Tabela 16: Število otrok, brez enote Čardak**

šolsko leto	Loka	od tega – druga občina	Majer	od tega – druga občina	Dijaški dom	od tega – druga občina	Romi
1.9.2013	138	3	22	2	32	0	5
1.9.2014	173	6	20	0	Romi	0	11
1.9.2015	175	5	33	4	Romi	0	7
1.9.2016	158	7	33	2	0	0	8 - Čardak novi del
1.9.2017	166	6	30	2	0	0	8 - Čardak novi del

šolsko leto	OŠ Loka	od tega – druga občina	novi oddelek	št. otrok	od tega – druga občina	SKUPAJ OTROK (po enotah)	od tega št. otrok drugih občin
1.9.2013	22	2	1.3. 2014 Majer	11	0	230	7
1.9.2014	0	0	1.3.2015 Majer	11	0	215	6
1.9.2015	0	0	1.1.2016 DD	12	0	227	9
1.9.2016	0	0	1.3.2017 DD	12	0	211	9
1.9.2017	0	0	0	0	0	204	8

Vir: Vrtec Črnomelj

#### **2.4.6. Delež predšolskih otrok zajetih v dnevno varstvo v okviru vrtca Otona Župančiča Črnomelj**

Število otrok v starosti 1 do 6 let v občini Črnomelj <sup>2</sup> =	708
Število otrok v starosti 1 do 6 let v šolskih okoliših OŠ Loka Črnomelj in OŠ Mirana Jarca Črnomelj =	528
Delež otrok v starosti 1 do 6 let v šolskih okoliših OŠ Loka Črnomelj in OŠ Mirana Jarca Črnomelj =	74,58%
Število predšolskih otrok, vključenih v dnevno varstvo v vrtcu Otona Župančiča Črnomelj v letu 2016	359
Delež otrok zajetih v dnevnom varstvu v okviru vrtca Otona Župančiča Črnomelj (359: 528) =	68,0%

<sup>2</sup> vir: [https://paka3.mss.edus.si/sokol/faces/SchoolSrch.jspx?\\_afzLoop=4747531029726910&Adf-Window-Id=w0&\\_afzWindowMode=0&\\_adf.ctrl-state=kxk0au9od\\_83&\\_afzRedirect=4747531069516486](https://paka3.mss.edus.si/sokol/faces/SchoolSrch.jspx?_afzLoop=4747531029726910&Adf-Window-Id=w0&_afzWindowMode=0&_adf.ctrl-state=kxk0au9od_83&_afzRedirect=4747531069516486)

Delež predšolskih otrok vključenih v dnevno varstvo v okviru vrtca Otona Župančiča Črnomelj je manjše, kot delež teh otrok v Sloveniji (leta 2015 je ta delež za Slovenijo znašal 77,7%). V celotni občini Črnomelj je ta delež znašal 72,1%.

#### **2.4.7. Obstoječe stanje enote Loka**

Na naslovu Kidričeva ulica 18b deluje enota Loka, ki je sestavni del Vrtca Otona Župančiča Črnomelj.

Enota Loka deluje v dveh stavbah:

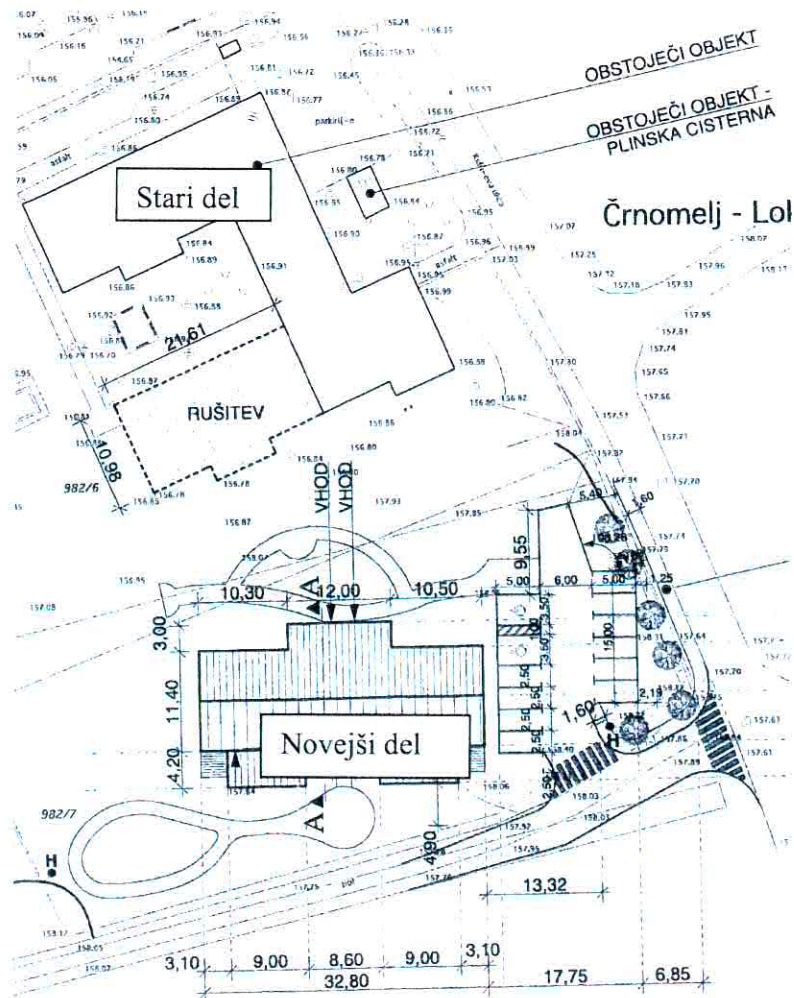
- stari del, na parceli 982/13, kjer deluje 5 oddelkov in uprava vrtca ter
- novi del, na parceli 982/7, kjer delujejo 4 oddelki.

Stari del vrtca je montažni in je bil zgrajen že leta 1976. Neto površina te zgradbe znaša 569,20 m<sup>2</sup>. Južni trakt tega objekta je bil že porušen ob izgradnji novejšega dela vrtca, ki je bila zaključena leta 2002. V okviru obravnavane investicije je predvidena porušitev kompletnega starega dela vrtca, ki je popolnoma dotrajan.

Novejši del vrtca, ki je bil zgrajen leta 2002, je zidan iz opeke.



**Slika 2: Enota Loka – obstoječe stanje**



Novejši del vrta obsega štiri igralnice. Iz izdelane projektne dokumentacije izhaja, da novejši del meri bruto 508,06 m<sup>2</sup>, od tega obsegajo neto prostori za otroke 243,7 m<sup>2</sup>, garderobe 32,00 m<sup>2</sup>, komunikacije (hodnik, vetrolova, nadstrešek) 34,66 m<sup>2</sup>, sanitarije in ostali notranji prostori 61,60 m<sup>2</sup> ter zunanja terasa 80,40 m<sup>2</sup>.

Objekt je podolžen kubus, ki leži v smeri V-Z. Južna fasada je maksimalno odprta- zastekljena, vzhodna in zahodna sta njeno nasprotje – popolnoma zaprti in kažeta ločnico med severnimi prostori, katere prekriva ravna streha in južnimi igralnicami, nad katerimi se pne ločna streha. Severno fasado oblikujeta dva vetrolova, ki sta pomaknjena iz osnovnega kubusa, med njima pa nalega raven nadstrešek. Za vhodnim delom se razteza čista, ravna fasada, na katere ploskvi sta razporejeni simetrični niši svetlobnega pasu. V ozadju se nad pročeljem riše kot zamaknjen del fasade povišana stena igralnic, v kateri so nameščena okna kot dodaten vir svetlobe in prezračevanja.

Osnovni kubus objekta meri 32,40 x 12,00 m. Južne terase merijo 3,00 x 27,4 m, severna vetrolova dvakrat po 2,4 x 3,00 – skupno z nadstreškom 12,00 x 3,00 m.

Notranji prostor se deli na cevast del pod ravno streho – ta meri 31,80 x 4,20 m, del pod ločno streho pa 31,80 x 6,6 m.

Objekt je pritličen. Najvišja točka ravne strehe – venec meri 4,00 m, najvišja točka ločne strehe pa 5,30 m. Notranji prostori pod ravno streho so visoki 3,40 m, pod ločno streho – igralnica od 3,25 do 5,00 m.

Fasada je izdelana iz termoizolacijske obloge: ekstrudiranega polistirena in tankoslojnega silikatno-silikonskega zaključnega sloja zrnatosti 1,5 mm. Zahodna fasada je obdelana kot minimalno toplotno izolirana fasada. Minimalno je toplotno izolirana tudi fasada vetrolova.

Novi del vrtca je priključen na obstoječo kotlarno, ki se nahaja v starem delu vrtca. Kot ogrevalna telesa so nameščeni radiatorji z zaobljenimi robovi, ki so opremljeni s termostatskimi ventili. Ogrevalni sistem je dvoceveni s temperaturnim režimom 75/65<sup>0</sup>C, stari del vrtca (ki je predviden za rušenje) ima režim 90/70<sup>0</sup>C, zato je v kotlarni vgrajena posebna regulacija in svoja obtočna črpalka.

Razporeditev prostorov v novejšem delu vrtca je razvidna iz spodnje tabele.

**Tabela 17: Razporeditev prostorov v novejšem delu vrtca Loka**

	Prostor	Kvadratura v m <sup>2</sup>
1	nadstrešek	15,6
2	vetrolov	11,64
3a	garderoba	16
3b	garderoba	16
4	osrednji prostor	63,9
5a	igralnica	45,11
5b	igralnica	44,8
5c	igralnica	44,8
5d	igralnica	45,11
6	hodnik	7,42
7	wc za otroke s pos.potrebami	4,07
9	wc zunanji	5,92
0	shramba	10,72
10a	sanitarije	18,17
10b	sanitarije	20,01
11	čistila	2,71
12	zunanja terasa - delno pokrita	80,4

	Prostor	Kvadratura v m <sup>2</sup>
	SKUPAJ:	
	terase, nadstreški	96
	igralnice, osrednji prostor	243,71
	vsi prostori razen nadstreška in teras	356,37

Vir: PZI, Nadomestna gradnja vrta Otona Župančiča – Enota Loka – 1. faza

**Tabela 18: Razpoložljiva kvadratura igralnih površin v enoti Loka (stari in novejši del) in v enoti Majer**

Lokacija	razpoložljive igralne površine v m <sup>2</sup>
Loka – stari del	214
Loka – novi del (igralnice in osrednji prostor)	243,72
<b>Skupaj Loka (stari in novi del)</b>	<b>457,72</b>
<b>Majer</b>	<b>100</b>

Igralne površine v enoti Loka (stari in novejši del) znašajo 457,72 m<sup>2</sup>, v enoti Majer pa 100 m<sup>2</sup>. Igralne površine v obeh enotah so manjše od zahtevanih po Normativih<sup>3</sup>, kjer je osnova za izračun igralne površine minimalno 3 m<sup>2</sup>/otroka in 22 otrok na oddelek.

Z namenom, da se zagotovi minimalno 3m<sup>2</sup>/otroka se v enoto Majer sprejme zmanjšano število otrok t.j. 33 otrok v 3 oddelkih namesto 36 otrok v 3 oddelkih, kolikor je po Normativih maksimalno število otrok za 1. starostno obdobje.

Občina je za Vrtec Otona Župančiča Črnomelj, enote pri OŠ Dragatuš, OŠ Stari trg ob Kolpi in OŠ Vinica pridobila soglasje Ministrstva, iz katerega izhaja, da le-to soglašja, da se uporablja manjša notranja igralna površina na otroka, kot to določa Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta, vendar ne manjša od 3 m<sup>2</sup> na otroka za otroke do 2. leta starosti, 2,6 m<sup>2</sup> na otroka za otroke od 2. do 3. leta starosti in 1,75 m<sup>2</sup> na otroka za otroke od 3. leta starosti do vstopa v šolo. Igralne površine v enoti Loka zato zadostujejo zahtevam iz prej omenjenega soglasja.

## **2.5. NAPOVED ŠTEVILA OTROK VKLJUČENIH V VRTEC OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ**

Spodnja tabela prikazuje projekcijo števila otrok, vpisanih v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj. Projekcija je izdelana ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- upoštevani so podatki o rojstvih v letih od 2007-2016 iz aplikacije Sokol, iz katerih je bilo izračunano, da je bilo v teh letih povprečno 114 rojstev na leto,
- upoštevano je bilo, da se povprečno število rojstev tudi v prihodnjih letih ne bo spreminjalo,
- % vključenosti v vrtec je 68%,

<sup>3</sup> Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta, Uradni list št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10,47/13,74/16 in 20/17)

- trenutno je v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj vpisanih 351 otrok in sicer v 21-ih oddelkih,
- povprečno je v oddelku 17 otrok,
- selitvenega prirasta pri izdelavi projekcije nismo upoštevali.

**Tabela 19: Projekcija števila otrok in oddelkov v vrtcu Črnomelj**

	% vključenosti	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
vpisani v vrtec 31.12.2016		351					
+ novi vpisi v vrtec (114 rojstev*vključenost v vrtec)	68%		78	78	78	78	78
- izpisi zaradi prehoda v OŠ (rojstva Sokol*vključenost v vrtec)	68%		81	80	67	61	71
Povprečno št. otrok v oddelku		17					
<b>Predvideno število otrok v vrtcu</b>			<b>348</b>	<b>349</b>	<b>362</b>	<b>368</b>	<b>358</b>
<b>Predvideno število oddelkov</b>		<b>21</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>21</b>

Izdelane projekcije kažejo, da se število otrok, ki bodo vključeni v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj ne bo bistveno spreminjalo in da bo tudi v prihodnje potrebnih 21 oddelkov.

## **2.6. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

Predmet je novogradnja vrtca na Loki v Črnomlju, v katerem je predvidenih 10 oddelkov s spremljajočimi prostori ter prostori za osebje ter izvedba zunanje ureditve, ki se bo programsko povezal z obstoječim (novejšim) objektom vrtca na Loki, v katerem delujejo 4 oddelki.

V novo stavbo vrtca na Loki se bodo preselili obstoječi oddelki iz starega vrtca Loka, ki je predviden za rušenje, ter oddelki vrtca, ki sedaj delujejo na Majerju ter oddelki, ki so sedaj delovali v Dijaškem domu, v OŠ Loka...

Gradnja novega objekta vrtca na Loki je potrebna iz naslednjih razlogov:

- igralne površine vrtca na Loki in na Majerju so manjše od zahtevanih po Normativih,
- velika razpršenost izvajanja predšolske vzgoje - vrtec Črnomelj trenutno zaradi prezasedenosti deluje na treh lokacijah, zadnja leta pa zaradi povečanega števila vpisanih otrok najemajo prostore tudi po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor (Dijaški dom, OŠ,...),
- predšolska vzgoja se trenutno izvaja tudi v prostorih, ki niso bili namenjeni izvajanju predšolske vzgoje (najeti prostori v OŠ,...),
- ker vrtec deluje na več lokacijah in v več dislociranih enotah, organizacija dela ni racionalna, zato nastajajo dodatni materialni stroški,
- obstoječi pogoji za vsakodnevno bivanje predšolskih otrok in kakovostno delo vzgojiteljev niso ustrezni, saj so v vrtcu zaradi pomanjkanja prostora prisiljeni najemati prostore po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor, vendar ti prostori niso namensko grajeni za potrebe predšolskega varstva,

- stari del vrtca na Loki je dotrajan in je zato predviden za rušenje,
- izdelane projekcije števila otrok, ki bodo vpisani v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj kažejo, da se število otrok, ki bodo vključeni v vrtec ne bo bistveno spreminjalo in da bo tudi v prihodnje potrebnih vsaj 21 oddelkov.



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

#### **3.1. CILJI INVESTICIJE**

Glavni cilj investicije je izgradnja novega, sodobnega objekta vrtca na Loki v Črnomlju, v katerem je predvidenih 10 oddelkov s spremljajočimi prostori ter prostori za osebje ter izvedba zunanje ureditve, ki se bo programsko povezal z obstoječim (novejšim) objektom vrtca na Loki, v katerem delujejo 4 oddelki. Pred začetkom gradnje je predvidena tudi rušitev starega (montažnega) dela vrtca.

Z izvedbo investicije bo investitor realiziral tudi naslednje cilje:

- nižji stroški obratovanja novega objekta (prihranek energije), saj gre za nizkoenergetski objekt,
- zagotovitev ustreznih prostorov za nemoteno izvajanje predšolske vzgoje na območju občine Črnomelj,
- zmanjšanje dodatne razpršenosti izvajanja predšolske vzgoje,
- lažja organizacija in izvedba dela za zaposlene,
- zagotavljanje dolgoročnih in dolgotrajnih boljših pogojev za bivanje otrok in kakovostno delo vzgojiteljev,
- zvišanje kakovosti in obsega otroškega varstva oziroma predšolske vzgoje v občini in širše,
- ustvarjanje pogojev za lažje usklajevanje družinskih in poklicnih obveznosti obeh staršev predšolskih otrok,
- pozitiven vpliv na priseljevanje,
- pozitiven vpliv na zaposlovanje,...

#### **3.2. USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI**

Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji naslednjih strateških dokumentov:

##### **3.2.1. Osnutek Strategije razvoja Slovenije 2014-2020**

V avgustu 2013 je bil pripravljen osnutek krovnega strateškega dokumenta **Strategija razvoja Slovenije 2014-2020**, ki opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije do leta 2020.

V dokumentu so opredeljena štiri prioriteta področja:

- konkurenčno gospodarstvo,
- znanje in zaposlovanje,
- zeleno življenjsko okolje in

- vključujoča družba.

V okviru opredeljenih prioritet so kot bistvena za gospodarski razvoj identificirana tri področja:

- raziskave in razvoj ter inovacije,
- zagon, rast in razvoj malih in srednjih podjetij,
- zaposlovanje, izobraževanje, usposabljanje, znanje in kompetence (mladi in starejši).

Za ta področja bo namenjenih 50% razvojnih sredstev, ki bodo razpoložljiva do leta 2020.

Obravnavana investicija je skladna s:

- prioriteto **zeleno življenjsko okolje**, v okviru katere je predvidena tudi izvedba investicij na področju energijske učinkovitosti (energetsko učinkovita obnova stavb in trajnostna gradnja stavb v javnem in zasebnem sektorju, energetsko učinkoviti ogrevalni sistemi, učinkovita raba električne energije...) in
- prioriteto **vključujoča družba**, v okviru katere se želi med drugim doseči izboljšanje kakovosti življenja posameznikov in družin ter izboljšanje dostopnosti do storitev za otroke. To bo možno doseči z vlaganji na področju storitev za otroke.

### **3.2.2. Operativni program razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014-2020**

Obravnavana investicija je skladna z operativnim programom razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014-2020, in sicer s prioriteto »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja« in specifičnim ciljem »Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju«.

### **3.2.3. Nacionalni akcijski načrt za energetsko učinkovitost 2008 – 2016**

Obravnavani projekt je skladen z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetsko učinkovitost, saj je eden od sklopov v tem načrtu tudi »izboljšanje energetske učinkovitosti v javnem sektorju«, ki zagotavlja finančne vzpodbude za naslednje ukrepe:

- energetsko učinkovito obnovo in trajnostno gradnjo stavb,
- energetsko učinkovite ogrevalne in prezračevalne sisteme,
- učinkovito rabo električne energije.

Poleg teh instrumentov bodo za javni sektor uvedena zelena javna naročila. Pomemben instrument v javnem sektorju bo tudi spremljanje porabe energije (energetsko knjigovodstvo) v javnih stavbah. Investicija neposredno predvideva realizacijo vseh zgoraj omenjenih ukrepov.

### **3.2.4. Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike**

Obravnavana investicija je skladna tudi z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike 2014-2020, in sicer z:

- osjo 2.4. Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja, specifičnim ciljem 1: Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju.

### 3.2.5. RRP za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji jugovzhodna Slovenija

Načrtovana investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Sloveniji.

Vizija JV Slovenije je postati prepoznavna kot »Izvorna, odprta, povezana in trajnostno odgovorna regija«.

V RRP so podani strateški razvojni cilji regije in razvojne prioritete regije s kvantificiranimi kazalniki in navedbo virov podatkov za spremljanje kazalnikov.

Obravnavana investicija je skladna s:

- Prioriteto 1: Pametna in trajnostna rast, področje: Infrastruktura, okolje in prostor, Specifičnim ciljem 3.3. Povečanje učinkovitosti rabe energije, ukrepom: 3.3.1. Energetsko učinkovita gradnja in celovita energetska sanacija.
- Prioriteto 4: Vključenost, področje: Človeški viri in blaginja,
  - Specifičnim ciljem 2.1. Ustvarjanje znanja, ki je prilagojeno potrebam regionalnega gospodarstva, podpira pametno specializacijo regije in zagotavlja večjo zaposljivost. V okviru tega specifičnega cilja je med drugim predvideno tudi: »potrebno bo nadgrajevati kakovost predšolske vzgoje v smeri vrednot, ki spodbujajo podjetnost in samoorganizacijo.«,
  - Specifičnim ciljem 2.3. Izboljšanje kvalitete življenja ter povečanje družbene povezanosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva. V okviru tega specifičnega cilja je med investicijskimi področji predvideno tudi »pogoji za lažje usklajevanje družinskih in poklicnih obveznosti obeh staršev, vključno s fleksibilnejšimi oblikami otroškega varstva ter zagotovitev konkurenčnosti in nediskriminiranosti staršev na trgu delovne sile,

### 3.2.6. Bela knjiga o vzgoji in izobraževanju v Republiki Sloveniji, 2011

Obravnavana investicija je skladan tudi z Belo knjigo o vzgoji in izobraževanju v Republiki Sloveniji, ki podrobneje opisuje tudi razvoj predšolske vzgoje v Sloveniji, ključne razloge za spreminjanje, načela in cilje predšolske vzgoje, organizacijo dela v vrtcih in vrtčevske programe, rešitve na področju organizacije dela v vrtcih...

### 3.2.7. Kurikulum za vrtee

Kurikulum za vrtee je nacionalni dokument, ki predstavlja strokovno podlago za delo v vrtcih. Cilj kurikuluma je večje upoštevanje človekovih in otrokovih pravic, upoštevanje različnosti in drugačnosti otrok. Otrok je aktiven udeleženec procesa, ki z raziskovanjem, preizkušanjem in

možnostjo izbire dejavnosti pridobiva nova znanja in spretnosti. Temeljni poudarki so na vzgojno-izobraževalnem procesu ter na celoti interakcij in izkušenj, iz katerih se otrok uči. Kurikulum za vrtce je bil potrjen marca 1999 na Strokovnem svetu RS za splošno izobraževanje.

Zdrav, varen in prijeten prostor (tako notranji prostori kot zunanje površine) je pomemben element kurikula. Poudarja pravico otrok do zasebnosti in intimnosti, hkrati s tem pa poudarja tudi nujno fleksibilnost in stimulativnost prostora. Prostori za otroke niso vezani le na arhitektonske rešitve, otroci morajo čutiti v njih gostoljubje, prostor jih mora spodbujati k aktivnosti, hkrati pa mora zagotavljati njihovo zasebnost.

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

## **4. PREDSTAVITEV VARIANT**

### **4.1. VARIANTA A: »BREZ INVESTICIJE«**

Varianta »brez investicije« ni podrobneje obravnavana, saj ne-realizacija investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev. Varianta »brez investicije« onemogoča izvajanje zgoraj opredeljenih ciljev projekta in je zato nesprejemljiva.

### **4.2. VARIANTA B: »Z INVESTICIJO« - IZVEDBA INVESTICIJE S KLASIČNIM JAVNIM NAROČILOM**

Varianta »B« predvideva izvedbo investicije s klasičnim javnim naročilom.

Skladno z zakonodajo, ki ureja postopke oddaje javnih naročil, mora investitor (Občina Črnomelj) v tem primeru razpolagati s sredstvi za realizacijo projekta v trenutku oddaje javnega naročila.

Ta varianta je bila sicer podrobneje analizirana v nadaljevanju tega dokumenta in bi bila izvedljiva (v kolikor bi Občina lahko zagotovila potrebna sredstva na podlagi najema dolgoročnega posojila). Ker pa Občina ne razpolaga s potrebnimi sredstvi za realizacijo projekta, izvedba projekta s klasičnim javnim naročilom ni mogoča in dejansko predstavlja varianto A, torej neizvedbo investicije.

Varianta »B« - izvedba investicije s klasičnim javnim naročilom je v nadaljevanju dokumenta kljub temu analizirana v dveh podvariantah:

- B1: izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja, ki so zagotovljena na podlagi najema dolgoročnega posojila in
- B2: izgradnja klasično zidanega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja, ki so zagotovljena na podlagi najema dolgoročnega posojila.

### **4.3. VARIANTA C: »Z INVESTICIJO« - IZVEDBA INVESTICIJE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) v 8. členu določa, da mora javni partner zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka), ki je lahko predmet javno-zasebnega partnerstva v smislu 2. člena ZJZP, oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo (ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant oziroma drugega projekta). V primeru vrednosti nad 5.278.000 eurov lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot javno naročilo samo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno. Postopek primerjave in ugotovitve iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena se izvede kot predhodni postopek v skladu z ZJZP.

Vrednost predmetnega projekta je nad vrednostjo, ki jo ZJZP določa kot merodajno vrednost, nad katero je mogoče izvesti javno naročilo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno, zato je v skladu z ZJZP potrebno izvesti test javno-zasebnega partnerstva.

Obenem je treba pojasniti, da je ob upoštevanju dejstva, da Občina Črnomelj ne razpolaga s sredstvi, potrebnimi za izvedbo investicije, javno-zasebno partnerstvo edina možnost za izvedbo investicije, obenem pa so v predmetnem projektu izpolnjeni pogoji za opredelitev projekta kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva saj:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta oz. izgradnjo objekta v javnem interesu;
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja, pri čemer se poslovna tveganja med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoveženosti;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen finančni vložek.

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javno-naročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Ocenjujemo, da je izvedba investicije smiselna skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki pogodbenega javno-zasebnega partnerstva, saj omogoča javnemu partnerju izpolnitev zastavljenih ciljev preko vložitve stvarnega vložka in le v manjšem obsegu finančnih sredstev. Investicija je smiselna pod pogojem, da se bodo identificirali primerni zasebni partnerji, ki bodo omogočali realizacijo postavljenih ciljev javnega partnerja. Ob tem je pomembno, da bo program v zasebnem delu projekta kompatibilen s predvidenim javnim programom, kar bo javni partner zagotovil v fazi izvedbe javnega razpisa in oblikovanjem ustreznih omejitev in pogojev.

Ob tem se postavlja vprašanje katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta ali je to javno-naročniška oblika ali koncesijska oblika (koncesija gradnje).

Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javno-naročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javno-naročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa, da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javno-naročniško partnerstvo.

Glede na predvideno delitev tveganj, ki predvideva, da bodo vsa ključna tveganja v projektu (projektiranje, gradnja, financiranje, upravljanje) prenesena na zasebnega partnerja, gre v

konkretnem primeru za koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva. Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bo prevzel projektiranje, tveganje pridobitve vseh potrebnih dovoljenj, gradnjo objekta z vso pripadajočo infrastrukturo, ureditev okolice objekta, dostopnih poti, parkirišč ob objektu ter njihovega financiranja. Odstranitev obstoječega objekta prav tako prevzame zasebni partner.

Od ključnih tveganj bo Občina Črnomelj prevzela obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta. Javni partner s tem prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti zemljišč iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo. Breme javnega partnerja bodo tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ter strošek investicijske dokumentacije.

Projekt v svoji osnovi torej predstavlja razmerje z jasno razdeljenimi vložki obeh partnerjev in jasno razdelitvijo tveganj med obema partnerjema.

Glede na predvideno razdelitev tveganj je predlagan model DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*) oz. model projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last koncedenta. Izvedena investicija po modelu DFBOT bo postala po preteku s pogodbo določenega koncesijskega obdobja lastnina koncedenta.

Razmerja se bodo skozi vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva urejala s stvarnopravnimi instituti. Na zasebnega partnerja bo javni partner oz. ustanovitelj za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico, katere obseg in obdobje trajanja bosta določeni v postopku izbora zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt postal lastnina koncesionarja, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu. Po modelu DFBOT se bo v skladu s tretjim odstavkom 73. člena ZJZP s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki bo pomenilo tudi prenehanje podeljene stavbne pravice izbranemu zasebnemu partnerju, izključila obveznost plačila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj zasebnega partnerja s strani javnega partnerja. Ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva bo torej javni partner postal lastnik celotnega objekta, brez dodatnih obveznosti do zasebnega partnerja.

Varianta C torej predvideva izvedbo investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva.

Varianta »C« - izvedba investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva je v nadaljevanju dokumenta obravnavana v več podvariantah:

- C1: izgradnja lesenega vrtea v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva in
- C2: izgradnja klasično zidanega vrtea v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva.

#### **4.4. RAZLIKE MED LESENO MONTAŽNO GRADNJO IN KLASIČNO GRADNJO**

Razlike med leseno montažno gradnjo in klasično gradnjo so predstavljene v nadaljevanju tega poglavja in so povzete iz javno dostopne literature.

##### **Čas gradnje:**

Klasična gradnja poteka po ustaljenem vrstnem redu, saj je med posameznimi gradbenimi fazami potreben določen čas, zato je taka gradnja postopna. Tako gradnjo imenujemo poenostavljeno tudi »mokra gradnja«, saj gradbena veziva vsebujejo vodo, ki izhlapeva. Brez škode lahko tako gradnjo začasno ustavimo in jo prilagodimo svojim finančnim in časovnim zmožnostim.

Bistvo montažnega načina gradnje je, da se montažni objekt sestavlja iz predhodno izdelanih elementov za kar pa so pogoj zelo natančno narejeni izvedbeni načrti, ker so popravki na gradbišču zelo težko izvedljivi. Gre za vnaprej pripravljeno gradnjo, za elemente in tudi večje sklope, ki jih strokovnjaki sestavljajo v celoto. Z izjemo postavitve betonske plošče, so vsi gradbeni posegi suhomontažni, zato je taka gradnja hitrejša. Delo lahko poteka skozi vse leto, ker proizvodni procesi in konstrukcijski elementi v proizvodnih dvoranah niso izpostavljeni vremenskim vplivom. Proizvodni procesi so bolj nadzorovani, vsi elementi so natančno izdelani v skladu z načrtom, kar omogoča natančno montažo in kakovostno izvedbo. Hitra montaža elementov zagotavlja, da je konstrukcija v najkrajšem možem času zaščitena pred vremenskimi vplivi. V primeru, da nezaščiteno leseno konstrukcijo polije dež ali zajame hudo megleno obdobje, pa je njeno sušenje dolgotrajnejše in izguba pozitivnih lastnosti znatna.

##### **Vlaga:**

Zelo pomembna razlika med klasično in montažno gradnjo z leseno konstrukcijo je ta, da je montažni objekt suh takoj po finalizaciji. Montažni objekt lahko uporabljamo takoj, saj ni potrebno dolgotrajno sušenje gradbenih materialov. Pri klasični gradnji pa obstaja vlaga, ki ni vidna, pa vendar jo naš organizem čuti in zaznava.

##### **Izolativnost in akumulacija toplote:**

Masivne stene klasične gradnje zagotavljajo akumulacijo toplote, česar posledica je predvsem počasnejše pregrevanje konstrukcije v vročih poletnih dneh. Montažne hiše pa imajo zaradi tanjših sten toplotno akumulativnost manjšo, kar pomeni, da se hitreje ogrejejo in tudi hitreje ohladijo.

Kar pa se tiče izolacijskih lastnosti, je znano, da je les veliko boljši izolativni material kot beton. Zato so stene montažnih hiš bolj toplotno izolirane kot stene klasično grajenih hiš. Posledično to pomeni, da ob dobri zrakotesnosti (dober stik zidov, dobra tesnila oken in vrat ter inštalacijskih prebojev) montažnega objekta prihranimo veliko toplotne energije.

##### **Nosilnost:**

Les je zaradi majhne lastne teže v primerjavi z nosilnostjo izredno uporaben za gradnjo na področjih, kjer je zmanjšana nosilnost tal.

##### **Kakovost:**

Mnenje, da so montažne gradnje manj kakovostne od zidanih, ker so slednje grajene za »vedno,« je najpogostejši očitke montažnemu načinu gradnje. Kot lahko razberemo iz podatkov



proizvajalcev, je povprečna življenjska doba montažnega objekta vsaj 50 let. To dobo pa lahko z vgradnjo kakovostnih materialov in rednim vzdrževanjem še podaljšamo. Povprečna garancija proizvajalca na stabilnost montažne konstrukcije je od 30 do 35 let. Sodobni materiali in tehnologija so zelo podaljšali življenjsko dobo montažnih objektov. Sistem gradnje omogoča, da fasada povsem pokrije in zaščiti leseno konstrukcijo, poleg tega se poškodovani deli lahko enostavno zamenjajo. Tudi sanacija montažnih objektov je enostavnejša, kot sanacija klasično zidanih objektih.

#### **Oblika:**

Še pred časom je bila izbira montažnih objektov zelo skromna. Tudi oblikovno se je že na daleč opazilo, da je gradnja montažna. Danes se je položaj bistveno spremenil in lahko trdimo, da v obeh pogledih med klasično in montažno gradnjo ni več velikih razlik. Proizvajalci, poleg tipskih objektov, nudijo možnost izdelave tako klasične kot montažne objekte po lastnih zamislih, ki najbolj ustrezajo našim željam in potrebam.

#### **Cena:**

Gradnja lesenih objektov je dražja od klasičnih, ker so leseni elementi montažnih objektov, večinoma sicer izdelani iz slovenskega lesa, žal predelani v tujini, in se k nam vrnejo kot končni element. Dodana vrednost pa ostaja tujim, za te vrste proizvodnje specializiranim podjetjem (<https://www.finance.si/284674>).

### **4.5. SWOT ANALIZA VARIANTE C**

V nadaljevanju podajamo SWOT analizo (*Strengths* - prednosti, *Weaknesses* - slabosti, *Opportunities* - priložnosti, *Threats* - nevarnosti) variante C, ki predvideva izvedbo investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva. SWOT analiza na kratko predstavi notranje značilnosti projekta in v povezavi z njegovo realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev.

**Tabela 20: SWOT analiza predlagane variante**

<b>KONCESIJSKA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA po modelu DFBOT</b>	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z realizacijo projekta po predlaganem modelu se na najhitrejši možen način zgradi objekt in pripadajočo infrastrukturo namenjeno izvajanju dejavnosti v javnem interesu in s tem uresničijo cilji javnega partnerja,</li> <li>- pridobi se nova infrastruktura (vrtec z vso potrebno opremo, parkirne površine, zunanja igrišča z igrali) namenjena izvajanju dejavnosti v javnem interesu;</li> <li>- po izteku javno-zasebnega partnerstva</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modeli javno-zasebnega partnerstva se pri financerjih pogosto obravnavajo z nezaupanjem, kar se lahko odrazi pri višjih stroških financiranja;</li> <li>- pomanjkanje prakse glede podobnih projektov v obliki javno-zasebnih partnerstev v Sloveniji, predstavlja določeno pravno negotovost pri realizaciji projekta tako za javnega, kot zasebnega partnerja.</li> </ul>

**KONCESIJSKA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA po modelu DFBOT**

<p>postane javni partner lastnik javnega dela projekta brez dodatnih obveznosti;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vzpostavljeno razmerje je relativno enostavno in pregledno, kar omogoča, da partnerja vnaprej natančno opredelita vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz vzpostavljenega partnerstva ter tveganja, ki jih prevzemata v vseh fazah projektnega cikla;</li><li>- predlagana model je finančno vzdržen in uravnotežen tako z vidika javnega kot tudi z vidika bodočega zasebnega partnerja in omogoča pridobitev investitorja.</li></ul>	
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- optimizacijo procesa tako v fazi načrtovanja kot gradnje in upravljanja;</li><li>- razvijanje nove oblike infrastrukture, storitev in varstva za najmlajšo populacijo;</li><li>- morebitna nova delovna mesta / vključitev obstoječih kadrov v programe izvajanja.</li></ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- izbor finančno stabilnega in sposobnega zasebnega partnerja, ki bo sposoben zapreti finančno konstrukcijo in zagotoviti realizacijo projekta v dogovorjenem časovnem okvirju in v dogovorjeni vrednosti;</li><li>- glede na stanje na trgu bo potrebna posebna pozornost pri izboru solidnega in zanesljivega zasebnega partnerja;</li><li>- javni partner mora zagotoviti učinkovit nadzor nad izvajanjem projekta, saj v nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da se pogodbene obveznosti ne realizirajo na način, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.</li></ul>

**4.6. RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ V PRIMERU REALIZACIJE PROJEKTA V KONCESIJSKI OBLIKI JZP**

Predlagana razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva je prikazana v spodnji tabeli.



Tabela 21: Razdelitev poslovnih tveganj za predlagano varianto

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišča	✓	✓	Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč namenjenih za izvedbo projekta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo, kot tudi z vidika morebitnim pravnih ovir razpolaganja z zemljišči (npr. služnosti, bremena, podelitev stavbe pravice, ipd.). Odstranitev obstoječega objekta prevzame zasebni partner.
tveganje projektiranja		✓	Z namenom optimizacije je predvideno, da zasebni partner zagotovi projektiranje, pri čemer prevzema zasebni partner tudi tveganje sprememb oz. novelacije projektne dokumentacije, v kolikor bi se to izkazalo kot potrebno za izvedbo projekta in povečanje rentabilnosti projekta. Javni partner bo obdržal možnost, da vpliva na kvaliteto gradnje in funkcionalnosti objekta. Javni partner bo zasebnim partnerjem omogočil tehnološko optimizacijo projekta v kolikor bo to smotrno in ne bo bistveno vplivalo na postavljen standard kvalitete in funkcionalnosti objekta. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se gradnja izvede skladno projektno dokumentacijo, kot bo med partnerjema usklajena in potrjena.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Predvideva se, da obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in s tem povezane aktivnosti prevzame zasebni partner. Javni partner pri tem nudi aktivno podporo v okviru svojih pristojnosti.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner.
<sup>*)</sup> tveganje dodatnih del	✓	✓	Tveganje dodatnih del nosita javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta po načelu, da tisti od partnerjev, na zahtevo katerega so bila dodatna dela izvedena, tudi prevzame stroške za njihovo financiranje. Enako velja za morebitno spreminjanje obsega projekta in spreminjane standarda kvalitete. Sicer pa tveganje dodatnih del prevzema zasebni partner v okviru tveganja gradnje.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja		✓	Ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje, se bo pripravil načrt delitve etažne lastnine, kjer se bo objekt razdelil na javni in zasebni del, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje		✓	Tveganje financiranja v fazi projektiranja in gradnje v

<b>financiranja</b>			pretežnem delu nosi zasebni partner, v fazi upravljanja pa partnerja skladno z dogovorjenim. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta in iz nadomestila za uporabo objekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
<b>tveganje vzdrževanja vzpostavljene infr.</b>	✓	✓	Tveganje vzdrževanja prevzame zasebni partner, razen v delu izvajanja programa in kuhinje, kjer tveganje prevzame javni partner.
<b>tveganje upravljanja</b>	✓	✓	Tveganje upravljanja prevzame zasebni partner, razen v delu izvajanja programa in kuhinje, kjer tveganje upravljanja prevzame javni partner.
<b>tveganje rentabilnosti projekta</b>	✓	✓	Tveganje rentabilnosti projekta je deljeno.
<b>tveganje finančne sposobnosti izvajalcev</b>	✓		Tveganje izbire finančno sposobnega izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva na zasebnega partnerja prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.

#### **4.7. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE**

Trenutno stanje na področju vzgojno-varstvene infrastrukture v občini Črnomelj je neustrezno, saj je zaradi prezasedenosti vrtca Črnomelj izvajanje predšolske vzgoje razpršeno, najemajo se prostori po različnih ustanovah, ki niso primerni za tovrstno dejavnost, prav tako pa tudi primanjkuje igralnih površin. Z izvedbo investicije se bodo razmere na tem področju bistveno izboljšale, posredno pa bo investicija povečala možnost vključitve predšolskih otrok v dnevno varstvo.

Ker občina ne razpolaga s potrebnimi sredstvi za izvedbo investicije, je edina varianta, ki omogoča izvedbo investicije, varianta C - izvedba investicije v pogodbeni obliki javno-zasebnega partnerstva.

Z vidika razporeditve tveganj med partnerja projekta in iz vidika zavarovanja javnega interesa kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva predlagamo koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva.



Navedena oblika prinaša več prednosti. Med drugim zasebnemu partnerju ne bo potrebno iskati primerne zemljišča za namene izvedbe projekta, saj bo zemljišče kot stvarni vložek vložil javni partner. Posledično to pomeni, da v predmetnem projektu odpade tveganje primernosti zemljišča glede na njegovo umeščenost v prostor.

Nadalje je potrebno izpostaviti, da je predlagana oblika komercialno zanimiva, saj zasebnemu partnerju omogoča, da ekonomsko izkorišča zgrajen objekt v skladu s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Rentabilnost projekta bo povečana tudi zaradi stvarnega vložka javnega partnerja v projekt in morebitnih finančnih vložkov drugih javnih partnerjev, ki bi se pridružili projektu.

Predlagana oblika predstavlja določene prednosti tudi za javnega partnerja, saj mu omogoča, da učinkovito zavaruje javni interes in cilje projekta, zlasti pa, da izvede projekt kljub pomanjkanju proračunskih sredstev. Vsebina in podrobnosti pogodbenega razmerja med javnim in zasebnim partnerjem bodo podrobneje opredeljena s strani javnega partnerja v fazi izvedbe javnega razpisa. V fazi javnega razpisa, ko se bodo izkristalizirale vloge morebitnih ostalih javnih partnerjev ter zasebnega partnerja v projektu, bo potrebno dovolj natančno definirati tudi vsebino glede ureditve lastninske in stavbne pravice na objektu, opredeliti pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank ter prav tako ustreznih zavarovanj javnega partnerja. Ključno je tudi, da si javni partner zagotovi ustrezne vzvode nadzora nad izvajanjem projekta in možnosti morebitnega predčasne prenehanja pogodbenega razmerja v primeru kršitev s strani izbranega zasebnega partnerja.

Postopkovno gledano, je za javnega partnerja najprimerneje, da bo kot postopek izbora zasebnega partnerja uporabljen konkurenčni dialog v skladu z ZJN-3, ki bo omogočal, da bo po fazi priznanja sposobnosti in na podlagi medsebojnega dialoga usklajen javni in zasebni interes. Predlagan postopek tudi omogoča neposredno usklajevanje vzorca pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in s tem najbolj jasno in določno opredelitev pravic in obveznosti obeh pogodbenih partnerjev. Predlagana varianta izvedbe predmetne investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva je torej najbolj optimalna varianta za izvedbo projekta.

## 5. TEHNIČNI PODATKI O INVESTICIJI

### 5.1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

V okviru investicije je predvidena rušitev dotrajane obstoječe stavbe enote Loka – stari del ter izgradnja nove stavbe (predvidenih 10 oddelkov), ki bi se programsko povezala z obstoječim novejšim objektom (obstoječi 4 oddelki).

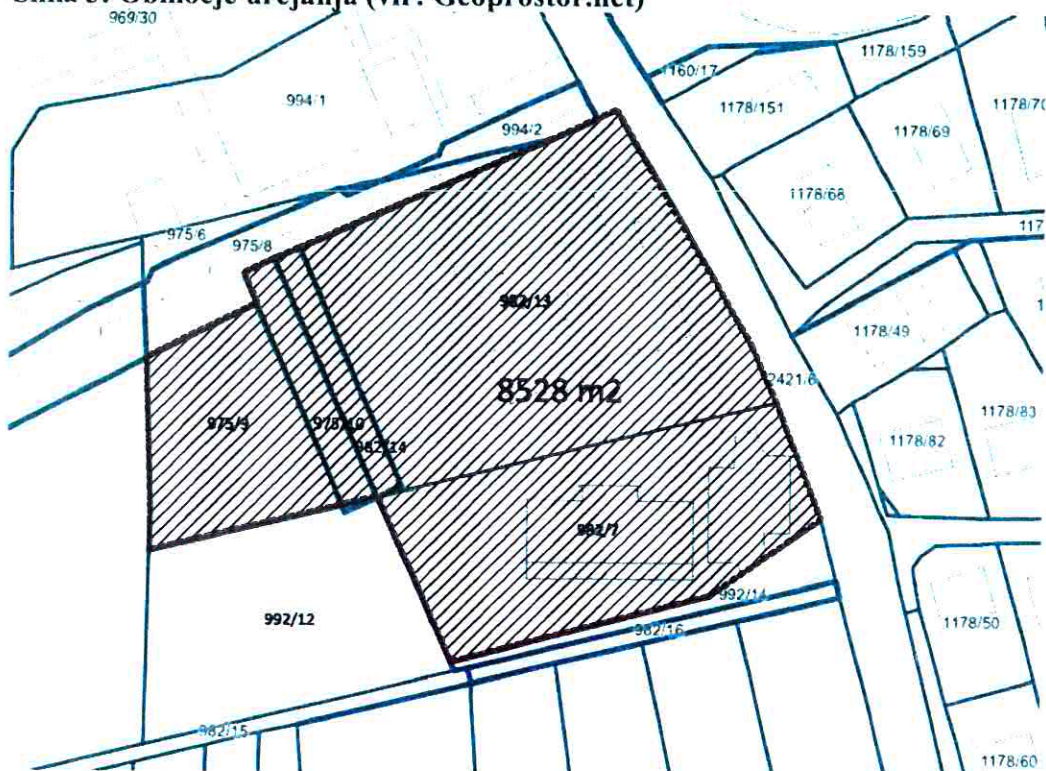
Tako nastali kompleks 14 oddelčnega vrtca mora tako programsko kot tudi tehnično zadostiti pogojem iz Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, 20/17).

Novi kompleks vrtca bo umeščen na zemljišča parcel k.o. 1541 Loka:

- 982/13 – rušitev obstoječega objekta ter predvidena novogradnja
- 982/7 – predvidena navezava na obstoječi objekt
- 982/14, 975/10 – območje obstoječega zaklonišča (zazelenjeni del zunanjšega igrišča, brez grajenih struktur)
- 975/9 – na parceli se uredi del zunanjšega igrišča

Skupna velikost zemljišča za predvideno novogradnjo objekta in navezavo na obstoječi objekt ter ureditev zunanjšega igrišča je 8528 m<sup>2</sup>.

Slika 3: Območje urejanja (vir: Geoprostor.net)

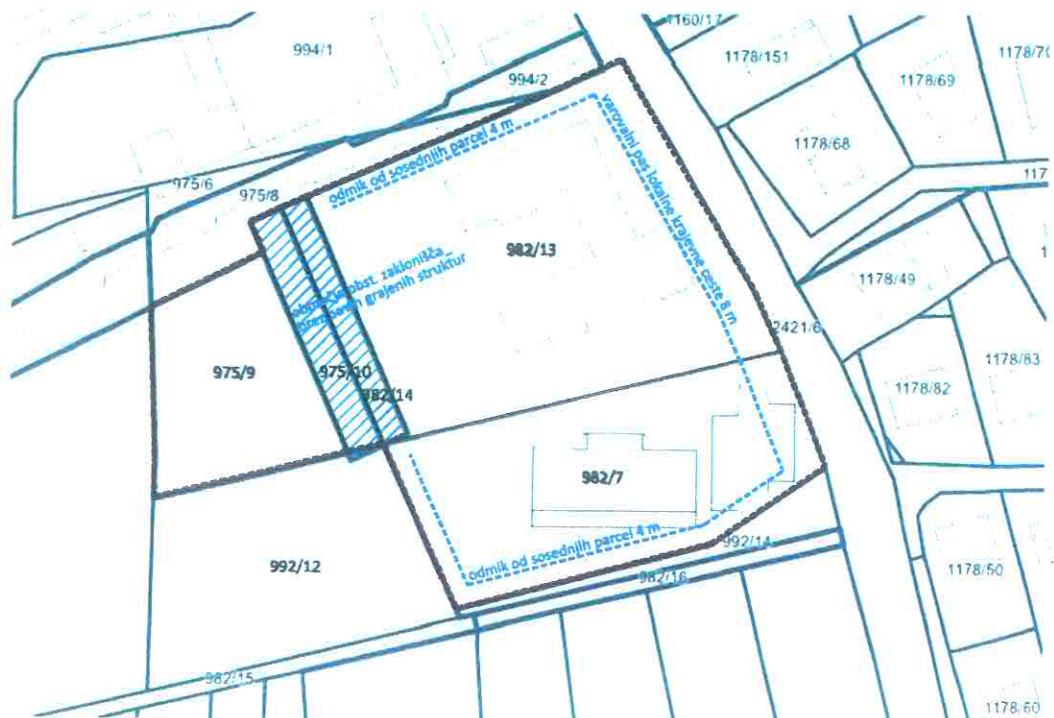




Slika 4: Ortofoto posnetek z označeno rušitvijo obstoječega objekta (vir: Geoprostor.net)



Slika 5: Zahtevani odmiki od sosednjih parcel



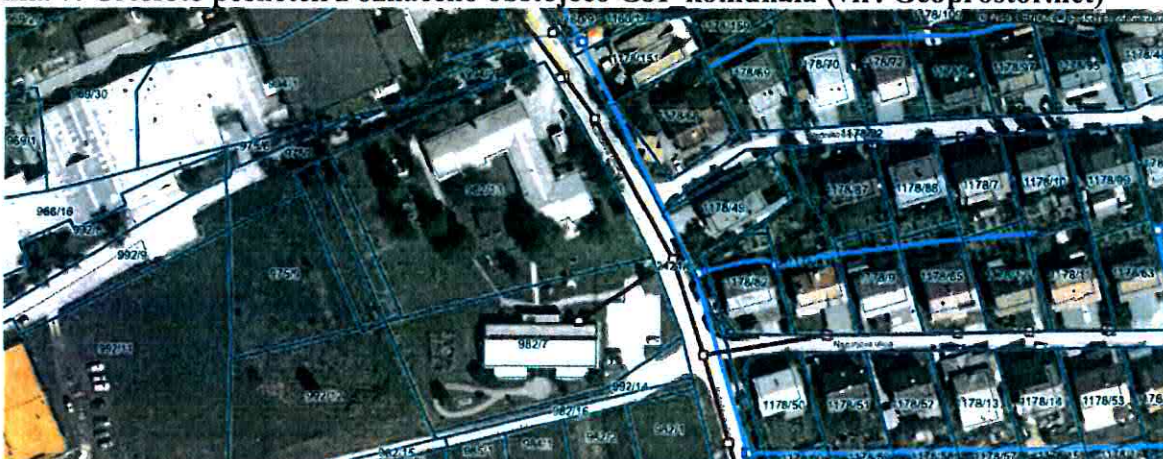


## 5.2. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

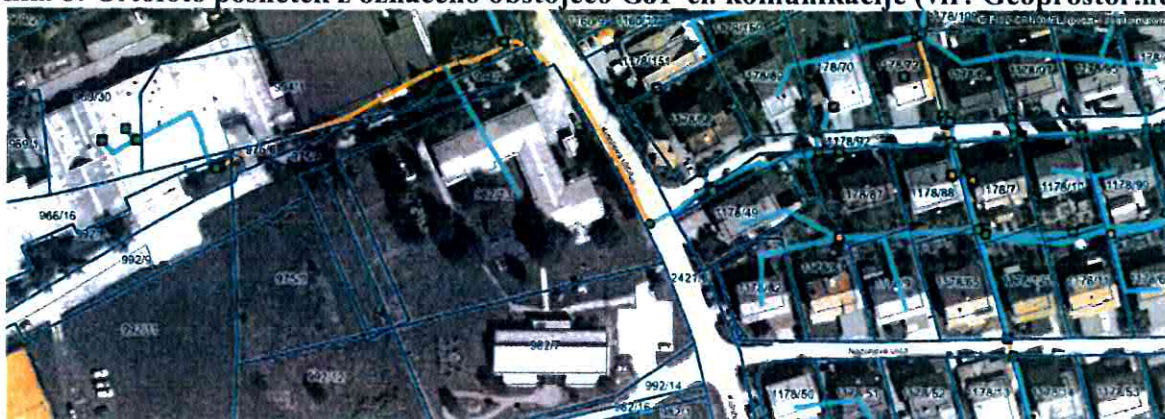
Slika 6: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI energetika (vir: Geoprosstor.net)



Slika 7: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI komunalna (vir: Geoprosstor.net)



Slika 8: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI el. komunikacije (vir: Geoprosstor.net)





Slika 9: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI skupni prikaz (vir: Geoprostor.net)



Na območju predvidene novogradnje se nahaja obstoječa starejša stavba vrtca, ki je predvidena za rušitev ter obstoječi novejši objekt, s katerim bi se nova stavba povezala v novi kompleks 14 oddelčnega vrtca Črnomelj – enota Loka.

Območje je komunalno opremljeno, na območju obdelave potekajo obstoječi vodi: vodovod, kanalizacija, elektro in el. komunikacijska infrastruktura.

Projektiranje novega objekta ter priključevanje na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo mora potekati skladno s pogoji upravljalcev GJI.

Varovalni pasovi posameznih objektov GJI, če posebni predpisi s področja posamezne GJI ne določajo drugače, znašajo na vsako stran:

- lokalne ceste 8 m, merjeno od zunanega roba cestnega sveta,
- od osi podzemnega kableskega sistema nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 3 m,
- vodovoda, kanalizacije, voda namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kablenskimi razdelilnimi sistemom, in od drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma so v javno korist, razen priključkov nanje znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

### 5.3. URBANISTIČNA ZASNOVA TER ARHITEKTURNO OBLIKOVANJA OBJEKTA

Osnovno izhodišče za urbanistično zasnovo ter arhitekturno oblikovanje novega objekta je zagotoviti potrebne programske kapacitete za nemoten potek vzgojno – izobraževalnega procesa, ustvariti otrokom in zaposlenim prijazno in domače okolje ter kvaliteten prostor za druženje in igro.

V obstoječem novejšem delu vrtca morajo vsako leto zaprositi za zmanjšani normativ, ker so kvadrature na otroka manjše od predvidenih, zato mora projektna rešitev zagotoviti potrebne manjkajoče površine v novem objektu.

Urbanistična zasnova objekta in arhitekturno oblikovanje morata slediti osnovnim tipološkim značilnostim okoliških objektov ter se oblikovno ustrezno navezati na obstoječi objekt vrtca.

Zasnova objekta mora zagotoviti racionalno porabo zemljišča ter notranjih prostorov.

Arhitekturna zasnova je ključnega pomena za učinkovitost investicije.



Idejna skica je bila zasnovana na podlagi sledečih urbanističnih in programskih izhodišč:

- umestitev objekta glede na mikroklimatske pogoje lokacije (vse igralnice imajo enake pogoje ter so usmerjene proti JV, vsi servisni prostori proti SZ),
- umestitev objekta glede na dostopnost (ohranjajo se obstoječi dostopi),
- želja po umestitvi vseh predvidenih oddelkov prve starostne skupine/opcijsko razvojnega oddelka v pritličje (ne glede na dejstvo, da se bo razmerje oddelkov z leti spreminjalo, je zagotovitev čim več oddelkom zunanjo teraso na terenu dodatna kvaliteta objekta),
- zaradi prostorske omejitve gradbene parcele ni možna izvedba pritličnega vrtca,
- programska povezava novega objekta z obstoječim, navezovanje na skupne prostore (večnamenski prostor, kuhinja) ob sočasni avtonomnosti posameznega objekta (zagotovitev »suhe« poti z ureditvijo povezovalnega vetrolova).

Izdelovalec projektne dokumentacije za novogradnjo vrtca mora pri projektiranju upoštevati zahteve projektne naloge z namenom:

**1. da bo dosežena optimalna funkcionalna zasnova za celoten kompleks**

- z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotoviti potrebno avtonomnost posameznega programa oz. povezovanje obstoječega in novega objekta s smiselno prostorsko umestitvijo skupnih programov (npr. skupni večnamenski prostor),
- pravilna etažna umeščenost glede na program in starostne skupine uporabnikov (oddelki prvega starostnega obdobja, opcijsko razvojnega oddelka, oddelki drugega starostnega obdobja),
- zagotoviti prijetno in ustvarjalno okolje za bivanje otrok in zaposlenih v vrtcu,
- zagotoviti, da bode prostori funkcionalno oblikovani glede na starost otrok. Otrokom in odraslim morajo tako v teku enega dne kot skozi celo leto omogočati različne dejavnosti in sicer načrtovane, spontane, skupne, skupinske in individualne. Prostori so oblikovani tako, da je mogoča optimalna povezanost med njimi in preglednost nad dejavnostjo otrok;
- prostori naj omogočajo pretočnost ljudi in dejavnosti (igralnica, hodnik, večnamenski prostor ipd.),
- zagotoviti varen dostop otrok in staršev (dostop, kar se da ločen od parkirnih in voznih površin ter gospodarskega vhoda),
- zagotoviti takšno zasnovo objekta in gradnjo z ustrezno zaščito gradbišča, da ne bo ovirano delovanje obstoječega vrtca na lokaciji,
- zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za avtomobile ter potrebnih manipulativnih površin (obračališča, dostop do gospodarskega vhoda, ... ),
- zagotoviti čim manjše vzdrževalne in obratovalne stroške stavbe v življenjski dobi stavbe,

**2. pravilne orientacije objekta (objektov) glede na dostopnost, klimatske značilnosti lokacije in komunikacije, da bo možno:**

- kar najbolj ohraniti naravne danosti in obstoječe prostorske kvalitete izbrane lokacije,
- upoštevati značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih kulturnih, ekoloških, reliefnih, klimatskih značilnosti krajine,

- zagotoviti varno in učinkovito rešitev umirjenega in mirujočega prometa,
  - objekt naj bo postavljen tako, da kar v največji meri izkorišča sonce,
  - prostori, ki ne potrebujejo veliko svetlobe (pralnica, kuhinja, shramba, garderobe, hodnik ipd.), naj bodo postavljeni pretežno na severno stran,
3. **ekonomske upravičenosti izrabe prostora (razmerje med bruto etažno površino in uporabno površino):**
    - stavba kot celota naj bo zasnovana optimalno,
    - komunikacijske površine naj bodo minimalne ali uporabljene kot del skupnega prostora;
    - čim več vseh površin vrtca naj bo namenjeno dejavnostim otrok,
  4. **da bodo podane izvirne in kreativne arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj s področja arhitekture, gradbeništva ter strojnih in električnih instalacij z upoštevanjem vseh veljavnih predpisov;**
  5. **upoštevanje sodobnih gradbenih standardov s težnjo k čim nižjim stroškom vzdrževanja v času uporabe objekta,**
  6. **za odstranitev obstoječega objekta je potrebno pripraviti ustrezno rušitveno dokumentacijo obstoječega objekta, predvidenega za rušitev.**  
**Do odprtja novega vrtca mora delo v obstoječem (novejšem) objektu nemoteno in varno obratovati, za kar mora izdelovalec projektne dokumentacije novi objekt vrtca umestiti skladno s to zahtevo.**

#### 5.4. PROGRAMSKE ZAHTEVE

Vrtec Črnomelj se že več let srečuje s prostorsko stisko ter neprimernimi prostori, v katerih deluje.

Glede na potrebe po predšolskem varstvu v Občini Črnomelj, bi v vrtcu Črnomelj enota Loka poleg 4 že obstoječih potrebovali 10 novih igralnic, v celotnem prenovljenem kompleksu 14 oddelčnega vrtca 8 oddelkov prvega starostnega obdobja ter 6 oddelkov drugega starostnega obdobja.

Poleg novih 10-ih igralnic s pripadajočimi prostori, so v predvideni novi objekt kompleksa umeščeni tudi:

- lastna kuhinja (za 14 oddelkov) s pripadajočim predelom za sprejem živil in ustrezno skladiščenje živil, shrambo za čistila in pripomočke ter prostor za shranjevanje bioloških odpadkov,
- poleg lastne kuhinje pisarna za glavnega kuharja, garderoba in sanitarije za kuhinjsko osebje, jedilnica za zaposlene v kuhinji ter prostor za pripravo dietne prehrane,
- lastna pralnica za celoten kompleks,
- prostori uprave za celoten kompleks,

- garderoba za zaposlene,
- prostor za izvajanje dodatne strokovne pomoči,
- dvigalo za prevoz prehrane,
- gospodarski prostori za celoten kompleks (prostor za čistila in pripomočke, skladišče za sanitarni material, kotlovnica, delavnica za vzdrževalna dela, garderoba in sanitarije za tehnično osebje).

**Tabela 22: Zahtevane površine objekta**

	NORMATIV	IDEJNA SKICA
število oddelkov	10	10
normativno število otrok	22/oddelek = 220 otrok	220 otrok (novi del) <b>308 otrok (kompleks)</b>
<b>A. IGRALNI PROSTORI</b>		
1. igralnice	minimalno 50 m <sup>2</sup> /igralnico	10 x 53 m <sup>2</sup> = 530 m <sup>2</sup>
2. osrednji prostor in športna igralnica	minimalno 80 m <sup>2</sup> + večnamenski prostor	230 m <sup>2</sup> (za celoten kompleks)
3. dodatni prostor za dejavnost otrok	45 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
<b>A. SKUPAJ</b>		<b>840 m<sup>2</sup></b>
	min. 3 m <sup>2</sup> /otroka priporočeno 4 m <sup>2</sup> /otroka	3.8 m <sup>2</sup> /otroka (za novi objekt)
		840 m <sup>2</sup> + 196 m <sup>2</sup> /308 = 3.4 m <sup>2</sup> /otroka (za celoten kompleks)
<b>B. OSTALI PROSTORI</b>		
<b>a) prostori za otroke</b>		
4. sanitarije za otroke	90 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
5. garderobe za otroke	72 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
<b>b) skupni prostori za otroke</b>		
6. prostor za individualno delo	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
7. shramba za rekvizite	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>

	NORMATIV	IDEJNA SKICA
8. sanitarije za otroke na igrišču	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
<b>c) prostori za strokovne delavce</b>		
9. skupni prostori za strokovne delavce	40 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup> (za celoten kompleks)
10. prostor za svetovalnega delavca	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
11. prostor za drugega strokovnega delavca		12 m <sup>2</sup>
12. kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke	10 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
13. shramba za vrtna igrala	10 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
14. sanitarije	6 m <sup>2</sup>	po normativu (28 m <sup>2</sup> gard.+sanitarije)
<b>d) upravni prostori</b>		
15. ravnatelj	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
16. pomočnik ravnatelja		12 m <sup>2</sup>
17. administracija	12 m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>
18. računovodstvo	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
19. arhiv	8 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup> (za celoten kompleks)
20. sanitarije	3 m <sup>2</sup>	po normativu (13 m <sup>2</sup> gard.+sanitarije)
<b>d) gospodarski prostori</b>		
21. lastna kuhinja	cca. 240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> (za 14 oddelkov)
22. pralnica	18 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup> (za celoten kompleks)
23. ostalo (prostor za čistila in pripomočke, skladišče za sanitarni material, kotlovnica, delavnica za vzdrževalna dela, garderoba in sanitarije za tehnično osebje, dostopi)	cca. 70 m <sup>2</sup>	cca. 70 m <sup>2</sup>
<b>B. SKUPAJ</b>		<b>801 m<sup>2</sup></b>

	NORMATIV	IDEJNA SKICA
<b>C. KOMUNIKACIJE</b>		<i>cca. 340 m<sup>2</sup>*</i>
<b>A. B. IN C. SKUPAJ</b>		<b>cca. 1981 m<sup>2</sup></b>

*\*okvirni izračun glede na zasnovo*

**Tabela 23: Zahtevane zunanje površine**

	NORMATIV	ZAHTEVANE/DEJANSKE POVRŠINE
VELIKOST ZEMLJIŠČA		<b>8528 m<sup>2</sup></b> (za kompleks 14 oddelčnega vrtca)
	min. 25 m <sup>2</sup> /otroka	cca. 28 m <sup>2</sup> /otroka
POKRITE TERASE	120 m <sup>2</sup> 24 m <sup>2</sup> /oddelek	<b>5x24=120 m<sup>2</sup></b>
VELIKOST IGRIŠČA		<b>4615 m<sup>2</sup></b> (za kompleks 14 oddelčnega vrtca)
	min. 15 m <sup>2</sup> /otroka (lahko tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine)	15 m <sup>2</sup> /otroka
PARKIRNA MESTA	2 PM/oddelek  OPN: 1PM/10 otrok+1PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje	31 PM + 14 PM = 45 PM (za celoten kompleks)  11 PM (obstoječe) + <b>34 PM (novi del)</b>

## 5.5. ZAHTEVE PO POSAMEZNIH SKLOPIH OBJEKTA

### 5.5.1. Konstrukcija

Predvidena je bodisi lesena montažna gradnja, temeljena na AB plošči, bodisi armiranobetonska sestavljena iz sten, stebrov in medetažnih plošč.

V primeru lesene konstrukcije, je potrebno upoštevati:

- Konstrukcija mora biti zasnovana tako, da njene karakteristike ustrezajo nizkoenergetski gradnji.
- Vsi konstrukcijski elementi, ki so vidni, morajo biti ustrezno izvedeni in zaščiteni. Kjer je potrebno, se lesena konstrukcija dopolnjuje z jekleno ojačitvijo.
- Usmeritev v čim več naravnih materialov (les) in materialov, katerih proizvodnja ne zahteva velikih količin energije in transportnih stroškov. Uporaba naravnih materialov za izgradnjo konstrukcije ugodno vpliva na zdravo bivanje in počutje v prostorih.

- Debelina sten je odvisna od statičnega izračuna, izračuna gradbene fizike in zahtev zaščite pred hrupom. Predelne stene so iz leseno montažne konstrukcije in so zasnovane kot zvočno izolativna stena.
- Morebitne jeklene konstrukcije je potrebno antikorozijsko zaščititi z vročim cinkanjem ali z drugo enakovredno zaščito.
- Vse instalacije so skrite izvedbe. Stropi v objektu se prilagajajo glede na instalacije in konstrukcije, stropi so izdelani iz mavčno-kartonskih plošč iz dveh slojev, lesene obloge ali spuščeni strop iz zvočno izolativnih plošč.
- Pri zasnovi in izbiri konstrukcije je potrebno stremeti k tržni primerljivosti in stroškovni obvladljivosti objekta ter stremeti k gradbeno-tehnični solidnosti ter ekonomičnosti. Pri izbiri konstrukcijskega sistema naj bo poudarek tudi na hitrosti izvedbe.

### 5.5.2. Toplotna izolacija / gradbena fizika objekta

Naročnikova želja je zgraditi objekt v nizko energijskem razredu.

Izvajalec mora svoj sistem gradnje ustrezno prilagoditi in objekt ustrezno izolirati.

Stavba mora imeti skladno z zakonodajo izračun gradbene fizike (PURES, PHPP, IDA) in mora upoštevati zakonodajo, veljavno v času pridobivanja gradbenega dovoljenja. Zakonodaja predstavlja minimum. Glede na evropske direktive in smernice se predvidijo naprednejše rešitve.

### 5.5.3. Streha

- Oblikovanje strešine je prepuščeno projektantom in mora biti skladno s celotno podobo vrtca in širše okolice.

### 5.5.4. Fasada

- Fasada in pojavnost objekta naj izkazujeta namen in uporabo objekta, hkrati pa naj bo izbor finalnega fasadnega sloja ekonomsko smotrno,
- fasadni ovoj nove stavbe kompleksa naj se oblikovno naveže z obstoječim objektom,
- materiali in detajli na otrokom dostopnih delih fasade naj bodo primerno obdelani, da je stik s fasado varen,
- uredi naj se ustrezna označevalna grafika ali na objektu ali kot tabla. Oboje more biti oblikovano tako, da bo vidno in skladno z arhitekturo in namembnostjo objekta.

### 5.5.5. Stavbno pohištvo

- okna in zunanja vrata naj bodo v poljubnem materialu s troslojnim steklom,  $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ki ustreza energetske smernici objekta. Okna naj bodo brez predelnih profilov, ustrezna varnostna zasteklitev (kaljeno steklo) naj bo po celotni višini okna,
- vsa vhodna vrata in vrata v vetrolovu morajo biti opremljena z napravo za avtomatsko zapiranje,
- kljuke na vseh vhodnih vratih morajo biti takšne, da otrok ne more sam odpreti vrat z notranje strani, zato naj bodo montirane na višini 1,8 m,
- ključavnica vseh vhodnih vrat naj bo univerzalna,

- vrata morajo imeti na strani, kjer so nameščeni tečaji, zaščito pred poškodbo prstov na rokah po celotni višini vrat,
- vsa vratna krila v prostorih za otroke se morajo odpirati proti izhodu iz stavbe,
- vhodna vrata in vrata v prostorih za otroke do dveh let morajo biti široka 90 cm,
- vsa vrata v stavbi so brez pragov,
- vsa vrata, ki vodijo z gospodarskega dvorišča v pralnico, kotlovnico, delavnico ali kuhinjo, naj bodo dvokrilna ali pa mora biti svetla širina vratne odprtine min. 120 cm (dostava, popravila),
- okna v igralnicah naj praviloma nimajo parapetov (če pa so, naj bodo koristno uporabljeni kot otroške klopi s predali za shranjevanje igrač, opreme ipd.),
- spodnji rob okenskih kril v nadstropju, ki se odpirajo v prostor, mora biti vsaj 1,25 m nad tlemi,
- vsaj 30% oken v vsakem prostoru mora imeti možnost odpiranja po celoti, kar omogoča kvalitetno naravno prezračevanje.

#### **5.5.6. Okenska senčila**

- Predvidena so zunanja senčila oken (detajl v PZI arhitekturi naj bo prilagojen na gradbeni sistem izvajalca),
- odpiranje in zapiranje okenskih senčil naj bo upravljano z električnim mehanizmom.

#### **5.5.7. Pokrita terasa**

- objekt naj ima terase pred igralnicami prve starostne skupine z neposrednim izhodom na igrišče v pritličju,
- terasa je od ostalega igrišča ločena z ograjo višine 60 cm (oz. 120 cm v primeru višinske razlike),
- ustreznost rešitve z ograjo in organizacijo igrišča in teras mora projektant uskladiti z vrtcem in pridobiti njihovo potrditev.

#### **5.5.8. Zaščita pred hrupom**

- Pri zaščiti pred hrupom se je potrebno predvsem posvetiti uporabniški izkušnji in funkcionalnosti prostorov. Dobra izbira materialov omogoča manj hrupa, otroci in vzgojitelji se lahko pogovarjajo tišje, zato je delo manj naporno, poskrbeti je treba tudi za ustrezno zasnovo prostorov ali dodati elemente, ki preprečujejo preveliko odbojnost zvoka.
- Pri zasnovi konstrukcije je potrebno izpolnjevati zakonske zahteve in tehnične smernice za stavbe za izobraževanje (vsebina prostorov, navedenih v tehničnih smernicah oz. pravilnikih se smiselno uporablja glede na prostore vrtcev (npr. igralnica = učilnica). Pravilnik ne predpisuje omejitve hrupa med steno dveh igralnic, ki ima vrata, takšno možnost omogoča tudi gradbena praksa.
- Debelina takšne stene naj bo enaka kot pri steni med igralnicami brez vrat.
- V prostorih, ki so namenjeni vzgojno varstveni dejavnosti, je potrebno zagotoviti omejitev nivoja hrupa (največ 40 dB), v upravnih prostorih največ 55 dB in v kuhinji največ 65 dB. Za zmanjšanje hrupa je posebno pozornost potrebno posvetiti podu (predvsem na



hodnikih in v osrednjem prostoru), stenskim oblogam in stropnim panojem za dušenje zvoka (osrednji prostor), pa tudi obodnim konstrukcijam (stene, okna) objekta.

- Upoštewane morajo biti mejne vrednosti izolimosti in maksimalne ravni zvočnega tlaka udarnega hrupa notranjih ločilnih elementov. V avli in športnih prostorih naj se upoštevajo optimalne vrednosti odmevnega časa.

#### **Dostopnost gibalno oviranim**

- Vrtec kot javni objekt mora zagotavljati neovirane dostope gibalno oviranim osebam. V ta namen naj se pri dostopih teren uredi tako, da je enostaven dostop z vozičkom. Če ne gre z urejanjem in nivelacijo zemljišča, se mora zagotoviti ustrezna rampa za dostop.
- Glede na površino parcele je najverjetnejša gradnja v dve etažah, zato mora pritličje in prvo nadstropje povezovati dvigalo.
- Zasnova objekta omogoča uporabo ene od igralnic v pritličju, namenjeno sicer otrokom 1. starostnega obdobja, za namene razvojnega oddelka, za kar je potrebno upoštevati dodatna navodila glede opremljenosti prostora.
- Invalidom oz. gibalno oviranim (staršem, zaposlenim, obiskovalcem) naj bodo ustrezno prilagojene tudi najmanj dvojne sanitarije - po eno v vsaki etaži.
- Ob pločnikih naj se do vhoda vrtca postavijo taktilne oznake.
- Igralnice vrtca naj se opremi z indukcijsko zanko za slušno prizadete.

## **5.6. MATERIALI IN OBDELAVA**

### **5.6.1. Obdelava sten**

- Pri barvni shemi naj bodo pretežno uporabljeni svetli in zemeljski odtenki. Intenzivne barve se lahko uporabljajo le v posebej zasnovanih kotičkih in na manjših površinah.
- Stene igralnic morajo biti ravne, gladke in čvrste. Kjer niso obložene z oblogami, morajo biti finalno obdelane s pralnimi disperzijskimi barvami do višine 1,2m.
- Stenski opleski naj bodo iz kvalitetne pralne disperzijske barve. V prostorih za otroke morajo biti vsi vogali do višine 1,50 m zavarovani s kotnimi zaobljenimi profili.
- Stene ob umivalnikih, koritih, kadeh itd. morajo biti obložene z keramiko ustrezne protizdrsnosti.
- Barvo keramike mora potrditi tudi naročnik. Vse predelne stene med kabinami naj bodo izvedene iz max kompaktnih plošč ali po kvaliteti tem ploščam primerljivi. Stenske obloge morajo biti pralne do višine 1,2 m.
- Pred vsako igralnico se montira oglasna deska za starše, prav tako se oglasna deska za cel vrtec postavi v bližini glavnega vhoda v nov objekt ter v prostoru novega povezovalnega vhodnega halla ob obstoječem objektu.

### **5.6.2. Obdelava tal**

Preferirajo se svetle talne površine, ki dajejo vizualno občutek večjega prostora. Tlaki naj bodo izdelani iz naravnih materialov kot so guma, linolej ali enomeri brez dodanega PVCja. Površine naj imajo naravno strukturo ali posip. Servisni prostori, kuhinja, pralnica in sanitarije naj bodo v keramiki, ostali prostori pa v izbranem tlaku, ki mora ustrezati naslednjim zahtevam:

- podna konstrukcija ne sme presegati toplotne vpojnosti, ki jo za talne konstrukcije za javne prostore, namenjene predšolskim otrokom, predpisuje standard JUS U. J5. 054,
- materiali za končno oblogo tal morajo biti trdni, ne drseči in taki, da jih je mogoče čistiti s tekočimi čistili,
- v igralnicah mora biti stik poda in stene izdelan tako, da ga je mogoče preprosto in temeljito čistiti,
- vrhnje talne obloge v mokrih prostorih (kuhinja, pralnica, kotlovnica) morajo biti ne drseče, nagnjene proti odtokom s talnimi sifoni,
- vrhnja talna obloga na terasi mora biti blago nagnjena od notranje stene proti zunanjemu robu (odtekanje meteorne vode, pomivanje s tekočo vodo),  
Izhodi iz vseh igralnic morajo biti na enaki višinski koti - brez stopnic,
- tlaki v vseh prostorih morajo biti takšni, da se na njih čim manj nabira prah in da se jih da enostavno čistiti. Omogočeno mora biti mokro čiščenje,
- talne obloge naj bodo z ustreznimi zaključki - zaokrožnicami oziroma robnimi letvami. Vsi stiki pri mehkih oblogah morajo biti obvezno varjeni,
- v prostorih s keramiko naj bodo obloge iz kvalitetne keramike z zaključki, izvedenimi v obliki zaokrožnice,
- v vetrolovih naj bo predviden večji protiprašni čistilni tepih ustreznih dimenzij.

#### 5.6.3. Obdelava stropa

- Strop je spuščen strop, izdelan z akustičnimi mavčnimi ploščami po celotnem stropu v igralnicah in skupnih prostorih namenjenih igri.
- Dovoljena je uporaba drugih stropnih elementov in materialov, a le ob zagotovitvi ustrezne akustike v prostoru, kar naj zagotovi ustrezen izračun akustike.

#### 5.6.4. Notranja vrata

- Notranja vrata morajo ustrezati zahtevam o zvočni zaščiti. Površine kril morajo biti obložene z za čiščenje primernim materialom in morajo biti opremljene z okovjem boljše kvalitete. Krila morajo biti obvezno opremljena s tremi nasadili.
- Svetla višina vseh vrat v igralnice je 230 cm. Krila vrat v igralnice morajo biti opremljena z zaščito proti priščipnjenju prstov po celotni višini vrat.
- Vsa steklena vrata so zastekljena z ustreznim varnostnim (kaljenim) steklom.
- Drsna vrata med igralnicami naj bodo lesena, polna, svetle barve. Vrata morajo dosegati enak nivo zvočne izolacije kot vhodna vrata v igralnico.
- Vrata v sanitarije so lesena z osrednjo zasteklitvijo z varnostnim (kaljenim) steklom.
- Vsa zastekljena vrata morajo biti izvedena z varnostnim (kaljenim) steklom.
- Vrata v servisnem delu so polna, svetle barve glede na barvno zasnovu vrtca.
- Specifikacija požarnih vrat je del požarne študije.

### 5.7. NOTRANJA OPREMA

Osnova za izdelavo projektne dokumentacije je Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

### 5.7.1. Pohištvo

Kot del projektne dokumentacije naj bo izdelan projekt notranje opreme, iz katerega bode razvidne količine in elementi notranje opreme (stoli, mize, omare...), ki jih bo naročnik uskladal z vodstvom vrta.

Igralni kotički naj bodo čim bolj raznovrstni, oprema v igralnicah in drugih prostorih, namenjenih otrokom pa v čim večji meri na kolesih.

Izbor pohištva naj temelji predvsem na sledečih kriterijih:

- je antropološko prilagojeno uporabi ter starosti in velikosti otrok,
- je brez ostrih robov in varno za uporabo,
- je prilagodljivo po potrebi,
- lahko ustvarja raznovrstnost ambientov v igralnici (premikanje),
- se lahko premika, naklada in podobno,
- ne daje vtisa institucionaliziranosti,
- je optimalno narejeno iz naravnih materialov,
- je trajnostno (izdelano kvalitetno da lahko vzdrži frekventno uporabo),
- ima dobro razmerje med ceno in kvaliteto.

### 5.7.2. Oprema večnamenskega prostora / športne igralnice

Vrtec mora imeti ustrezno opremo namenjeno gibalnim aktivnostim, ki se lahko izvajajo v športni igralnici / večnamenskem prostoru.

Športna igralnica / večnamenski prostor je namenjen uporabi vsem otrokom v kompleksu (tako za 4 oddelke v že obstoječi stavbi, kot tudi za novih 10 oddelkov), zato mora biti smiselno prostorsko umeščen v programski zasnovi novega objekta.

- Športna oprema mora biti prilagojena za obe starostni skupini ter količinsko sorazmerno porazdeljena glede na predvideno število otrok in glede na njihovo starost.
- Predvidi naj se športna oprema za vse sklope gibalnih aktivnosti, kot so blazine, poligoni, koš, žoge, za kar je potrebno zagotoviti ustrezno shranjevanje (v neposredni bližini večnamenskega prostora / športne igralnice).
- Prostor za gibanje oziroma centralni večnamenski prostor (v primeru dvovišinskega prostora) ima lahko igralne elemente, ki povezujejo prvo nadstropje s pritličjem.
- Večnamenski prostor naj vsebuje tudi druge koticke, namenjenih raznim aktivnostim, kot so: prostor za umik, risalni kotichek, bralni kotichek ipd.

### 5.7.3. Oprema v kuhinji

- Lastna kuhinja bo zagotavljala pripravo obrokov za 14 oddelkov.
- Zasnovana mora biti tako, da poleg rednih obrokov omogoča tudi pripravo dietne prehrane.
- Ob kuhinji je potrebno predvideti tudi prostor za kuhinjsko osebje:
  - garderobe in sanitarije,
  - jedilnica za zaposlene v kuhinji,
  - manjši prostor za glavnega kuharja,

- prostor za čistila in pripomočke,
- prostor za shranjevanje organskih odpadkov.
- V nečistem delu kuhinje je potrebno zagotoviti:
  - predel za sprejem živil,
  - skladiščenje neobčutljivih živil,
  - skladiščenje sadja in zelenjave,
  - skladiščenje občutljivih živil / hladilniki, zmrzovalniki/,
  - predel za grobo čiščenje zelenjave,
  - predel za predpripravo sadja in zelenjave,
  - predel za predpripravo mesa in rib,
  - pomivalnica črne posode,
  - pomivalnica bele posode.
- V čistem delu kuhinje je potrebno zagotoviti:
  - mlečna kuhinja,
  - priprava hladnih jedi (npr. namazov),
  - priprava sladice,
  - priprava toplih jedi.
- Za dietno kuhinjo mora biti vsa oprema posebej, smiselno in uporabno ločena od preostalega dela kuhinje. Zagotoviti je potrebno poseben štedilnik, pečico regale posodo...
- Podrobnejši popis opreme v kuhinji mora projektant uskladiti z vodstvom vrtca.

#### **5.7.4. Oprema v pralnici**

Podrobnejši popis opreme v pralnici mora projektant uskladiti z vodstvom vrtca.

#### **5.7.5. Oprema prostorov za zaposlene**

Podrobnejši popis opreme v upravi ter vseh ostalih prostorov za zaposlene (garderoba, sanitarije za zaposlene...) mora projektant uskladiti z vodstvom vrtca.

**V sklopu novega objekta je potrebno zagotoviti tudi manjkajoče prostore garderobe in sanitarij za zaposlene v že obstoječem objektu vrtca s štirimi oddelki.**

### **5.8. ZAHTEVE GLEDE ZUNANJE UREDITVE**

Po zakonodaji mora zunanje igrišče zagotavljati najmanj 15 m<sup>2</sup> igralne površine na otroka.

Zahteve glede zunanje ureditve opisujejo posamezne elemente okolice novega kompleksa vrtca. Zunanja ureditev je sestavljena iz dveh sklopov:

- otroško igrišče,
- parkirišče z gospodarskim dvoriščem in hodno ploščadjo.

#### **5.8.1. Otroško igrišče**

- Otroško igrišče z igrali naj bo pretežno locirano južno od predvidenega objekta, z neposrednim izhodom iz igralnic ter prehodom preko povezovalnega dela.
- Z namenom zagotavljanja min. zunanjih igralnih površin na otroka se zeleni del zunanjega igrišča lahko uredi na parcelah 975/9, 975/10 in 982/14 (na območju

obstoječega podzemnega zaklonišča se predvidi zazelenitev brez grajenih struktur ter ustrezno zaščito obstoječih dostopov).

- Otroško igrišče naj bo narejeno v kombinaciji naravnih in umetnih površin različnega reliefa, ki ga dopolnjujejo elementi igral.
- Igrišče mora biti v celoti ograjeno z žičnato ograjo višine najmanj 1,2 m zelene ali antracitno sive barve in naj ima prehode oz. dostope na električno odpiranje.
- Zasnova otroškega igrišča in krajinska ureditev okolice vrtca je del projektne dokumentacije in ga mora naročnik prej potrditi.

#### Senčenje igrišča:

- Senčenje zunanjega igrišča naj se uredi skladno z zasnovo arhitekture objekta in igrišča. Ustrezno senčenje je potrebno zagotoviti posebej na tistih delih igrišča, ki so najbolj izpostavljen statičnim aktivnostim (npr. peskovniki).
- Poleg umetnega senčenje, je potrebno glede na velikost zunanjega igrišča, zagotoviti vsaj 40% naravne sence in pri tem ne uporabiti sadnega drevja.

#### Tlakovane površine:

- Otroško igrišča sestoji iz travnatih, asfaltnih (tlakovanih) ter gumijastih površin.
- Razmejitev travnih in gumijastih površin naj bo izvedeno z razmejitveno pločevino debeline 3mm, pritrjeno na podložni beton.
- Upoštevana naj bodo podrobnejša navodila glede gumijastih podlag po specifikaciji proizvajalca.

#### Elementi/oprema igrišča:

- Elementi igrišča (podrobneje opredeljeni v PZI projektu igrišča) naj vsebujejo ustrezno število programskih sklopov za raznovrstno igro in gibalne aktivnosti, primerno za različne starostne skupine.
- Otroško igrišče naj vsebuje primerno število pitnikov.
- Raznolikost igral naj teži od enostavnih igral do sestavljenih igral.
- Glede podrobnejšega popisa elementov igrišča se mora projektant uskladiti z vodstvom vrtca.

### **5.8.2. Gospodarsko dvorišče in parkirišče**

- Gospodarsko dvorišče in parkirišče naj bosta locirana na severni strani objekta.
- Na gospodarskem dvorišču so površine za:
  - dovoz in obračanje dostavnih vozil,
  - parkiranje službenih vozil in vozil obiskovalcev,
  - zbirni in odjemalni prostor za smetnjake ali zabojnike za odpadke t.i. ekološki otok,
  - prostor za plinsko postajo oz. skladišča za kotlovnico.
- Parkirišče mora biti dimenzionirano skladno z zakonodajo ter OPN Občine Črnomelj. Poleg že obstoječega parkirišča ob novjšem objektu (11 PM) se mora ob novopredvidenem delu kompleksa zagotoviti parkirišče z dodatnimi 34 PM (OPN 1PM/10 otrok + 1 PM za kratkotrajno parkiranje/oddelek).
- Mesto obstoječega dostopa iz Kidričeve ceste se ohrani za potrebe ureditve novega parkirišča.

- Po projektu ureditve parkirišča naj bodo urejeni tudi nižani robniki za enostaven dostop otroškimi vozičkoma in invalidoma.

### 5.8.3. Zelene površine

- Otroško igrišče naj vsebuje proste, ravne, zatravljene površine, ki omogočajo skupinske igre kot npr. nogomet ali postavitev raznih začasnih športnih poligonov.
- Poudarek naj bo na naravnih igralih.
- Obstoječa drevesa na severnem robu ureditvenega območja se mora ohraniti, saj predvidenemu novemu parkirišču nudijo naravno senco ter vizualno zakrivajo gospodarsko dvorišče.
- Na robovih igrišča naj se zasadijo različne vrtečevskemu programu primerne grmovnice, brez plodov in trnjev (predmet PZI krajinske ureditve).

## 5.9. ZAHTEVE GLEDE ELEKTRO INSTALACIJ

Pridobiti je potrebno pogoje lokalnega operaterja Elektro omrežja.

Ključni dokument bo izdelava projekta PZI elektro-inštalacij.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati trenutno veljavne tehnične predpise in normative ter elektroinštalacije natančno prilagoditi arhitekturnemu načrtu, projektu strojnih napeljav in samemu razporedu in namenu prostorov.

### 5.9.1. Osvetlitev

- Vrtec je potrebno osvetljevati z naravnim in umetnim virom svetlobe. Vsem prostorom, namenjenim vzgojni dejavnosti otrok ter prostorom, v katerih opravljajo svoje dele zaposleni vrta, mora biti zagotovljena ustrezna naravna osvetlitev. Umetna osvetlitev naj bo načrtovana enakomerno, indirektno oziroma enakomerno razpršena. Luči naj bodo v LED tehnologiji.
- Svetilna telesa v športni igralnici morajo biti zavarovana pred udarci žog in drugih predmetov.
- Luči v igralnicah in osrednjih prostorih naj bodo podometno montirane v spuščeni strop.
- Vse luči na območju, kjer se zadržujejo otroci, morajo biti ustrezno zaščitene pred lomom stekla z varnostnim (kaljenim) steklom ali plastiko.
- Osvetlitev po posameznih prostorih morajo biti zasnovane tako, kot veleva zakonodaja:  
**v igralnicah - 300 Lx,**  
**na delovnih površinah 350 Lx,**  
**v previjalnicah 500 Lx,**  
**v drugih prostorih po veljavnem standardu.**
- V načrtu morajo biti predvidene vse priključne omare z varovalkami, ki naj se nahajajo na za to primernih lokacijah, prav tako morajo načrti predvideti tudi vse merilne in stikalne omare.
- Vtičnice naj bodo 16 A, 250 V, montirane v parapetni kanal, iz istega programa in barve kot stikala.
- Predvidena mora biti tudi ustrezna zunanja razsvetljava vseh funkcionalnih površin in vhodov. Luči naj se prižigajo s pomočjo senzorjev, pritrjenih na fasado objekta.

### 5.9.2. Varnostna razsvetljava

- Varnostna razsvetljava je del projekta notranje osvetlitve PZI notranje opreme, ki bo naknadno preverjena pri izdelavi elaborata požarne varnosti.
- Varnostna razsvetljava mora biti izvedena glede na zahteve študije požarne varnosti na evakuacijskih poteh in izhodih iz objekta itd.
- Predvidene naj bodo varnostne svetilke z lastnim virom napajanja oz. svetilke z vgrajenim rezervnim virom napajanja.
- Poleg navedenih varnostnih svetilk naj bo v določenih prostorih v svetilkah splošne razsvetljave predvidena namestitvev modulov lastnega napajanja za najmanj eno uro gorenja. Na ta način bo tudi v teh prostorih ob izpadu napetosti omrežja minimalna osvetljenost.

### 5.9.3. Ostali elektroenergetski priključki

- Vtičnice naj bodo nameščene po posameznih prostorih v skladu z namembnostjo prostorov.
  - Vse vtičnice v objektu naj imajo ustrezno zaščito, ki otrokom onemogočajo vtikanje prstkov.
  - V pisarnah naj se vtičnice namestijo na parapetni kanal ali talne doze, v ostalih prostorih in za ostale namene pa na zid v višini 0,4 metra od tal, če ni drugače zahtevano.
  - Na hodnikih etaž naj se namestijo vtičnice za čiščenje, ki morajo biti na ustrezni višini, da preprečujejo dostop otrokom.
  - Poleg navedenega naj se predvidi tudi napajanje pogonov električnih vrat, napajanje določenih telekomunikacijskih naprav itd.
- Ustrezno kuhinjski tehnologiji naj se predvidi tudi električna instalacija v kuhinji.

### 5.9.4. Ostalo

- Električne vtičnice morajo imeti vstavljeno zaščito in biti nameščene 1,40 m od tal. V vsaki igralnici morata biti vsaj dve vtičnici, ki sta nameščeni na nasprotnih stenah. Tipkala morajo biti nameščena tako visoko, da jih dosežejo tudi otroci (1,20 m do 1,30 m od tal).
- Za klic v gospodarske prostore je treba predvideti zvonec ob gospodarskem vhodu.
- V sanitarijah in hodnikih se namestijo senzorji za prižiganje in ugašanje svetilk.
- Stavba mora imeti električni nadzor prihodov in domofon (kontrola vstopa) na vseh vstopnih točkah v vrtec. Možnost odpiranja vrat naj bo zagotovljena iz vsake igralnice.
- Ločeno naj bo izveden domofon tudi za zbornico in gospodarski dostop (kuhinja).
- V vrtec naj bo vgrajen ustrezen protivlomni sistem.
- Vgrajena naj bo centralna ura in registracija delovnega časa za zaposlene.

### 5.9.5. Strelovodna instalacija in izenačitev potencialov

- Predvidena naj bo ustrezna ozemljitev objekta, ki bo tvorila združeno obratovalno in strelovodno ozemljitev kompleksa. Valjanec naj se položi v okolici objekta v obliki zanke.

Iz njega se naj se izvedejo vsi priključki za odvode, povezave na električne naprave, kovinske mase, cevovode itd.

Strelovod naj bo klasične izvedbe po principu Faradayeve kletke.

Strelovodna napeljava mora biti nevidna.



#### 5.9.6. Ogrevanje žlot in žlebov

- Na objektu naj se predvidi električno ogrevanje zunanjih horizontalnih žlebov (ali žlot) in vertikalnih žlebov povsod, kjer obstaja nevarnost zamrzovanja in zamašitve odtočnih instalacij.

#### 5.9.7. Telefon, TK, Tv, Internet

- Objekt naj se priključuje na obstoječe el. komunikacijsko infrastrukturo skladno s projektnimi pogoji.
- Skladno z zahtevami in potrebami je potrebno definirati število in posamezno lokacijo priključnih TV vtičnic. Vtičnice TV+RA naj se predvidijo v skupnem prostoru za strokovne delavce, v osrednjem skupnem prostoru in posamezni igralnici (po en priključek).
- V vsaki igralnici naj se predvidi telefon, prav tako naj bo v vsaki igralnici nameščen domofon, ki je povezan na vhod.
- Vrtec mora imeti dostop na internetno omrežje, za kar se predvidi ustrezna količina modemov in ruterjev, ki morajo pokrivati celotno območje vrtca.

### 5.10. ZAHTEVE GLEDE STROJNIH INSTALACIJ

#### Splošno

Pri projektiranju je potrebno upoštevati trenutno veljavne tehnične predpise in normative ter načrt strojnih instalacij natančno prilagoditi arhitekturnemu načrtu, projektu električnih napeljav in samemu razporedu in namenu prostorov.

Vodilo načrtovanja naj bo energetska učinkovitost objekta, ki mora porabiti čim manj energije za svoje obratovanje.

#### Ogrevanje

- Obstoječi vrtec Loka Črnomelj z 5 oddelki se ruši in se ga nadomesti z novim objektom z 10 oddelki. Na prostoru vrtca Loka Črnomelj ostaja še obstoječi objekt s 4 oddelki Oton Zupančič, ki se bo programsko povezoval z novo predvidenim objektom.
- Obstoječa objekta (objekt ki se ruši 5 oddelki in objekt ki ostane, s 4 oddelki) sta bila priklopljena na plinsko kotlarno v objektu vrtca Loka Črnomelj, ki se ruši. Ob večjem objektu, ki se ruši, je bil postavljen plinohram za potrebe plinske kotlovnice za pripravo ogrevne vode in pripravo tople sanitarne vode obeh objektov.
- V času gradnje novega vrtca, bo potrebno za obstoječi vrtec s 4 objekti – vrtec Otona Zupančiča, zagotoviti nemoteno ogrevanje vrtca in pripravo tople sanitarne vode. To se lahko rešuje z mobilno toplotno postajo na utekočinjen naftni plin, na kurilno olje ali na elektriko, ali z začasno fiksno toplotno postajo, integrirano v obstoječi objekt.
- Med pripravo projektne naloge in idejne zasnove predvidenega novega objekta - vrtca z 10 oddelki, ki naj bi imel skupno toplotno postajo- kotlovnico za oba objekta, naj projektant strojnih instalacij poišče racionalno in optimalno rešitev za pripravo ogrevne vode, kako se bo z novo predvideno skupno toplotno postajo, ki bo locirana v novem objektu, pripravljala topla sanitarna voda za potrebe radiatorskega in talnega ogrevanja, tople sanitarne vode za potrebe grelnih modulov prezračevalnih klimatov, ter ogrevne

vode za ogrevanje tople sanitarne vode, novo predvidenega objekta in obstoječe ga objekta. Prav tako je potrebno pridobiti osnovne podatke sistema ogrevanja in priprave tople sanitarne vode za obstoječi vrtec s 4 oddelki, vrtec Otona Zupančiča, ker je sistem ogrevne vode dimenzioniran in izveden na višjem režimu, kot je sedaj po novih pravilnikih dovoljeno.

- Skupna toplotna postaja naj ima predvidene ločeno merjenje ogrevne energije ter vodovoda za obstoječi in novo predvideni objekt. Avtomatika in strojne naprave toplotne postaje morajo omogočati povezavo na centralni nadzorni sistem.
- Ogrevanje znotraj objekta bo talno in radiatorsko. Talno gretje naj bo predvideno na vseh tistih površinah, kjer se zadržujejo otroci, kot so igralnice, večnamenski prostori, sanitarije, radiatorsko ogrevanje pa naj se predvidi v ostalih prostorih kot so:
  - upravni prostori,
  - tehnološki prostori,
  - pomožni prostori,
  - prostor hišnika,
  - kuhinja,
  - garderobe osebja idr,

oziroma smiselno drugače.

Projektant naj predvidi ekonomsko in energetske varčni način sistema ogrevanja in priprave tople sanitarne vode, ki ga dokazuje z ustreznimi izračuni o porabi energije.

- Razvod ogrevalne vode je v toplotni postaji in naj bo ločen za vsak vrtec posebej in ločen za radiatorsko ogrevanje, talno gretje, pripravo sanitarne vode tre za razvod ogrevne vode za potrebe prezračevalnih klimatskih naprav.
- Regulacija temperature za talno gretje in radiatorsko ogrevanje naj bo z mešalnimi ventili ter obtočnimi črpalkami, vodenimi preko stenske regulacije v odvisnosti od zunanje temperature. Predvidi naj se razdelilce talnega ogrevanja z motornimi pogoni, vezanimi na termostate, ki naj se predvidijo po posameznih sklopih prostorov. Predvideni so jekleni panelni radiatorji, opremljeni z radiatorskimi termostatskimi ventili in glavami.
- Sistem ogrevanja (tako talno kot radiatorsko) naj bo zasnovana tako, da bo možno regulacija ogrevanja za vsak prostor posebej (vklop/izklop ogrevanja).

### Prezračevanje vrtea

- Poleg sistema prisilnega prezračevanja prostorov mora biti omogočeno tudi naravno prezračevanje z odpiranjem oken.
- V prostorih za otroke mora biti prezračevanje urejeno skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi, pri tem pa hitrost gibanja zraka ne sme presegati 0,2 m/s.
- V prostorih za otroke mora biti relativna vlaga zraka 40 do 60 odstotkov.
- Kuhinjo, jedilnico, garderobe in sanitarije za otroke je treba dodatno mehansko ali prisilno prezračevati.
- V kuhinji, jedilnici, garderobah, sanitarijah in prostorih za nego, ki so dostopni neposredno iz igralnic, mora biti prezračevanje urejeno na način, ki onemogoča širjenje vonjav v igralnico.
- Prisilno ločeno prezračevanje se izvaja v sanitarijah in v kuhinji ter pralnici. Dimenzioniranje količine zraka za kuhinjo in pralnico se določa glede na tehnološko opremo (predmet ločenega projekta tehnologije kuhinje) v skladu s smernico VDI 2052.

V primeru, da se odvodni zrak se vodi nazaj v klima napravo, kjer se rekuperira toplota oz. vrši indirektno hlapilno hlajenje, mora rekuperator imeti sistem za avtomatsko pranje. Projektant strojnih instalacij mora zagotoviti najugodnejši in učinkovit sistem prezračevanja novo predvidenega vrtca.

### Hlajenje

- Projektant strojnih instalacij naj preveri in določi optimalni in racionalni sistem hlajenja novo predvidenega vrtca. Sistem je lahko na vodni ali plinski osnovi z hladilnim agregatom ali toplotno črpalko (VRF sistem). V samih posameznih prostorih vrtca naj projektant z arhitektom in naročnikom določi tip konvektorske naprave (parapetni, stenski ali stropni konvektor).
- Celotni sistem hlajenja naj ima možnost priklopa na centralni nadzorni sistem.
- Sistem hlajenja naj bo dimenzioniran na maksimalno temperaturno razliko 6°C med zunanjo in notranjo temperaturo.
- Hlajenje dovodnega zraka v prezračevalnem klimatu je lahko predvideno s DX toplotno črpalko ali je preko cevnega omrežja vezano na hladilni agregat.

### Vodovod in kanalizacija

- Novo predvideni objekt bo priključen na sistem vodovodnega omrežja Črnomlja preko glavnega vodomera. Potrebno bo preveriti obstoječi priključni vod vodovoda in ga po potrebi zamenjati prav tako glavni vodomere. Preveriti je tudi potrebno zunanje hidrantno omrežje oz. je hidrantno omrežje zunaj in po novo vrtcu predvideti po študiji požarne varnosti.
- Priprava tople sanitarne vode naj bo predvidena centralna v toplotni postaji, skladno z navodili in zahtevami upoštevajoč zahtevo po termični dezinfekciji za zbiralnike tople pitne vode s prostornino večjo od 400 l ali več. Temperatura v zbiralniku/grelniku vode bo tako vsaj enkrat do dvakrat tedensko pregreta nad vrednost 70 °C, zato bo potrebno predvideti dodatne električne grelce ali z pomočjo plinske peči. Poraba sanitarne vode naj se bo kontrolira in pregleduje preko CNS-a.
- V primeru priprave tople sanitarne vode z skupnimi bojlerji v toplotni postaji, se zaradi razsežnosti razvoda tople vode, predvideni cirkulacijski vodi, ki naj bodo vodeni skupaj s cevmi tople vode. Cirkulacija naj bo prisilna s pomočjo cirkulacijske črpalke.
- Cevno omrežje hladne sanitarne vode naj se vodi po objektu ločeno od ogrevalnih cevi za ogrevanje in ločeno od cevi tople sanitarne in cirkulacijske vode.
- Pri projektiranju sanitarnega vodovodnega omrežja naj bo upoštevano naslednje izhodišče: stranišča naj bodo vsa konzolna z vgradnimi kotlički, pisoarji prav tako konzolni s senzorskim proženjem, umivalniki samostoječi oziroma vgradni brez prelivnih odprtih in z enoročnimi baterijami. Pršne kadi naj bodo vzdane, iz belega akrila, s pripadajočimi enoročnimi mešalnimi baterijami.
- Tuši in ostale baterije naj se predvidijo s centralnimi mešalnimi garniturami z možnostjo centralne nastavitve temperature preko avtomatike CNS ter s časovno zakasnilno tipko ali senzorjem prisotnosti.
- Varovanje sistema sanitarne hladne vode naj se predvidi z membransko ekspanzijsko pretočno posodo in varnostnim ventilom, protipovratna loputa in zaporni elementi ter z optimalnim sistemom za mehčanje sanitarne hladne, tople in cirkulacijske vode.

- Kanalizacijske cevi v novo predvidenem objektu bi bile v posameznih sanitarnih celicah iz PVC, cevi speljali v glavnih vertikalah in pod stropom pa so lahko iz litine in sicer po sistemu HKS. V pritličju bi se vertikalni vodi iz posameznega dvižnega voda povezali z horizontalno kanalizacijo preko talnih revizijskih jaškov. Vsaka vertikalna bi se podaljšala z odzračno cevjo nad streho, kjer bi se zaključil z odzračno kapo.
- Na spodnjem delu vertikal fekalne kanalizacije se vgradijo čistilni kosi, tako da se lahko čisti celoten razvod v primeru težav pri odvodu odpadnih vod. Dostop do čistilnega kosa mora biti omogočen preko odprtin v zidu ali preko revizijskih jaškov. Vsi talni sifoni v sanitarijah in ostalih prostorih morajo biti pretočne izvedbe.
- Kanalizacija kuhinje bi se na zunanjo kanalizacijo priključila preko lovilnika maščob.

#### **Komunalni odpadki in odpadne vode**

- Področje komunalnih odpadkov v občini Črnomelj ureja Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Črnomelj (Ur. I. RS, št. 1/2014, v nadaljevanju Odlok).
- Odpadke je potrebno ločeno zbirati v skladu z Odlokom in navodili izvajalca javne službe.
- Za odvoz smeti je potrebno urediti ustrezen prostor zbirno mesto (t.i. ekološki otok) in nabaviti tipizirane posode za odpadke za zbiranje ločenih frakcij, ki jih predpiše Komunala.
- Povzročitelj kuhinjskih odpadkov mora biorazgradljive kuhinjske odpadke ločeno zbirati in oddajati zbiralcu kuhinjskih odpadkov v skladu s predpisom, ki ureja to področje.

### **5.11. ZAHTEVE GLEDE POŽARNE VARNOSTI**

- Projektirane rešitve v objektu morajo biti v skladu s študijo požarne varnosti, predvsem opredelitev evakuacijskih poti, ločevanja požarnih sektorjev, sistema evakuacije in gašenja in podobno.
- Študija varstva pred požarom bo del projektne dokumentacije PGD PZI. Za objekt je potrebno s stališča požarne varnosti predvsem zagotoviti varno evakuacijo otrok in osebja vrtca.
- Za gašenje objekta vrtca je potrebno zagotoviti zadostno število gasilnikov po Pravilniku o izbiri in namestitvi gasilnih aparatov (Ur. list RS st. 67/05). Prav tako morajo biti na razpolago tudi notranji hidranti na kolutu (EURO hidranti) kot začetno gasilno sredstvo.
- Za potrebe gasilcev morajo biti na razpolago zunanji hidranti, nameščeni okrog objekta in zagotovljeni dovozi ter postavitvene površine za gasilska vozila.
- Za objekt je potrebno glede na namen in višino zagotoviti ustrezno nosilnost konstrukcije objekta v požaru. Z ustreznimi negorljivimi in težko gorljivimi materiali za obloge v objektu se preprečuje hiter razvoj požara in dima. Z ustreznimi odmiki med objekti in mejami parcele se prepreči prenos požara na sosednje objekte in na tujo lastnino zaradi sevalne toplote pri požaru in letečega ognja.
- Vsa vrata v vrtcu naj bodo brez talnih pragov.

#### **6.11.1. Instalacija javljanja požara**

- Predviden naj bo sistem za samodejno odkrivanje in javljanje požara, in sicer za vse prostore in etaže. Izpolnjene naj bodo vse zahteve in zaščitni ukrepi, ki jih bo predpisala študija požarne varnosti.

- Sistem samodejnega odkrivanja in javljanja požara naj sestavljajo analogno naslovljiva
- centrala, avtomatski in ročni javljalniki požara.
- Na vsako zanko naj bo na poljubnem mestu možno priključiti izvršilne module za krmiljenje poljubnih sistemov (požarne lopute, požarna vrata, sistem za odvod toplote, dima itd.).
- Požarna centrala naj bo locirana v ustreznem prostoru in po potrebi še na paralelni tabli v pritličju - v avli. Centrala mora biti neposredno vezana do intervencijske enote (gasilska brigada ali podobno).

## 5.12. IDEJNA SKICA- grafični del (v prilogi)

Sestavni del tega elaborata je tudi idejna skica, ki bi služila kot grafična pomoč pri projektiranju.

Gre za urbanistično preveritev in splošno usmeritev, brez da bi določevala končni izgled projekta, hkrati pa predstavlja preveritev, da je na izbrani lokaciji mogoče v celoti umestiti novi objekt s programom 10 oddelčnega vrtca skupaj z vsemi zahtevami projektne naloge.

Razlaga posameznih grafičnih prilog:

### 1. Shema obstoječega stanja in rušitve

Shema prikazuje območje obdelave z obstoječim novejšim objektom (4 oddelki) ter shemo objekta, ki se ruši (5 oddelkov).

### 2. Urbanistična shema

Shema prikazuje umestitev objekta na parcelo v povezavi z obstoječim objektom. Nakazani so posamezni funkcijski sklopi zunanje ureditve ter glavnimi dostopi.

### 3.1/2 Tlorisna programska shema

Shema prikazuje okvirno razdelitev glavnih programskih sklopov vrtca, kot so igralnice, skupni prostori, tehnično – servisni, upravni del ter sanitarije in komunikacije.

Shema prikazuje razporeditev vseh igralnic na najkvalitetnejši jugovzhodni del objekta, medtem ko so gospodarski in drugi servisni prostori ter uprava v nadstropju locirani pretežno na severozahodnem delu objekta.

### 4. Shematski prerezi

Shema prikazuje prereze skozi objekt novega vrtca ter navezavo na obstoječi objekt.

Shema prikazuje večjo odprtost okenskih površin proti JV in manjšo proti SZ ter direktno in posredno naravno osvetlitev prostorov.

### 5. Volumetrična shema

Shema prikazuje postavitve objektov v prostor.

## 6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN DOLOČITEV VREDNOSTI INVESTICIJE

### 6.1. VRSTA INVESTICIJE

V okviru obravnavane investicije je predvidena izgradnja novega, sodobnega objekta vrtca na Loki v Črnomlju, v katerem je predvidenih 10 oddelkov s spremljajočimi prostori ter prostori za osebje ter izvedba zunanje ureditve, ki se bo programsko povezal z obstoječim (novejšim) objektom vrtca na Loki, v katerem delujejo 4 oddelki. Pred začetkom gradnje je predvidena tudi rušitev starega (montažnega) dela vrtca.

### 6.2. OSNOVE ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA

Pri oceni vrednosti investicije smo upoštevali naslednja izhodišča:

1. GOI dela so ocenjena na podlagi trenutno veljavnih cen za tovrstne posege. Pri oceni vrednosti GOI del smo izhajali iz ocenjenih neto površin, ki so prikazane v tabeli 22. Te površine smo povečali za 18% in na ta način izračunali bruto površine, ki smo jih upoštevali pri oceni vrednosti GOI del.
2. Praksa kaže, da je klasična gradnja cenejša od montažne lesene gradnje, vendar je klasična gradnja bistveno daljša. Upoštevano je bilo, da znaša cena GOI del za leseni vrtec 1.180 EUR/m<sup>2</sup> bruto površine, za klasično zidan vrtec pa 960 EUR/m<sup>2</sup> bruto površine. Bruto površine znašajo 2.337,20 m<sup>2</sup> neto.
3. Cene GOI del za izvedbo pokritih teras so nižje. Cena GOI del za izvedbo pokritih teras je upoštevana v višini 650 EUR/m<sup>2</sup>.
4. Stroški rušitve obstoječega starega dela vrtca so ocenjeni na 70.000 EUR+DDV. V tej vrednosti so vključeni tudi stroški odvoza na stalno komunalno deponijo (po sortiranju odpadkov).
5. V oceni vrednosti so upoštevani stroški predelave novejšega dela vrtca, kjer delujejo 4 oddelki. V teh stroški so upoštevani stroški predelave obstoječe stavbe zaradi priključitve veznega hodnika (preboj na fasadi, vgradnja novih vrat, obdelava stičnih površin, morebitno potrebno prestavljanje inštalacij), zamenjava starih oken (stara okna so ustrezala  $K=1,1W/m^2K$ , kar za sedanje zahteve PURES-a ne ustreza pogoju energetske učinkovitosti B1), zamenjava strehe z dodatno izdelavo toplotno izolacijskega sloja (sedanja streha je debeline 15 cm) in zračnega kanala (odstranitev stare strehe, odvoz ter dobava in montaža nove), obnova fasade (dodatna toplotna izolacija, ker je obstoječa debela med 2 in 8 cm) in predelava ogrevanja iz visoko na nizko temperaturni režim (večja površina in zmogljivost radiatorjev), kar je tudi zahteva PURES-a.
6. Med stroški opreme so vključeni stroški standardne lesene opreme za novi del vrtca, stroški opreme za kuhinjo, stroški opreme za servisni del (pisarne, garderobe, sanitarije) in stroški zunanjih igral.

7. V stroških zunanje ureditve so upoštevani stroški ureditve zelenih površin za igranje in parkovni del (4615 m<sup>2</sup>) in stroški izvedbe predvidenih parkirišč (34 novih parkirnih mest).
8. Stroški postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva, izdelave potrebne investicijske dokumentacije in izvedbe javnega razpisa za izbor izvajalca so ocenjeni na 40.000 EUR+DDV.
9. Stroški za izdelavo projektne dokumentacije PGD, PZI in PID so upoštevani v višini 5% od stroškov gradnje novega vrtca, stroškov predelave obstoječega dela vrtca, stroškov zunanje ureditve in stroškov opreme.
10. Stroški pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja so ocenjeni na 5.000 EUR+DDV.
11. Stroški priključitev na komunalno infrastrukturo so ocenjeni na 5.000 EUR+DDV.
12. Stroški geodetskega posnetka (pred naročilom projektne dokumentacije in na koncu za vpis v kataster) so ocenjeni na 2.500 EUR + DDV.
13. Stroški izdelave geomehanskega poročila so ocenjeni na 3.000 EUR +DDV.
14. Na vse zgoraj omenjene postavke se obračuna 22% DDV. Ker gre v obravnavanem primeru za opravljanje neobdavčljive dejavnosti, DDV v obravnavanem primeru ni povračljiv.

### ***6.3. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO STALNIH CENAH***

Stalne cene so cene, ki veljajo takrat, ko se izdeluje investicijska dokumentacija. V nadaljevanju so prikazane vrednosti v stalnih cenah september 2017, in sicer za naslednje variante:

- B1 in C1: izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP,
- B2 in C2: izgradnja klasično zidanega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP.



Tabela 24: Ocenjena vrednost investicije, izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP, stalne cene

	2017	2018	2019	Stalne cene
rušitev obstoječe stavbe		70.000,00		70.000,00
GOI dela brez veznega hodnika		2.758.344,40		2.758.344,40
pokrite terase			78.000,00	78.000,00
<b>GRADNJA NOVEGA VRTCA</b>		<b>2.828.344,40</b>	<b>78.000,00</b>	<b>2.906.344,40</b>
predelava obstoječega dela			12.000,00	12.000,00
zamenjava oken (PURES)			18.000,00	18.000,00
zamenjava strehe			38.349,00	38.349,00
obnova fasade			18.073,00	18.073,00
predelava ogrevanja			10.000,00	10.000,00
<b>PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA</b>			<b>96.422,00</b>	<b>96.422,00</b>
zelene površine in parkovni del			138.450,00	138.450,00
parkirišča			81.600,00	81.600,00
<b>ZUNANJA UREDITEV</b>			<b>220.050,00</b>	<b>220.050,00</b>
novi del			235.200,00	235.200,00
kuhinja z jedilnico in shrambami			144.000,00	144.000,00
servisni del			109.780,00	109.780,00
zunanja igrala			15.000,00	15.000,00
<b>OPREMA (standardna lesena oprema)</b>			<b>503.980,00</b>	<b>503.980,00</b>
Stroški postopka sklenitve JZP, izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca, investicijska in ostala dokumentacija				
	15.000,00	25.000,00		40.000,00
projektna dokumentacija -5%		186.339,82		186.339,82
pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja				
		5.000,00		5.000,00
priključitev na komunalno infrastrukturo		5.000,00		5.000,00
komunalni prispevek				-
geodetski posnetek		1.250,00	1.250,00	2.500,00
geomehansko poročilo		3.000,00		3.000,00
strokovni nadzor - 1,2%		-	4.733,66	38.673,80
koordinator za ZVPD - 0,6%		16.970,07	2.366,83	19.336,90
<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>15.000,00</b>	<b>276.500,02</b>	<b>8.350,50</b>	<b>299.850,52</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>15.000,00</b>	<b>3.104.844,42</b>	<b>906.802,50</b>	<b>4.026.646,92</b>
DDV-22%	3.300,00	683.065,77	199.496,55	885.862,32
<b>SKUPAJ Z DDV - STALNE CENE</b>	<b>18.300,00</b>	<b>3.787.910,19</b>	<b>1.106.299,05</b>	<b>4.912.509,24</b>

Po informacijah, ki smo jih uspeli pridobiti od izvajalcev tovrstnih lesenih objektov, se cene za izdelavo projektne dokumentacije, GOI del, opreme in igral gibljejo od 1.600 EUR/m<sup>2</sup> neto površine + DDV naprej. Končna cena je predvsem odvisna od arhitekture in izbranih materialov.

Iz zgornje tabele izhaja, da je v obravnavanem primeru za izdelavo projektne dokumentacije, GOI del, opreme (brez kuhinje) upoštevana cena v višini 1.708 EUR/m<sup>2</sup> neto površine +DDV.

**Tabela 25: Ocenjena vrednost investicije, izgradnja klasično zidanega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JPZ, stalne cene**

	2017	2018	2019	Stalne cene
rušitev obstoječe stavbe		70.000,00		70.000,00
GOI dela brez veznega hodnika		2.244.076,80		2.244.076,80
pokrite terase			78.000,00	78.000,00
<b>GRADNJA NOVEGA VRTCA</b>		<b>2.314.076,80</b>	<b>78.000,00</b>	<b>2.392.076,80</b>
predelava obstoječega dela			12.000,00	12.000,00
zamenjava oken (PURES)			18.000,00	18.000,00
zamenjava strehe			38.349,00	38.349,00
obnova fasade			18.073,00	18.073,00
predelava ogrevanja			10.000,00	10.000,00
<b>PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA</b>			<b>96.422,00</b>	<b>96.422,00</b>
zelene površine za igranje in parkovni del			138.450,00	138.450,00
parkirišča			81.600,00	81.600,00
<b>ZUNANJA UREDITEV</b>			<b>220.050,00</b>	<b>220.050,00</b>
novi del			235.200,00	235.200,00
kuhinja z jedilnico in shrambami			144.000,00	144.000,00
servisni del			109.780,00	109.780,00
zunanja igrala			15.000,00	15.000,00
<b>OPREMA (standardna lesena oprema)</b>			<b>503.980,00</b>	<b>503.980,00</b>
Stroški postopka sklenitve JZP, izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca, investicijska in ostala dokumentacija				
	15.000,00	25.000,00		40.000,00
projektna dokumentacija -5%			160.626,44	160.626,44
pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s soglasji				
		5.000,00		5.000,00
priključitev na komunalno infrastrukturo		5.000,00		5.000,00
komunalni prispevek				-
geodetski posnetek		1.250,00	1.250,00	2.500,00
geomehansko poročilo		3.000,00		3.000,00
strokovni nadzor - 1,2%	-	27.768,92	4.733,66	32.502,59

	2017	2018	2019	Stalne cene
koordinator za ZVPD - 0,6%	-	13.884,46	2.366,83	16.251,29
<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>15.000,00</b>	<b>241.529,82</b>	<b>8.350,50</b>	<b>264.880,32</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>15.000,00</b>	<b>2.555.606,62</b>	<b>906.802,50</b>	<b>3.477.409,12</b>
DDV-22%	3.300,00	562.233,46	199.496,55	765.030,01
<b>SKUPAJ Z DDV - STALNE CENE</b>	<b>18.300,00</b>	<b>3.117.840,08</b>	<b>1.106.299,05</b>	<b>4.242.439,12</b>

#### **6.4. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO TEKOČIH CENAH**

Tekoče cene so cene, ki jih pričakujemo v času realizacije investicije.

Oceno vrednosti investicije v tekočih cenah smo izdelali na naslednjih osnovah:

- upoštevan je terminski plan izvedbe operacije,
- pri preračunu stroškov v tekoče cene smo upoštevali Umarjevo jesensko napoved gospodarskih gibanj 2017, ki predvideva, da bo inflacija v letu 2017 znašala 1,7%, v letu 2018 1,9% in v letu 2019 2,1%.
- Pri preračunu ostalih stroškov v letu 2017 smo upoštevali samo inflacijo za 3 mesece (od začetka oktobra do konca decembra). Za leto 2019 smo upoštevali samo inflacijo za 4 mesece (od začetka januarja do konca aprila), ker je predvideno, da bo investicija zaključena do konca aprila 2019.

V nadaljevanju so prikazane vrednosti v tekočih cenah, in sicer za naslednje variante:

- B1 in C1: izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP,
- B2 in C2: izgradnja klasično zidanega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP.

**Tabela 26: Ocenjena vrednost investicije, izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP, tekoče cene**

	2017	2018	2019	Tekoče cene
rušitev obstoječe stavbe		71.673,19		71.673,19
GOI dela brez veznega hodnika		2.824.276,31		2.824.276,31
pokrite terase		-	80.419,47	80.419,47
<b>GRADNJA NOVEGA VRTCA</b>		<b>2.895.949,50</b>	<b>80.419,47</b>	<b>2.976.368,97</b>
predelava obstoječega dela			12.372,23	12.372,23
zamenjava oken (PURES)			18.558,34	18.558,34
zamenjava strehe			39.538,54	39.538,54
obnova fasade			18.633,60	18.633,60
predelava ogrevanja			10.310,19	10.310,19

	2017	2018	2019	Tekoče cene
<b>PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA</b>			99.412,90	99.412,90
zelene površine za igranje in parkovni del			142.744,56	142.744,56
parkirišča			84.131,14	84.131,14
<b>ZUNANJA UREDITEV</b>			226.875,69	226.875,69
novi del			242.495,63	242.495,63
kuhinja z jedilnico in shrambami			148.466,71	148.466,71
servisni del (pisarne, shrambe, garderobe, sanitarije)			113.185,25	113.185,25
zunanja igrala			15.465,28	15.465,28
<b>OPREMA (standardna lesena oprema)</b>			519.612,87	519.612,87
Stroški postopka sklenitve JZP, izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca, investicijska in ostala dokumentacija				
	15.063,30	25.597,57	-	40.660,87
projektna dokumentacija -5%	-	190.793,85	-	190.793,85
pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s soglasji				
	-	5.119,51	-	5.119,51
priključitev na komunalno infrastrukturo		5.119,51	-	5.119,51
komunalni prispevek		-	-	-
geodetski posnetek		1.279,88	1.288,77	2.568,65
geomehansko poročilo		3.071,71	-	3.071,71
strokovni nadzor - 1,2%		34.751,39	4.880,50	39.631,89
koordinator za ZVPD - 0,6%		17.375,70	2.440,25	19.815,95
<b>OSTALI STROŠKI</b>	15.063,30	283.109,12	8.609,52	306.781,94
<b>SKUPAJ</b>	15.063,30	3.179.058,62	934.930,45	4.129.052,37
DDV -22%	3.313,93	699.392,90	205.684,70	908.391,52
<b>SKUPAJ Z DDV - TEKOČE CENE</b>	18.377,23	3.878.451,52	1.140.615,15	5.037.443,90

Tabela 27: Ocenjena vrednost investicije, izgradnja klasično zidanega vrta z lastnimi sredstvi investitorja (dolgoročno posojilo) ali v koncesijski obliki JZP, tekoče cene

	2017	2018	2019	Tekoče cene
rušitev obstoječe stavbe		71.673,19		71.673,19
GOI dela brez veznega hodnika		2.297.716,32		2.297.716,32
pokrite terase		-	80.419,47	80.419,47
<b>GRADNJA NOVEGA VRTCA</b>		2.369.389,51	80.419,47	2.449.808,98

predelava obstoječega dela			12.372,23	12.372,23
zamenjava oken (PURES)			18.558,34	18.558,34
zamenjava strehe			39.538,54	39.538,54
obnova fasade			18.633,60	18.633,60
predelava ogrevanja			10.310,19	10.310,19
<b>PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA</b>			<b>99.412,90</b>	<b>99.412,90</b>
zelene površine za igranje in parkovni del			142.744,56	142.744,56
parkirišča			84.131,14	84.131,14
<b>ZUNANJA UREDITEV</b>			<b>226.875,69</b>	<b>226.875,69</b>
novi del			242.495,63	242.495,63
kuhinja z jedilnico in shrambami			148.466,71	148.466,71
servisni del			113.185,25	113.185,25
zunanja igrala			15.465,28	15.465,28
<b>OPREMA (standardna lesena oprema)</b>			<b>519.612,87</b>	<b>519.612,87</b>
Stroški postopka sklenitve JZP, izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca, investicijska in ostala dokumentacija	15.063,30	25.597,57	-	40.660,87
projektna dokumentacija -5%	-	164.465,85	-	164.465,85
pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s soglasji	-	5.119,51	-	5.119,51
priključitev na komunalno infrastrukturo	-	5.119,51	-	5.119,51
komunalni prispevek	-	-	-	-
geodetski posnetek	-	1.279,88	1.288,77	2.568,65
geomehansko poročilo	-	3.071,71	-	3.071,71
strokovni nadzor - 1,2%	-	28.432,67	4.880,50	33.313,17
koordinator za ZVPD - 0,6%	-	14.216,34	2.440,25	16.656,59
<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>15.063,30</b>	<b>247.303,04</b>	<b>8.609,52</b>	<b>270.975,86</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>15.063,30</b>	<b>2.616.692,55</b>	<b>934.930,45</b>	<b>3.566.686,31</b>
DDV-22%	3.313,93	575.672,36	205.684,70	784.670,99
<b>SKUPAJ Z DDV - TEKOČE CENE</b>	<b>18.377,23</b>	<b>3.192.364,91</b>	<b>1.140.615,15</b>	<b>4.351.357,29</b>

## 7. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 7.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Strokovne podlage in izhodišča za izdelavo DIIP-a so bili naslednji dokumenti:

- Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. List RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17),
- Pravilnik o normativih za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje (Uradni list RS, št. 27/14 in 47/17),
- Kurikulum za vrtce, marec 1999,
- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP), (Ur. List RS, št. 127/06),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

### 7.2. LOKACIJA

- Investicija se bo izvajala v regiji **Jugovzhodna Slovenija**.
- Investicija se bo izvajala v **občini Črnomelj** v Beli krajini. Občina meji na občine Kočevje, Semič in Metlika, na reki Kolpi pa meji na republiko Hrvaško.
- Investicija se bo izvajala v mestu Črnomelj.
- Novi kompleks vrtca bo umeščen na zemljišča parcel k.o. 1541 Loka:
  - 982/13 – rušitev obstoječega objekta ter predvidena novogradnja,
  - 982/7 – predvidena navezava na obstoječi objekt, ki stoji na tej parceli,
  - 982/14, 975/10 – območje obstoječega zaklonišča (zazelenjeni del zunanjega igrišča, brez grajenih struktur),
  - 975/9 – na parceli se uredi del zunanjega igrišča.

Pärcele, na katerih je predvidena gradnja, so prikazane na spodnji sliki.

Podatki o površinah in vrednostih teh parcel so povzete iz evidence GURS:

- Parcela 982/13- površina: 4.123 m<sup>2</sup>, na parceli stoji del stavbe 57-1 in 57-2, vrednost parcele: 8.047,62 EUR;
- Parcela 982/7 – površina: 2584 m<sup>2</sup>, na parceli stoji del stavbe 1416-1, vrednost parcele: 6.524,28 EUR;
- Parcela 982/14 – površina 265 m<sup>2</sup>, vrednost parcele 362 EUR,
- Parcela 975/10 – površina 348 m<sup>2</sup>, vrednost parcele 171 EUR,
- Parcela 975/9 – površina 1.227 m<sup>2</sup>, vrednost parcele 604 EUR.

Skupna vrednost parcel po ocenah GURS torej znaša 15.708,90 EUR.

Vse omenjene parcele so v lasti Občine Črnomelj in bodo v primeru sklenitve pogodbe o javno zasebnem partnerstvu predstavljale stvarni vložek Občine v obravnavani projekt. Predlagamo, da Občina Črnomelj, v primeru sklenitve te pogodbe, pred sklenitvijo le-te, naroči cenitev teh zemljišč.

**Slika 10: Parcele, na katerih je predvidena gradnja**



### **7.3. OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA STROŠKOV**

V investicijo so vključeni naslednji stroški:

- stroški gradnje novega dela vrta,
- stroški predelave obstoječega dela vrta,
- stroški zunanje ureditve,
- stroški opreme,
- stroški investicijske dokumentacije,
- stroški projektne dokumentacije,
- stroški pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja s soglasji,
- stroški priključitve na komunalno infrastrukturo,



- stroški izdelave geodetskega posnetka,
- stroški izdelave geomehanskega poročila,
- stroški strokovnega nadzora,
- stroški varstva pri delu,
- stroški postopka sklenitve JZP, stroški priprave in izvedbe javnega razpisa za izbor izvajalca, stroški izdelave investicijske in ostale dokumentacije.

Višina teh stroškov in dinamika nastajanja teh stroškov je podrobneje prikazana v poglavjih 6.3 (stroški v stalnih cenah) in 6.4. (stroški v tekočih cenah).

#### **7.4. TERMINSKI PLAN IZVEDBE**

Predviden terminski plan izvedbe investicije je prikazan v spodnji tabeli.

**Tabela 28: Predviden terminski plan izvedbe investicije**

<u>Aktivnost</u>	<u>Pričetek</u> (mesec, leto)	<u>Zaključek</u> (mesec, leto)
1. <u>Izdelava DIIP in dopolnitev DIIP</u>	<u>Avg 2017</u>	<u>Nov 2017</u>
2. <u>Predstavitev DIIP in sprejem na občinskem svetu</u>	<u>Dec 2017</u>	<u>Dec 2017</u>
3. <u>Priprava in sprejem akta o javno zasebnem partnerstvu na občinskem svetu (samo v primeru izvedbe projekta po sistemu JZP!)</u>	<u>Jan 2017</u>	<u>Jan 2017</u>
4. <u>Priprava ostale potrebne investicijske dokumentacije</u>	<u>Feb 2017</u>	<u>Mar 2017</u>
5. <u>Geodetski posnetek</u>	<u>Jan 2018</u>	<u>Jan 2018</u>
6. <u>Projektiranje</u>	<u>Jan 2018</u>	<u>Mar 2018</u>
7. <u>Pridobivanje gradbenega dovoljenja</u>	<u>Mar 2018</u>	<u>April 2018</u>
8. <u>Priprava in objava razpisa za izbor izvajalca</u>	<u>Feb 2018</u>	<u>April 2018</u>
9. <u>Podpis pogodbe za izvedbo z izbranim izvajalcem</u>	<u>Maj 2018</u>	<u>Maj 2018</u>
10. <u>Izdelava geomehanskega poročila</u>	<u>Maj 2018</u>	<u>Maj 2018</u>
11. <u>Gradnja objekta in opremljanje ter izvedba zunanje ureditve</u>	<u>Maj 2018</u>	<u>April 2019</u>
12. <u>Strokovni nadzor</u>	<u>Maj 2018</u>	<u>April 2019</u>
13. <u>Koordinator za ZVPD</u>	<u>Maj 2018</u>	<u>April 2019</u>
14. <u>Priključitev na komunalno infrastrukturo</u>	<u>Dec 2018</u>	<u>Dec 2018</u>
15. <u>Geodetski posnetek</u>	<u>Maj 2019</u>	<u>Maj 2019</u>
16. <u>Pridobitev uporabnega dovoljenja</u>	<u>Junij 2019</u>	<u>Junij 2019</u>

#### **7.5. VARSTVO OKOLJA IN VPLIV PROJEKTA NA OKOLJE**

Pri izdelavi dokumentacije za izvedbo del in pri sami izvedbi se bo smiselno uporabljala Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 201/11, 18/12, 24/12, 64/12, 2/13, 89/14 in 91/15 – ZJN-3).

Hkrati bo objekt zasnovan tako, da bo izpolnjeval normative po PURES-u, torej temeljne zahteve glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije. Poleg tega bo objekt zasnovan iz okolju prijaznih materialov.

### **7.5.1. Vplivi na okolje v času gradnje**

Vplivi na okolje, ki so vezani na izvedbo omenjene investicije, bodo časovno omejeni in se bodo pojavili le med gradnjo.

Pričakujemo predvsem naslednje vplive:

- onesnaženje zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del in emisije izpušnih plinov zaradi obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil,
- povečana emisija hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečanega prometa s tovornimi vozili,
- povečan promet tovornih vozil na območju gradnje,
- občasno delno oviran promet na območju gradnje,
- nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi (odpadna olja, prazna oljna embalaža, čistilne krpe, odpadne baterije oziroma akumulatorji,...). Odpadke je potrebno zbirati ločeno ter jih nato predati organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje s tovrstnimi odpadki. Pri ustrezni organizaciji gradbišča je možnost teh vplivov na okolje majhna.

Vsi ti negativni vplivi bodo samo začasno vplivali na okolje. Za zmanjšanje vplivov med gradnjo je potrebno predvideti tehnične rešitve z organizacijo gradnje in gradbišča, s katerimi bo mogoče zmanjšati negativne vplive na okolje med gradnjo:

- ukrepi za znižanje hrupa: dela naj potekajo v dnevnem času;
- dela se bodo izvajala tako, da bodo čim manj moteča za uporabnike okoliških stavb;
- povečana koncentracija prahu v fazi gradnje se bo kontrolirala in omejevala z občasnim polivanjem terena in pršenjem,
- ločeno zbiranje odpadkov iz gradbišča in odvoz na ustrezne deponije...

### **7.5.2. Vplivi na okolje v času uporabe objekta**

Investicija bo izvedena tako, da bodo ekološke obremenitve na okolje čim manjše in v dopustnih mejah, zato ne predvidevamo nobenih dodatnih stroškov za odpravo negativnih vplivov.

Investicija v času uporabe ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Zaradi energetske učinkovitosti objekta bodo vplivi na okolje pozitivni, predvsem zaradi zmanjšanja porabe energentov za ogrevanje objekta. Za umetno razsvetljava objekta bodo uporabljene varčne sijalke, v sanitarnih prostorih z IR senzorji s časovnimi releji...

### 7.5.3. Izhodišča varstva okolja

V sklopu načrtovanja in izvedbe investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

Učinkovitost izrabe naravnih virov Zaradi investicije je pričakovati učinkovitejšo porabo energentov za ogrevanje objekta in električne energije (objekt bo zgrajen v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah, za umetno razsvetljavo bodo uporabljene varčne sijalke,...).

#### Okoljska učinkovitost

Med gradnjo bo izvajalec uporabljal najboljše razpoložljive tehnike, ki jih v tem času uporabljajo in so predpisane v pravilnikih in standardih. Pri investicijskih delih se bodo uporabljale smernice iz projektne dokumentacije in pravilnikov, ki se nanašajo na gradnjo tovrstnih stavb. Hkrati bo izvajalec ves čas gradnje tudi nadzoroval in meril emisije in druge vplive na okolje in o odstopanjih redno obveščal nadzorne organe in naročnika. Vse odpadke, ki bodo nastali med gradnjo bo ločeno zbiral in odvažal na deponije. S sodobno tehniko in uporabljenimi materiali bo skrbel za čim manj gradbenih odpadkov.

V času uporabe objekta bodo zagotovljeni vsi pogoji za varčevanje z energenti (npr. visoko izolativna vrata in okna, varčne žarnice,...), ločeno zbiranje in recikliranje odpadkov in podobno.

#### Trajnostna dostopnost

Projekt sam bo neposredno spodbujal k uporabi okolju prijaznejših načinov prevoza. Objekt se bo nahajal sredi stanovanjskega območja in bo dostopen tudi peš in s kolesom. Objekt bo zasnovan tako, da bo omogočal dostop brez arhitektonskih ovir.

#### Zmanjševanje vplivov na okolje

Nov objekt bo zgrajen v skladu s pravili kot jih določa PURES. Upoštevana bodo načela učinkovite rabe energije, kar bo ugodno vplivalo tudi na zmanjšanje emisije izpušnih plinov v ozračje.

Po investiciji bo zaradi ustreznega zunanjšega ovoja teh novih oken in vrat stopnja hrupa v stavbi zanemarljiva, prav tako tudi stopnja hrupa iz stavbe v okolico.

## 7.6. KADROVSKO – ORGANIZACIJSKA SHEMA

Kadrovsko-organizacijska shema bo v primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila (variante B1 in B2) drugačna kot v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva (variante C1 in C2).

### 7.6.1. Kadrovsko-organizacijska shema v primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila

V primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila bodo v izvedbo obravnavanega investicijskega projekta vključeni:

- naročnik (investitor) Občina Črnomelj,
- upravljavec Vrtec Otona Župančiča Črnomelj,

- izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta, ki bodo izbrani na javnem razpisu.

Odgovornost za vodenje investicije prevzema naročnik (investitor) – Občina Črnomelj. Investitorja kot odgovorna oseba predstavlja županja Občine Črnomelj. Delovno skupino, ki operativno pripravlja vso potrebno dokumentacijo in organizira vse postopke pa predstavlja vodja delovne skupine Vladka Kostelec Peteh, višja svetovalka za družbene dejavnosti na Občini Črnomelj.

Občina Črnomelj, ki je v tem primeru naročnik in investitor, bo imela v projektu naslednje naloge:

- definirala bo investicijo,
- zagotovila bo zemljišča za izvedbo projekta,
- zagotavljala bo vire sredstev za realizacijo projekta,
- vodila bo vse postopke pri izbiri izvajalcev in podizvajalcev posamezne faze projekta,
- koordinirala bo izvajanje projekta,
- ustrezno bo ukrepala v primeru odstopanj,
- ocenjevala bo dosežene rezultate projekta glede na zastavljene cilje,
- razreševala bo probleme v zvezi s projektom,
- spremljala bo porabo sredstev na projektu,
- vodila bo usklajevanja z izbranimi izvajalci,
- dokumentirala bo ves postopek izpeljave projekta,
- pripravljala in vodila bo potrebna poročila o izvedbi projekta...

V izvedbo projekta bo vključen tudi upravljavec novega objekta Vrtec Otona Župančiča Črnomelj.

Pri izvedbi obravnavane investicije bo investitor sodeloval tudi z izbranimi izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta, kot so:

- projektanti,
- izdelovalci investicijske dokumentacije,
- izdelovalci ostale potrebne dokumentacije in študij,
- izvajalci gradbeno obrtniških in inštalacijskih del,
- dobavitelji opreme,
- izvajalcem strokovnega nadzora,
- koordinatorjem varstva pri delu,
- geodeti...

#### **7.6.2. Kadrovsko-organizacijska shema v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva**

V primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva bodo v izvedbo obravnavanega investicijskega projekta vključeni:

- izbrani zasebni partner,
- Občina Črnomelj,
- izbrani izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta.

Občina Črnomelj bo imela v projektu naslednje naloge:

- definirala bo investicijo,
- izpeljala bo postopek za izbiro zasebnega partnerja,
- pripravila bo vso potrebno investicijsko dokumentacijo,
- sodelovanje pri projektiranju,
- podpora pri pridobivanju gradbenega dovoljenja,
- zagotovila bo zemljišča za izvedbo projekta,
- spremljala bo izvedbo projekta,
- ustrezno bo dokumentirala postopek izpeljave projekta.

Izbrani zasebni partner bo imel v projektu naslednje naloge:

- zagotovil bo vso potrebno projektno dokumentacijo in morebitne novelacije projektne dokumentacije,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izbira izvajalcev za gradnjo, opremljanje, nadzor, vodenje projekta, varstvo pri delu...,
- izvedel bo rušenje obstoječega objekta,
- izgradnja in opremljanje novega objekta, izvedba potrebnih ukrepov na obstoječem delu vrtca, izvedba zunanje ureditve,
- zagotavljanje potrebnih virov za izvedbo projektiranja in gradnje,
- koordiniranje izvedbe projekta,
- ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- razreševanje problemov v zvezi z izvedbo projekta,
- usklajevanje z izbranimi izvajalci,
- dokumentiranje postopka izvedbe projekta...

V izvedbo investicije bodo vključeni tudi:

- projektanti,
- izdelovalci investicijske dokumentacije,
- izdelovalci ostale potrebne dokumentacije in študij,
- izvajalci gradbeno obrtniških in inštalacijskih del,
- dobavitelji opreme,
- izvajalec strokovnega nadzora,
- koordinator varstva pri delu,
- geodeti...

## ***7.7. ANALIZA ZAPOSLENIH***

### Zaposlitve pred investicijo

Na dan 31.12.2016 je bilo v Vrtcu Otona Župančiča zaposlenih 73 delavcev (6 za določen čas). Na dan 1.3. 2017 je bilo v vrtcu zaposlenih 70 delavcev, na dan 1.9.2017 pa 70 delavcev.



### Zaposlitve po investiciji

Pri zaposlovanju v vrtcu se upošteva Pravilnik o normativih za opravljanje predšolske vzgoje (Uradni list RS, št. 27/14 in 47/17).

V obstoječem delu vrtca na Loki (s 4 oddelki) bodo tudi v bodoče delovali 4 oddelki vrtca, ki na tej lokaciji delujejo že danes.

V novo zgrajeni del vrtca, kjer je predvidenih 10 igralnic, se bodo preselili oddelki iz starega dela vrtca na Loki, ki je predviden za rušenje (konec leta 2016 jih je bilo 5) ter oddelki, ki sedaj delujejo na Majerju (konec leta 2016 so bili 3) in v Dijaškem domu (konec leta 2016 jih ni bilo).

Ker se število oddelkov ne bo povečalo, pač pa gre samo za preselitev obstoječih oddelkov vrtca v nove prostore, dodatno zaposlovanje zaenkrat ni predvideno.

## **8. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH**

### ***8.1. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA V PRIMERU IZVEDBE INVESTICIJE PO SISTEMU KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA***

V primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila so predvideni naslednji viri financiranja:

- zadolževanje (dolgoročni kredit),
- nepovratna sredstva Eko sklada.

Pri Eko skladu so na voljo nepovratne finančne spodbude, namenjene občinam za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb. Namenjene so spodbujanju gradnje skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena v lasti občin, med drugim tudi za stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (enotna klasifikacija 12630).

Pravica do nepovratne finančne spodbude se dodeli vlagateljici za gradnjo nove skoraj nič-energijske stavbe, za katero je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Energijska učinkovitost stavbe, izračunana po metodi za pasivne stavbe »PHPP«, mora znašati v segmentu računske rabe energije za ogrevanje  $Q_h \leq 6 \text{ kWh/m}^3\text{a}$ . Navedena vrednost  $Q_h$  se izračuna za neto ogrevani in prezračevani volumen stavbe ter ne glede na dejansko lokacijo stavbe za klimatske podatke mesta Ljubljana (T1996-2005/J1981-2000), ki so objavljeni na spletni strani Eko sklada. Ustreznost gradnje skoraj nič-energijske stavbe se preverja na podlagi izračuna »PHPP«, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD, projekta za izvedbo PZI in drugih dokazil, navedenih v javnem pozivu.

Obvezna je vgradnja zunanjega stavbnega pohištva s trojno zasteklitvijo s toplotno prehodnostjo  $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  (določeno po standardu SIST EN 14351-1:2006+A1:2010) po načelu tesnjenja v treh ravneh, kot je opredeljeno v smernici RAL. Zahteve za energijsko učinkovitost zunanjega stavbnega pohištva lahko odstopajo pri posameznih elementih zaradi posebnih projektnih pogojev (npr. varnostne in protipožarne zahteve, spomeniško varstvo) ali zaradi posebnih

tehničnih rešitev, vendar mora biti v tem primeru uporabljena tehnologija z najvišjo možno energijsko učinkovitostjo. Za vgradnjo lesenega zunanjšega stavbnega pohištva se dodeli dodatna nepovratna finančna spodbuda.

Toplotna prehodnost neprosojnih delov toplotnega ovoja stavbe sme znašati  $U \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Dodatna nepovratna finančna spodbuda se dodeli tudi, če bo na več kot polovici površine neprosojnega dela fasadnega ovoja stavbe vgrajena masivna lesena fasadna obloga. Toplotne prehodnosti  $U$  ( $\text{W/m}^2\text{K}$ ) zunanjšega stavbnega pohištva in toplotne prevodnosti  $\lambda$  ( $\text{W/mK}$ ) izolacijskih materialov v toplotnem ovoju stavbe morajo biti razvidne iz ustreznih dokazil, skladno z zahtevami dokumentacije za prijavo.

Vgrajeni morajo biti energijsko učinkoviti sistemi prezračevanja prostorov z vračanjem toplote odpadnega zraka, ki pri normalnih obratovalnih pogojih naprav zagotovijo skupni toplotni izkoristek rekuperacije toplote vsaj 80 %.

Dovoljena je le vgradnja sodobnih generatorjev toplote in hladu ter naprav z visoko energijsko učinkovitostjo.

Stavba mora najmanj 50 % letne dovedene energije za delovanje stavbe (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, klimatizacija, priprava tople vode in razsvetljava) pokriti iz obnovljivih virov energije, razen v primeru, ko je stavba oskrbovana iz sistema energijsko učinkovitega daljinskega ogrevanja ali hlajenja oziroma iz naprav SPTE z visokim izkoristkom v skladu s predpisom, ki ureja podpore električni energiji, proizvedeni v sproizvodnji toplote in električne energije z visokim izkoristkom.

Obvezen je preizkus zrakotesnosti stavbe, pri čemer mora izmerjena vrednost pri ugotavljanju tesnosti obodnih konstrukcij po standardu SIST EN ISO 9972:2015 znašati:  $n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ .

Nepovratna finančna spodbuda je lahko dodeljena le za stavbo s  $Q_h \leq 6 \text{ kWh/m}^3\text{a}$  in je določena glede na neto ogrevano in prezračevano površino znotraj toplotnega ovoja stavbe, vrsto vgrajenih toplotno - izolacijskih materialov in uporabo lesa ter spodbuja optimalno, trajnostno zasnovano stavbo, učinkovito vodenje, nadzor in izvajanje projektov ter racionalno gospodarjenje s sredstvi, namenjenimi izvedbi skoraj nič-energijske stavbe. Višina spodbude je določena v spodnji tabeli in ne sme presegati 50 % priznanih stroškov naložbe.

Energijska učinkovitost stavbe $Q_h$ ( $\text{kWh/m}^3\text{a}$ )	Spodbuda v EUR/ $\text{m}^2$		
	I. skupina	II. skupina	III. skupina
$\leq 6$	400	310	240

Pri tem predstavljajo skupine:

- I. skupina: stavba, pretežno zgrajena iz lesa z najmanj 75 % volumskega deleža toplotno izolacijskih materialov (v m<sup>3</sup>) naravnega izvora iz obnovljivih virov (npr. lesna vlakna, celulozni kosmiči ipd.);
- II. skupina: stavba z najmanj 75 % volumskega deleža toplotno izolacijskih materialov (v m<sup>3</sup>) mineralnega izvora (npr. mineralna volna, penjeno steklo ipd.) in naravnega izvora;
- III. skupina: stavba z več kot 25 % volumskega deleža toplotno izolacijskih materialov (v m<sup>3</sup>) sintetičnega in ostalega izvora (npr. ekspanzirani polistiren, ekstrudirani polistiren ipd.).

Pravica do dodatne nepovratne finančne spodbude se dodeli za stavbo, ki izpolnjuje pogoje tega javnega poziva in v katero bo vgrajeno leseno zunanje stavbno pohištvo, in sicer v višini 50 EUR na m<sup>2</sup> vgrajenega lesenega zunanjega stavbnega pohištva, pri čemer vhodna in druga vrata niso predmet dodatne spodbude.

Pri izračunu je višine sredstev Eko sklada je bilo upoštevano, da neto ogrevane površine znašajo 1981 m<sup>2</sup> in da m<sup>2</sup> vgrajenega lesenega zunanjega stavbnega pohištva znašajo 1/7 neto ogrevanih površin (283 m<sup>2</sup>). Predvidena sredstva Eko sklada torej znašajo:

- $1981 \text{ m}^2 \cdot 400 \text{ EUR} + 283 \text{ m}^2 \cdot 50 \text{ EUR} = 806.550,00 \text{ EUR}$  v primeru lesenega vrtca,
- $1981 \text{ m}^2 \cdot 240 \text{ EUR} + 283 \text{ m}^3 \cdot 50 \text{ EUR} = 489.590,00 \text{ EUR}$  v primeru klasično grajenega vrtca in toplotne izolacije sintetičnega in ostalega izvora.

Upoštevano je bilo, da bo občina v tem primeru sama pokrila stroške izvedbe javnega razpisa za izbor izvajalca, stroške za izdelavo potrebne investicijske in ostale potrebne dokumentacije (brez projektne dokumentacije), za pokrivanje ostalih stroškov pa najela kredit. Ob upoštevanju teh predpostavk je bilo izračunano, da bi višina kredita v primeru variante B1 – izgradnja lesenega vrtca znašala 4.063.259,24 EUR v stalnih cenah oz. 4.187.533,45 EUR v tekočih cenah, v primeru variante B2 – klasična gradnja pa 3.710.149,12 EUR v stalnih cenah oz. 3.818.406,84 EUR v tekočih cenah.

**Tabela 29: Predvideni viri financiranja v primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila, varianta B1 – izgradnja lesenega vrtca, tekoče cene**

Viri financiranja	2017	2018	2020	Skupaj	%
Eko sklad			806.550,00	806.550,00	16,01
Občina Črnomelj	18.377,23	24.983,23		43.360,45	0,86
Zadolževanje		3.853.468,29	334.065,15	4.187.533,45	83,13
<b>Skupaj tekoče cene</b>	<b>18.377,23</b>	<b>3.878.451,52</b>	<b>1.140.615,15</b>	<b>5.037.443,90</b>	<b>100,00</b>

**Tabela 30: Predvideni viri financiranja v primeru izvedbe investicije po sistemu klasičnega javnega naročila, varianta B2 – klasična gradnja, tekoče cene**

Viri financiranja	2017	2018	2020	Skupaj	%
Eko sklad			489.590,00	489.590,00	11,25
Občina Črnomelj	18.377,23	24.983,23		43.360,45	1,00
Zadolževanje		3.167.381,69	651.025,15	3.818.406,84	87,75
<b>Skupaj tekoče cene</b>	<b>18.377,23</b>	<b>3.192.364,91</b>	<b>1.140.615,15</b>	<b>4.351.357,29</b>	<b>100,00</b>

## **8.2. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA V PRIMERU IZVEDBE INVESTICIJE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

V primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva se bo investicija v pretežnem delu financirala s sredstvi zasebnega partnerja ter v določenem delu tudi s sredstvi Občine Črnomelj.

Predvideno je, da bo Občina Črnomelj v tem primeru pokrila naslednje stroške:

- stroške postopka sklenitve JZP ter
- stroške izdelave potrebne investicijske dokumentacije.

Vse ostale stroške investicije bo predvidoma pokrtil izbrani zasebni partner.

Predvideni viri financiranja so prikazani v spodnji tabeli.

**Tabela 31: Predvideni viri financiranja v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva, varianta C1 – izgradnja lesenega vrtca, tekoče cene**

Viri financiranja	2017	2018	2020	Skupaj	%
Zasebni partner		3.853.468,29	1.140.615,15	4.994.083,45	99,14
Občina Črnomelj	18.377,23	24.983,23		43.360,45	0,86
<b>Skupaj</b>	<b>18.377,23</b>	<b>3.878.451,52</b>	<b>1.140.615,15</b>	<b>5.037.443,90</b>	<b>100,00</b>

**Tabela 32: Predvideni viri financiranja v primeru izvedbe investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva, varianta C2 – klasična gradnja, tekoče cene**

Viri financiranja	2017	2018	2020	Skupaj	%
Zasebni partner		3.167.381,69	1.140.615,15	4.307.996,84	99,00
Občina Črnomelj	18.377,23	24.983,23		43.360,45	1,00
<b>Skupaj tekoče cene</b>	<b>18.377,23</b>	<b>3.192.364,91</b>	<b>1.140.615,15</b>	<b>4.351.357,29</b>	<b>100,00</b>

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

Glede na vrednost investicije bo potrebno za obravnavano investicijo izdelati poleg DIIP tudi predinvesticijsko zasnovo in investicijski program. Vsa investicijska dokumentacija bo predvidoma izdelana do marca 2018.

Za obravnavano investicijo bo potrebno izdelati naslednjo projektno dokumentacijo PGD in PZI. Projektna dokumentacija bo predvidoma izdelana v času od januarja 2018 do marca 2018.

V primeru izvedbe obravnavane investicije v koncesijski obliki JZP bo potrebno pripraviti tudi akt o javno zasebnem partnerstvu, ki bo obravnavan na občinskem svetu. Priprava akta bo predvidoma potekala v januarju 2018.

## 10. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER UPRAVIČENOST INVESTICIJE

Analiza stroškov in koristi zajema:

- finančno analizo za primer, ko se investicija izvede v obliki klasičnega javnega naročila in za primer, ko se investicija izvede v obliki javno-zasebnega partnerstva,
- ekonomsko analizo,
- analizo občutljivosti in
- analizo tveganj.

### 10.1. PRIHODKI IN ODHODKI VRTCA

Dejavnost vzgoje in izobraževanja, ki jo opravlja Vrtec Črnomelj, je financirana iz:

- **prispevka staršev**, ki je določen v skladu s Pravilnikom o plačilih staršev za program v vrtcih v letu 2011 (Ur. l. RS št. 129/06, 79/08) in v skladu z Zakonom za uravnoteženje javnih financ ZUJF v letu 2012 (Ur. l. RS št. 40/12). Višino plačila staršev za leto določi CSD na podlagi lestvice, ki starše razvršča v razrede. Starši plačajo največ 77% cene programa v katerega je otrok vključen;
- **državnega proračuna**: sofinanciranje plačil staršev, ki imajo v vrtec vključenega več kot enega otroka. Za drugega otroka starši od 1.6.2012 plačajo 30% njihove cene, tretjega imajo zastoj – celoten delež (100%) gre iz državnega proračuna;
- **dotacije lokalne skupnosti (Občine Črnomelj in ostalih občin)** – subvencija do polne ekonomske cene.



Ekonomsko ceno sestavljajo stroški dela, stroški materiala in storitev ter stroški živil za otroke. Trenutno veljavna ekonomska cena v vrtcu Črnomelj znaša:

- za I. starostno obdobje 427,24 EUR in
- za II. starostno obdobje 323,42 EUR in velja že od 1.9.2008.

Prihodki, ki jih je vrtec Črnomelj ustvaril je v letih 2015 in 2016, so prikazani v spodnjih tabelah.

**Tabela 33: Prihodki, Vrtec Črnomelj, 2015 in 2016**

	31.12.2015 v EUR	31.12.2016 v EUR
Prihodki Občine Črnomelj	1.205.266	1.267.726
Prihodki ostalih občin	31.361	51.723
Prispevek staršev	414.949	412.712
Prihodki MIZŠ- refund. oskrbnin	56.667	51.770
Donacije	97	750
Prihodki od kosil, CU, najemnine	12.910	46.906
<b>Prihodki od prodaje proizvodov in storitev</b>	<b>1.721.250</b>	<b>1.831.587</b>
Prihodki od obresti	1.063	15
<b>Finančni prihodki</b>	<b>1.063</b>	<b>15</b>
<b>Drugi prihodki</b>	<b>797</b>	<b>1.040</b>
<b>SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>1.723.110</b>	<b>1.832.642</b>

	Realizacija 2015	%	Realizacija 2016	%
1. Razlika do ekonomske cene				
- Občina Črnomelj	1.100.712	63,88	1.119.931	61,11
- Ostale občine	31.361	1,82	51.723	2,82
2. Prispevek staršev	414.949	24,08	412.712	22,52
3. Ostali prihodki	195.000	10,22	248.276	13,55
- Občina ČR za tek. vzdrževanje			7.573	
- občina ČR izven EC			116.355	
-občina Črnomelj regres za LD			22.698	
-občina Črnomelj za delo preko št. servisa			1.169	
-MIZŠ			51.770	
-kosila, CU, malica, najemnine			46.906	
-donacije			750	
-drugi prihodki			1.055	
<b>Skupaj</b>	<b>1.723.110</b>	<b>100</b>	<b>1.832.642</b>	<b>100</b>

Zavod je v letu 2016 ustvaril prihodke od prodaje blaga in storitev na trgu, in sicer od prodaje kosil zunanjim uporabnikom, zaračunane malice za CU, najemnine in zaračunano prehrano za zaposlene, v višini 46.906 EUR, kar predstavlja 2,56% vseh prihodkov.

Odhodki vrtca so prikazani v nadaljevanju.

**Tabela 34: Odhodki, Vrtec Črnomelj, 2015 in 2016**

	31.12.2015	31.12.2016
Stroški materiala	263.672,00	284.119,00
Stroški storitev	139.059,00	146.312,00
Stroški plač in nadomestila plač	1.061.276,00	1.078.625,00
Prispevki delodajalca	168.903,00	176.342,00
Drugi stroški dela	101.254,00	139.616,00
Nadomestilo za up.st.zemljišča	924,00	1.275,00
Finančni odhodki	7.061,00	4.735,00
Drugi odhodki	809,00	458,00
<b>ODHODKI</b>	<b>1.742.957,00</b>	<b>1.831.481</b>

Presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2015 znašal -19.847 EUR, v letu 2016 pa 1.161 EUR.

Iz zgornjih tabel je razvidno, da so odhodki vrtca, ki vključujejo stroške blaga in materiala ter stroške dela (tj. kompletne stroške poslovanja brez amortizacije), v posameznem letu praktično enaki kot prihodki vrtca, s katerimi se praviloma pokrijejo vsi stroški v zvezi z opravljanjem vzgojno izobraževalne dejavnosti v vrtcu.

Stroški investicijskega vzdrževanja in investicij niso vsebovani v izračunu cene programov. Te stroške v večji meri pokriva Občina Črnomelj.

Prihodkov za pokrivanje stroškov amortizacije vrtca ne pridobiva (Občina Črnomelj teh stroškov ne pokriva), pač pa se odpisujejo v breme sredstev v upravljanju.

## ***10.2. PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE***

Pri finančni analizi se upoštevajo stroški in prihodki predlaganega investicijskega projekta v primerjavi z varianto brez investicije.

Glede na to, da se:

- bodo v nov vrtec na Loki preselili že obstoječi oddelki, ki sedaj delujejo v stari zgradbi na Loki (ki je predvidena za rušenje), oddelki, ki delujejo na Majerju in oddelki iz Dijaškega doma,
  - število otrok v prihodnje predvidoma ne bo bistveno spreminjalo in
  - število zaposlenih predvidoma ne bo spreminjalo,
- ocenjujemo, da pri samem opravljanju dejavnosti, zaradi izvedbe obravnavane investicije, ne bo bistvenih sprememb pri prihodkih in odhodkih, razen pri stroških za ogrevanje.

Ker se bo v okviru obravnavane investicije zgradila nova, energetska učinkovita zgradba vrtca, del vrtca, ki ostane, pa bo ustrezno energetska saniran, lahko pričakujemo določene prihranke v primerjavi s stroški ogrevanja, ki nastajajo sedaj.

Podatki kažejo, da so prihranki energije v primeru energetskih obnov stavb v povprečju tudi do 50%. Ker je v okviru obravnavane investicije predvidena izgradnja novega, energetska varčnega vrtca in energetska obnova obstoječega vrtca s 4 oddelki, smo v izračunih upoštevali, da bodo v obravnavanem primeru nastali prihranki energije v višini 50%.

Po podatkih vrtca so stroški ogrevanja vrtca na Loki v letu 2015 znašali 13.695,80 EUR, v letu 2016 pa 15.003,81 EUR oziroma povprečno 14.349,81 EUR (za obstoječih 9 oddelkov).

Na podlagi teh podatkov smo ocenili, da bi stroški ogrevanja za 14 oddelkov, znašali 22.322 EUR.

Če upoštevamo, da bodo v obravnavanem primeru nastali prihranki energije v višini 50%, bodo stroški ogrevanja novega kompleksa vrtca znašali 11.161 EUR/leto.

Predvideno je, da bo investicija zaključena do konca junija 2019. Pričetek rednega obratovanja obravnavane investicije je predvideno s 1.9.2019.

V izračuni smo upoštevali investicijsko vrednost v stalnih cenah z vključenim DDV (predvidoma se le-ta ne poračuna).

### ***10.3. FINANČNA ANALIZA ZA PRIMER, KO SE INVESTICIJA IZVEDE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA***

V primeru, ko se investicija izvede v koncesijski obliki klasičnega javnega naročila, smo pri finančni analizi uporabili splošno diskontno stopnjo, ki je predpisana v Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije in znaša 4%.

V izračunih smo upoštevali, da ekonomska doba poleg obdobja za implementacijo investicije zajema še 15 let obratovanja.

V izračunih so upoštevani:

- prihranki iz naslova ogrevanja (Povprečni stroški ogrevanja v pogojih z investicijo za 14 oddelkov so ocenjeni na 11.161 EUR, v pogojih brez investicije pa na 22.322 EUR. Ocenjeni prihranki iz naslova ogrevanja tako znašajo 11.161 EUR.),
- stroški financiranja, ker je predvideno, da se bo večji del investicije financiral iz zadolževanja,
- stroški investicije ter,
- ostanek vrednosti.

#### **Varianta B1 - Izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja**

Pri izračunu ostanka vrednosti za to varianto smo upoštevali, da je amortizacijska osnova za stavbo 3%, za pohištvo 12% in za drugo opremo 20%. Izračunali smo, da bi ostanek vrednosti v tem primeru znašal 2.421.464,65 EUR.

V izračunih je bilo upoštevano, da bi Občina v obravnavanem primeru najela kredit pod naslednjimi pogoji:

- znesek kredita: 4.063.259,24 EUR (v stalnih cenah),
- EOM: 4%,
- način izračuna: linearni,
- ročnost: 180 mesecev,
- dolžina leta 360 dni, dolžina meseca 30 dni.

Narejen je bil amortizacijski načrt in izračunani stroški financiranja, in sicer ob upoštevanju zgoraj navedenih pogojev. Izračunani stroški financiranja (obresti) so prikazane v spodnji tabeli.

**Tabela 35: Stroški financiranja**

Leto	obresti	glavnica	anuiteta
1.	157.564,16	270.883,95	428.448,11
2.	146.728,81	270.883,95	417.612,75
3.	135.893,45	270.883,95	406.777,40
4.	125.058,09	270.883,95	395.942,04
5.	114.222,73	270.883,95	385.106,68
6.	103.387,37	270.883,95	374.271,32
7.	92.552,02	270.883,95	363.435,97
8.	81.716,66	270.883,95	352.600,61
9.	70.881,30	270.883,95	341.765,25
10.	60.045,94	270.883,95	330.929,89
11.	49.210,58	270.883,95	320.094,53
12.	38.375,23	270.883,95	309.259,18
13.	27.539,87	270.883,95	298.423,82
14.	16.704,51	270.883,95	287.588,46
15.	5.869,15	270.883,95	276.753,10
<b>Skupaj</b>	<b>1.225.749,87</b>	<b>4.063.259,24</b>	<b>5.289.009,11</b>

Izračun finančnih kazalnikov je prikazan v nadaljevanju.

**Tabela 36: Izračun finančnih kazalnikov**

	Prihodki	PRILIVI	Stroški ogrevanja	Stroški financiranja	Investicija	ODLIVI	NTD
2017					18.300,00	18.300,00	- 18.300,00
2018				157.564,16	3.787.910,19	3.945.474,36	- 3.945.474,36
2019			- 3.720,33	146.728,81	1.106.299,05	1.249.307,52	- 1.249.307,52
2020			- 11.161,00	135.893,45		124.732,45	- 124.732,45
2021			- 11.161,00	125.058,09		113.897,09	- 113.897,09
2022			- 11.161,00	114.222,73		103.061,73	- 103.061,73
2023			- 11.161,00	103.387,37		92.226,37	- 92.226,37
2024			- 11.161,00	92.552,02		81.391,02	- 81.391,02
2025			- 11.161,00	81.716,66		70.555,66	- 70.555,66
2026			- 11.161,00	70.881,30		59.720,30	- 59.720,30
2027			- 11.161,00	60.045,94		48.884,94	- 48.884,94
2028			- 11.161,00	49.210,58		38.049,58	- 38.049,58
2029			- 11.161,00	38.375,23		27.214,23	- 27.214,23
2030			- 11.161,00	27.539,87		16.378,87	- 16.378,87
2031			- 11.161,00	16.704,51		5.543,51	- 5.543,51
2032			- 11.161,00	5.869,15		- 5.291,85	5.291,85
2033			- 11.161,00		- 2.421.464,65	- 2.432.625,65	2.432.625,65

Diskontna stopnja: 4%

Neto sedanja vrednost: -4.274.327,34 EUR

Interna stopnja donosa: -6,3%

### **Varianta B2 – Izgradnja klasično zidanega vrtea z lastnimi sredstvi investitorja**

Pri izračunu ostanka vrednosti za to varianto smo upoštevali, da je amortizacijska osnova za stavbe 3%, za pohištvo 12% in za drugo opremo 20%. Izračunali smo, da bi ostanek vrednosti v tem primeru znašal 2.038.825,75 EUR.

V izračunih je bilo upoštevano, da bi Občina v obravnavanem primeru najela kredit pod naslednjimi pogoji:

- znesek kredita: 3.710.149,12 EUR (v stalnih cenah),
- EOM: 4%,
- način izračuna: linearni,
- ročnost: 180 mesecev,
- dolžina leta 360 dni, dolžina meseca 30 dni.

Narejen je bil amortizacijski načrt in izračunani stroški financiranja, in sicer ob upoštevanju zgoraj navedenih pogojev. Izračunani stroški financiranja (obresti) so prikazane v spodnji tabeli.

**Tabela 37: Stroški financiranja**

Leto	obresti	glavnica	anuiteta
1.	143.871,34	247.343,27	391.214,61
2.	133.977,61	247.343,27	381.320,88
3.	124.083,88	247.343,27	371.427,15
4.	114.190,15	247.343,27	361.533,42
5.	104.296,41	247.343,27	351.639,69
6.	94.402,68	247.343,27	341.745,96
7.	84.508,95	247.343,27	331.852,23
8.	74.615,22	247.343,27	321.958,50
9.	64.721,49	247.343,27	312.064,77
10.	54.827,76	247.343,27	302.171,03
11.	44.934,03	247.343,27	292.277,30
12.	35.040,30	247.343,27	282.383,57
13.	25.146,57	247.343,27	272.489,84
14.	15.252,84	247.343,27	262.596,11
15.	5.359,10	247.343,27	252.702,38
<b>Skupaj</b>	<b>1.119.228,32</b>	<b>3.710.149,12</b>	<b>4.829.377,44</b>

Izračun finančnih kazalnikov je prikazan v nadaljevanju.

**Tabela 38: Izračun finančnih kazalnikov**

	Prihodki	PRILIVI	Stroški ogrevanja	Stroški financiranja	Investicija	ODLIVI	NTD
2017		-			18.300,00	18.300,00	- 18.300,00
2018		-		143.871,34	3.117.840,08	3.261.711,42	- 3.261.711,42
2019		- -	3.720,33	133.977,61	1.106.299,05	1.236.556,32	- 1.236.556,32
2020		- -	11.161,00	124.083,88		112.922,88	- 112.922,88
2021		- -	11.161,00	114.190,15		103.029,15	- 103.029,15
2022		- -	11.161,00	104.296,41		93.135,41	- 93.135,41
2023		- -	11.161,00	94.402,68		83.241,68	- 83.241,68
2024		- -	11.161,00	84.508,95		73.347,95	- 73.347,95
2025		- -	11.161,00	74.615,22		63.454,22	- 63.454,22
2026		- -	11.161,00	64.721,49		53.560,49	- 53.560,49
2027		- -	11.161,00	54.827,76		43.666,76	- 43.666,76
2028		- -	11.161,00	44.934,03		33.773,03	- 33.773,03
2029		- -	11.161,00	35.040,30		23.879,30	- 23.879,30
2030		- -	11.161,00	25.146,57		13.985,57	- 13.985,57
2031		- -	11.161,00	15.252,84		4.091,84	- 4.091,84
2032		- -	11.161,00	5.359,10		- 5.801,90	5.801,90
2033		- -	11.161,00		- 2.038.825,75	- 2.049.986,75	2.049.986,75



Diskontna stopnja: 4%

Neto sedanja vrednost: -3.747.745,87 EUR

Interna stopnja donosa: -6,5%

V obeh primerih je investicija finančno neupravičena. Občina bo morala sredstva za pokrivanje stroškov financiranja zagotavljati iz drugih proračunskih virov, saj dodatni prihodki za pokrivanje teh stroškov niso predvideni.

Neto sedanja vrednost je manj negativna v primeru klasično zidanega vrtca, ker je investicija v tem primeru nižja. Interni stopnji donosa sta negativni v obeh primerih, vendar se med seboj bistveno ne razlikujeta. Boljše rezultate torej daje izgradnja klasično zidanega vrtca, ker je v tem primeru investicija nižja.

## ***10.4. FINANČNA ANALIZA ZA PRIMER, KO SE INVESTICIJA IZVEDE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA***

### **10.4.1. Finančna analiza zasebnega partnerja**

Finančna analiza zasebnega partnerja nam pomaga določiti za zasebnega partnerja sprejemljivo višino prihodkov, ki mu bodo omogočali povrnitev investicije in določen donos na vloženi kapital.

Trajanje projekta znaša leto in pol za izvedbo investicije (od januarja 2018 do junija 2019) in 15 let za upravljanje objekta. V analizi občutljivosti so analizirane tudi variante, kjer bi bilo obdobje trajanja razmerja daljše.

V izračunih je upoštevano, da je ostanek vrednosti ob zaključku ekonomske dobe enak 0 (investicija se zasebnemu partnerju torej v celoti povrne).

V izračunih smo upoštevali, da je minimalno zahtevan donos zasebnega partnerja 7%. V analizi občutljivosti so analizirane tudi variante, kjer je zahtevan donos zasebnega partnerja nižji (6%).

V nadaljnjih tabelah so izračunani maksimalni zneski nadomestila, ki ga bo Občina Črnomelj v času uporabe objekta plačevala zasebnemu partnerju.

#### **Varianta C1 - Izgradnja lesenega vrtca**

V izračunu so upoštevani stroški investicije, ki jih bo predvidoma pokrtil zasebni partner (v stalnih cenah, z DDV) in izračunana potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, da bo leta realiziral zahtevani donos na vložek v višini 7%.

Iz izračuna v nadaljevanju je razvidno, da znaša minimalno potrebna višina nadomestila v tem primeru 544.544,74 EUR/leto. V primeru, da se trajanje projekta podaljša, se višina letnega nadomestila zniža, kar je prikazano v analizi občutljivosti (tabela 44). Interna stopnja donosa je v tem primeru (trajanje projekta 1,5+15 let, 7% donos) enaka zahtevanemu donosu (7%), neto sedanja vrednost pa je enaka 0.

**Tabela 39: Minimalno potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, 7% donos**

	Nadomestilo ZP	PRILIVI	Investicija	ODLIVI	NTD
2018			3.763.510,19	3.763.510,19	- 3.763.510,19
2019	272.272,37	272.272,37	1.106.299,05	1.106.299,05	- 834.026,68
2020	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2021	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2022	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2023	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2024	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2025	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2026	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2027	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2028	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2029	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2030	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2031	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2032	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2033	544.544,74	544.544,74			544.544,74
2034	272.272,37	272.272,37			272.272,37

**Varianta C2 - Izgradnja klasično zidanega vrteca**

V izračunu so upoštevani stroški investicije, ki jih bo predvidoma pokrili zasebni partner (v stalnih cenah, z DDV) in izračunana potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, da bo leta realiziral zahtevani donos na vložek v višini 7%.

Iz izračuna v nadaljevanju je razvidno, da znaša minimalno potrebna višina nadomestila v tem primeru 468.486,76 EUR/leto. Interna stopnja donosa je v tem primeru enaka zahtevanemu donosu (7%), neto sedanja vrednost pa je enaka 0.

**Tabela 40: Minimalno potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, 7% donos**

	Nadomestilo ZP	PRILIVI	Investicija	ODLIVI	NTD
2018			3.093.440,08	3.093.440,08	- 3.093.440,08
2019	234.243,38	234.243,38	1.106.299,05	1.106.299,05	- 872.055,66
2020	468.486,76	468.486,76			468.486,76
2021	468.486,76	468.486,76			468.486,76
2022	468.486,76	468.486,76			468.486,76
2023	468.486,76	468.486,76			468.486,76
2024	468.486,76	468.486,76			468.486,76
2025	468.486,76	468.486,76			468.486,76

2026	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2027	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2028	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2029	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2030	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2031	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2032	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2033	468.486,76	468.486,76		468.486,76
2034	234.243,38	234.243,38		234.243,38

#### 10.4.2. Finančna analiza javnega partnerja

Izračun minimalne višine nadomestila, ki je še sprejemljiva za zasebnega partnerja, nam omogoča izdelavo finančne analize za javnega partnerja, kar je predstavljeno v nadaljevanju.

V izračunih so upoštevani:

- stroški nadomestila, ki ga bo javni partner plačeval zasebnemu,
- prihranki pri stroških ogrevanja ter
- stroški investicije, ki jih bo pokrtil javni partner.

#### Varianta C1 - Izgradnja lesenega vrtca

V izračunu so upoštevani stroški investicije, ki jih bo pokrtil javni partner (v stalnih cenah, z DDV) ter stroški nadomestila, ki ga bo javni partner plačeval zasebnemu. Ostanka vrednosti v tem primeru ne upoštevamo, ker se bo investicija zasebnemu partnerju v celoti povrnila.

Pri 4% diskontni stopnji je neto sedanja vrednost negativna in znaša -5.633.233,31 EUR, interna stopnja donosa pa ni izračunljiva, ker so donosi ves čas samo negativni.

**Tabela 41: Minimalno potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, 7% donos**

	Prihodki	PRILIVI	Stroški energije	Nadomestilo ZP	Investicija	ODLIVI	NTD
2017					18.300,00	18.300,00	-18.300,00
2018					24.400,00	24.400,00	-24.400,00
2019			- 3.720,33	272.272,37		268.552,03	- 268.552,03
2020			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2021			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2022			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2023			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2024			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2025			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2026			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2027			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74

2028			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2029			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2030			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2031			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2032			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2033			- 11.161,00	544.544,74		533.383,74	- 533.383,74
2034			- 11.161,00	272.272,37		261.111,37	- 261.111,37

### Varianta C2 - Izgradnja klasično zidanega vrtca

V izračunu so upoštevani stroški investicije, ki jih bo pokrili javni partner (v stalnih cenah, z DDV) ter stroški nadomestila, ki ga bo javni partner plačeval zasebnemu. Ostanke vrednosti v tem primeru ne upoštevamo, ker se bo investicija zasebnemu partnerju v celoti povrnila.

Pri 4% diskontni stopnji je neto sedanja vrednost negativna in znaša -4.835.752,85 EUR, interna stopnja donosa pa ni izračunljiva, ker so donosi ves čas samo negativni.

**Tabela 42: Minimalno potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, 7% donos**

	Prihodki	PRILIVI	Stroški energije	Nadomestilo ZP	Investicija	ODLIVI	NTD
2017					18.300,00	18.300,00	- 18.300,00
2018					24.400,00	24.400,00	-24.400,00
2019			- 3.720,33	234.243,38		230.523,05	- 230.523,05
2020			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2021			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2022			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2023			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2024			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2025			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2026			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2027			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2028			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2029			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2030			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2031			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2032			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2033			- 11.161,00	468.486,76		457.325,76	- 457.325,76
2034			- 11.161,00	234.243,38		223.082,38	- 223.082,38

## 10.5. ZAKLJUČKI FINANČNE ANALIZE

Rezultati zgornjih izračunov so prikazani v spodnji tabeli.

**Tabela 43: Rezultati finančne analize (z vidika javnega partnerja)**

	NSV	obresti oziroma stroški nadomestila (brez stroškov investicije) - nediskontirani
<b>KLASIČNO JAVNO NAROČILO</b>		
Lesen vrtec	-4.274.327,34 EUR	1.225.749,87 EUR
Zidan vrtec	-3.747.745,87 EUR	1.119.228,32 EUR
<b>JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO</b>		
Lesen vrtec, 7% donos	-5.633.233,31 EUR	3.298.361,79 EUR
Zidan vrtec, 7% donos	-4.835.752,85 EUR	2.827.562,29 EUR

Za javnega partnerja je investicija v obeh primerih finančno neupravičena. Občina bo morala sredstva za pokrivanje stroškov financiranja oziroma nadomestila, ki ga bo plačevala zasebnemu partnerju, zagotavljati iz drugih proračunskih virov, saj dodatnih prihodkov za pokrivanje teh stroškov iz naslova te investicije ne bo realizirala.

Kot lahko vidimo iz zgornje preglednice, bodo sredstva, ki jih bo morala Občina zagotoviti za pokrivanje stroškov nadomestila zasebnemu partnerju (brez glavnice) višja kot v primeru klasičnega zadolževanja (stroški financiranja - obresti), ker je pričakovani donos zasebnega partnerja višji kot pričakovane obrestne mere za dolgoročne kredite.

Vendar pa je ob upoštevanju dejstva, da Občina Črnomelj ne razpolaga s potrebnimi sredstvi za izvedbo investicije, javno-zasebno partnerstvo edina možnost za izvedbo investicije, čeprav izkazuje manj ugodne finančne kazalnike za Občino.

**Ima pa izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva druge prednosti, zlasti je smiselna zato, ker omogoča javnemu partnerju izpolnitev zastavljenih ciljev preko vložitve stvarnega vložka (stavbna pravica) in le v manjšem obsegu finančnih sredstev in ker se na ta način poslovna tveganja razdelijo med oba partnerja (večino tveganj prevzame zasebni partner).**

V primeru izvedbe investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva **zasebni partner prevzema:**

- odstranitev obstoječega objekta (V izračunih so ti stroški ocenjeni na 70.000 EUR in so že vključeni v stroške investicije, ki jih bo pokrtil zasebni partner. Tveganje v zvezi z višjimi stroški za odstranitev obstoječega objekta je preneseno na zasebnega partnerja.),
- tveganje projektiranja v celoti (V izračunih so ocenjeni stroški projektiranja že vključeni v stroške investicije, ki jih bo pokrtil zasebni partner in znašajo v primeru lesenega vrta



186.339,82 EUR, v primeru klasične gradnje pa 160.626,44 EUR (v stalnih cenah). Tveganje v zvezi z višjimi stroški za projektiranje je preneseno na zasebnega partnerja.),

- tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja v celoti,
- tveganje gradnje v celoti,
- tveganje dodatnih del v svojem delu projekta (Stroški nepredvidenih del v izračunih niso bili upoštevani in jih je v tem trenutku težko realno oceniti. V primeru, da bi nepredvidena dela znašala do 10% gradnje in opreme, lahko ti stroški znašajo tudi do 373 tisoč EUR v primeru lesenega vrta oziroma do 321 tisoč EUR.),
- tveganje zamude v celoti, kar negativno vpliva na donos zasebnega partnerja,
- tveganje kvalitete gradnje v celoti, kar prav tako negativno vpliva na donos zasebnega partnerja,
- tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja v celoti,
- tveganje financiranja (V izračunih je upoštevan 7% donos za zasebnega partnerja, pri čemer je tveganje v zvezi z dvigom EURIBOR-a in obrestne mere je v celoti preneseno na zasebnega partnerja.),
- tveganja v zvezi z vzdrževanjem stavbe (V času koncesije lahko pride do večjih popravil na stavbi, ki so posledica nekvalitetne gradnje. Vse te stroške bo kril zasebni partner (ne bo pa kril stroškov popravil, ki bi bili potrebni zaradi uporabe).

Razdelitev poslovnih tveganj je podrobneje predstavljena v tabeli 21.

**Javno-zasebno partnerstvo s podelitvijo koncesije omogoča, da občina koncesionarju podeli za čas trajanja koncesije stavbno pravico, pri čemer je mogoče, da se vrednost preostanka vrednosti objekta ob izteku koncesijske dobe poračuna z vrednostjo nadomestila za podeljeno stavbno pravico, pri čemer vsaka stran krije s tem povezane davke in druge stroške. Na naveden način je mogoče izboljšati učinkovitost razmerja javno-zasebnega partnerja in uravnoteži izvedbo projekta.**

**Po končanju trajanja razmerja javno-zasebnega partnerstva bo zasebni partner lastništvo objekta prenesel na Občino Črnomelj.**

## ***10.6. EKONOMSKA ANALIZA***

V **ekonomski analizi** je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu razvoju regije ali države. Izdelana je v imenu vse družbe (regije ali države) in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi.

Pri ekonomski analizi je torej potrebno ugotoviti vse vplive naložbe na člane družbe (vpliv na zdravje, vpliv na okolje...) in jih izmeriti ter izraziti v denarnih enotah, tako da so primerljivi z denarnim vložkom oz. investicijskim izdatkom.

Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize. Za potrebe ekonomske analize je potrebno:

- a) pri investiciji izločiti vpliv davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev,
- b) pri učinkih naložbe izločiti vpliv davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev,

- c) oceniti nepodjetniške stroške in koristi in jih vključiti v izračun donosnosti naložbe.

Tovrstne vplive je praktično nemogoče korektno denarno ovrednotiti, zato ekonomskih kazalcev nismo izračunavali. Pozitivni vplivi obravnavane investicije na družbo so prikazani samo opisno.

Pozitivni vplivi obravnavane investicije na širšo družbo so naslednji:

- ugodnejši pogoji za izvajanje predšolskega varstva v občini Črnomelj: Predvidena investicija bo omogočila, da bodo imeli predšolski otroci sodobne prostore, da se bo zmanjšala razpršenost oddelkov predšolske vzgoje, hkrati pa bodo zagotovljeni tudi boljši pogoji za kvalitetnejše delo vzgojiteljev in ostalih zaposlenih,
- izboljšanje kakovosti življenja v lokalni skupnosti: Z izvedbo investicije bodo zagotovljeni normam in standardu primerni prostori za predšolsko vzgojo, zaradi česar bo to območje veliko bolj privlačno za mlade družine,
- izboljšana javna infrastruktura prispeva k ohranjanju poselitve oz. k povečanju poseljevanja ter priseljevanja,
- izvedba investicije indirektno vpliva na privlačnost občine, ki bo posledično veliko bolj zanimiva za nove potencialne investitorje (večji investitorji pri izboru lokacije upoštevajo tudi ponudbo socialnih in družbenih storitev, tako za sebe kot za svoje zaposlene),
- predmetna investicija bo zagotavljala učinkovito rabo energije (gre za nizkoenergetski objekt) in s tem ugodno vplivala na okolje,
- pozitiven vpliv na zaposlovanje (posredne zaposlitve),
- pozitiven vpliv na gospodarsko rast občine in s tem regije.

Iz zgoraj povedanega izhaja, da je izvedba obravnavane investicije vsekakor ekonomsko upravičena.

## ***10.7. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI***

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi.

V analizi občutljivosti smo testirali še naslednje scenarije:

- lesen vrtec, 20 let za upravljanje objekta, 7% donos zasebnega partnerja,
- lesen vrtec, 15 let za upravljanje objekta, 6% donos zasebnega partnerja,
- lesen vrtec, 20 let za upravljanje objekta, 6% donos zasebnega partnerja.

Rezultati analize občutljivosti so prikazani v nadaljevanju.

**Tabela 44: Rezultati analize občutljivosti**

Scenarij	Minimalno nadomestilo/leto	Stroški nadomestila (brez stroškov investicije) – nediskontirani
lesen vrtec, 15 let upravljanja, 7% donos (osnovni izračun)	544.544,74	3.298.361,79 EUR
lesen vrtec, 20 let upravljanja, 7% donos	468.157,44	4.493.339,62 EUR
lesen vrtec, 15 let upravljanja, 6% donos	509.377,77	2.770.857,33 EUR
lesen vrtec, 20 let upravljanja, 6% donos	431.319,77	3.756.586,08 EUR

Kot lahko vidimo iz zgornje preglednice, se višina minimalnega letnega nadomestila v primeru daljšega trajanja (20 let) zniža. Skupni stroški nadomestila (brez stroškov investicije) pa so v tem primeru višji.

Višina minimalnega letnega nadomestila in stroškov nadomestila (brez stroškov investicije) bi bila v primeru nižjega pričakovanega donosa (6%) seveda nižja.

### ***10.8. ANALIZA TVEGANJ***

Tveganja in razdelitev tveganj v primeru izvedbe investicije v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva so podrobneje predstavljena v poglavju 4.6. Razdelitev poslovnih tveganj.

## 11. ZAKLJUČEK

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je izvedba projekta »VRTEC LOKA« potrebna iz naslednjih razlogov:

- ker so igralne površine vrtca na Loki in na Majerju manjše od zahtevanih po Normativih,
- zaradi velike razpršenosti izvajanja predšolske vzgoje (vrtec deluje na 3 lokacijah in dodatno še najema prostore za izvajanje dejavnosti po različnih ustanovah),
- predšolska vzgoja se trenutno izvaja tudi v prostorih, ki niso bili namenjeni izvajanju predšolske vzgoje (najeti prostori),
- organizacija dela ni racionalna, zato nastajajo dodatni materialni stroški,
- obstoječi pogoji za vsakodnevno bivanje predšolskih otrok in kakovostno delo vzgojiteljev niso ustrezni, saj so v vrtcu zaradi pomanjkanja prostora prisiljeni najemati prostore po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor, vendar ti prostori niso namensko grajeni za potrebe predšolskega varstva,
- stari del vrtca na Loki je dotrajan in je zato predviden za rušenje.

V okviru tega dokumenta je zato obravnavana izgradnja novega, sodobnega objekta vrtca na Loki v Črnomlju, v katerem je predvidenih 10 oddelkov s spremljajočimi prostori ter prostori za osebje ter izvedba zunanje ureditve, ki se bo programsko povezal z obstoječim (novejšim) objektom vrtca na Loki, v katerem delujejo 4 oddelki. Pred začetkom gradnje je predvidena tudi rušitev starega (montažnega) dela vrtca.

Vrednost investicije je ocenjena:

- za leseno izvedbo - na 4.912.509,24 EUR z vključenim DDV v stalnih cenah oziroma na 5.037.443,90 EUR z DDV v tekočih cenah,
- za klasično izvedbo - na 4.242.439,12 EUR z DDV v stalnih cenah oziroma na 4.351.357,29 EUR z DDV.

Gradnja bo predvidoma potekala od maja 2018 do aprila 2019. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena v juniju 2019.

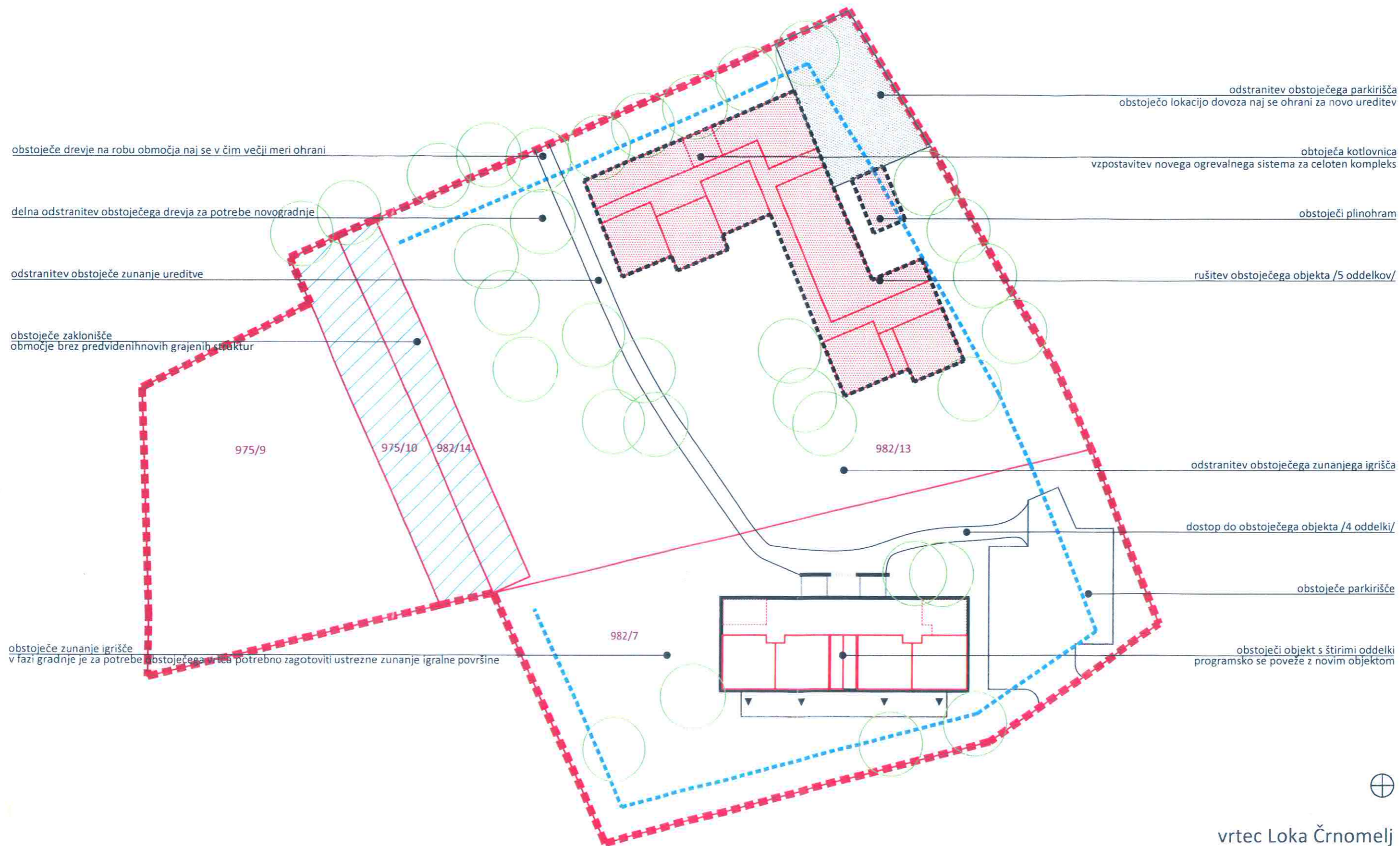
Naročnik ne razpolaga s sredstvi za izvedbo investicije, je pa predlagan projekt iz razlogov navedenih v poglavju 4.7 primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Obravnavana investicija je ekonomsko upravičena. Pozitivni vplivi obravnavane investicije na širšo družbo so naslednji:

- ugodnejši pogoji za izvajanje predšolskega varstva v občini Črnomelj: Predvidena investicija bo omogočila, da bodo imeli predšolski otroci sodobne prostore, da se bo zmanjšala razpršenost oddelkov predšolske vzgoje, hkrati pa bodo zagotovljeni tudi boljši pogoji za kvalitetnejše delo vzgojiteljev in ostalih zaposlenih,
- izboljšanje kakovosti življenja v lokalni skupnosti: Z izvedbo investicije bodo zagotovljeni normam in standardu primerni prostori za predšolsko vzgojo, zaradi česar bo to območje veliko bolj privlačno za mlade družine,
- izboljšana javna infrastruktura prispeva k ohranjanju poselitve oz. k povečanju poseljevanja ter priseljevanja,

- izvedba investicije indirektno vpliva na privlačnost občine, ki bo posledično veliko bolj zanimiva za nove potencialne investitorje (večji investitorji pri izboru lokacije upoštevajo tudi ponudbo socialnih in družbenih storitev, tako za sebe kot za svoje zaposlene),
- predmetna investicija bo zagotavljala učinkovito rabo energije (gre za nizkoenergetski objekt) in s tem ugodno vplivala na okolje,
- pozitiven vpliv na zaposlovanje (posredne zaposlitve),
- pozitiven vpliv na gospodarsko rast občine in s tem regije.

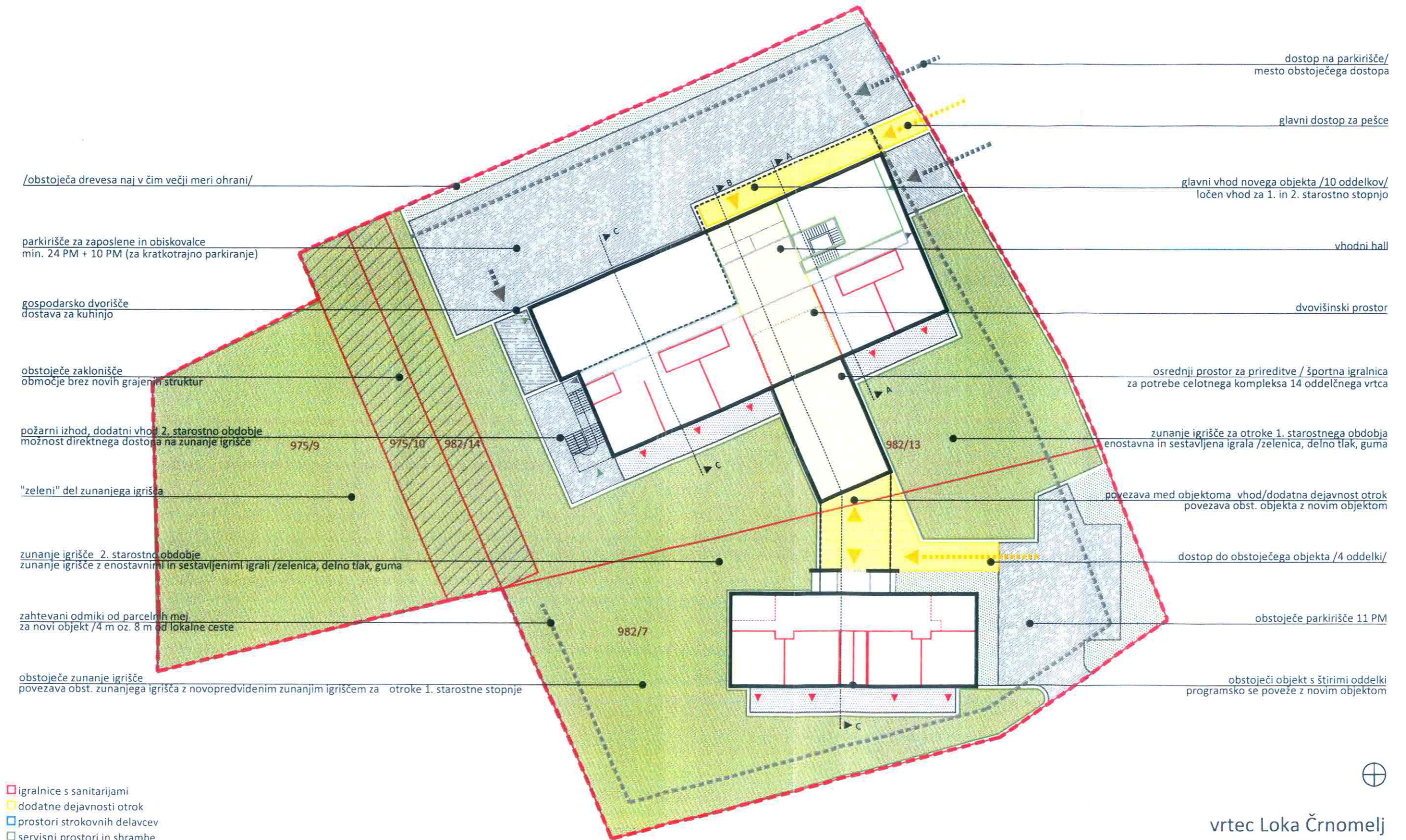
Glede na navedeno se predlaga, da se predmetni Dokument identifikacije investicijskega projekta »VRTEC LOKA« potrdi.



vrtec Loka Črnomelj  
DIIP

številka lista: 1  
 vrsta načrta: shema obst. stanja  
 merilo: 1:500  
 datum: november 2017





/obstoječa drevesa naj v čim večji meri ohrani/

parkirišče za zaposlene in obiskovalce  
min. 24 PM + 10 PM (za kratkotrajno parkiranje)

gospodarsko dvorišče  
dostava za kuhinjo

obstoječe zaklonišče  
območje brez novih grajenih struktur

požarni izhod, dodatni vhod 2. starostno obdobje  
možnost direktnega dostopa na zunanje igrišče

"zeleni" del zunanjega igrišča

zunanje igrišče 2. starostno obdobje  
zunanje igrišče z enostavnimi in sestavljenimi igrali /zelenica, delno tlak, guma

zahtevani odmiki od parcelnih mej  
za novi objekt /4 m oz. 8 m od lokalne ceste

obstoječe zunanje igrišče  
povezava obst. zunanjega igrišča z novopredvidenim zunanjim igriščem za otroke 1. starostne stopnje

dostop na parkirišče/  
mesto obstoječega dostopa

glavni dostop za pešce

glavni vhod novega objekta /10 oddelkov/  
ločen vhod za 1. in 2. starostno stopnjo

vhodni hall

dvovišinski prostor

osrednji prostor za prireditve / športna igralnica  
za potrebe celotnega kompleksa 14 oddelčnega vrta

zunanje igrišče za otroke 1. starostnega obdobja  
enostavna in sestavljena igrala /zelenica, delno tlak, guma

povezava med objektoma vhod/dodatna dejavnost otrok  
povezava obst. objekta z novim objektom

dostop do obstoječega objekta /4 oddelki/

obstoječe parkirišče 11 PM

obstoječi objekt s štirimi oddelki  
programsko se poveže z novim objektom

- ▣ igralnice s sanitarijami
- ▣ dodatne dejavnosti otrok
- ▣ prostori strokovnih delavcev
- ▣ servisni prostori in shrambe
- ▣ komunikacije/garderobe
- ▣ zunanja pokrita terasa

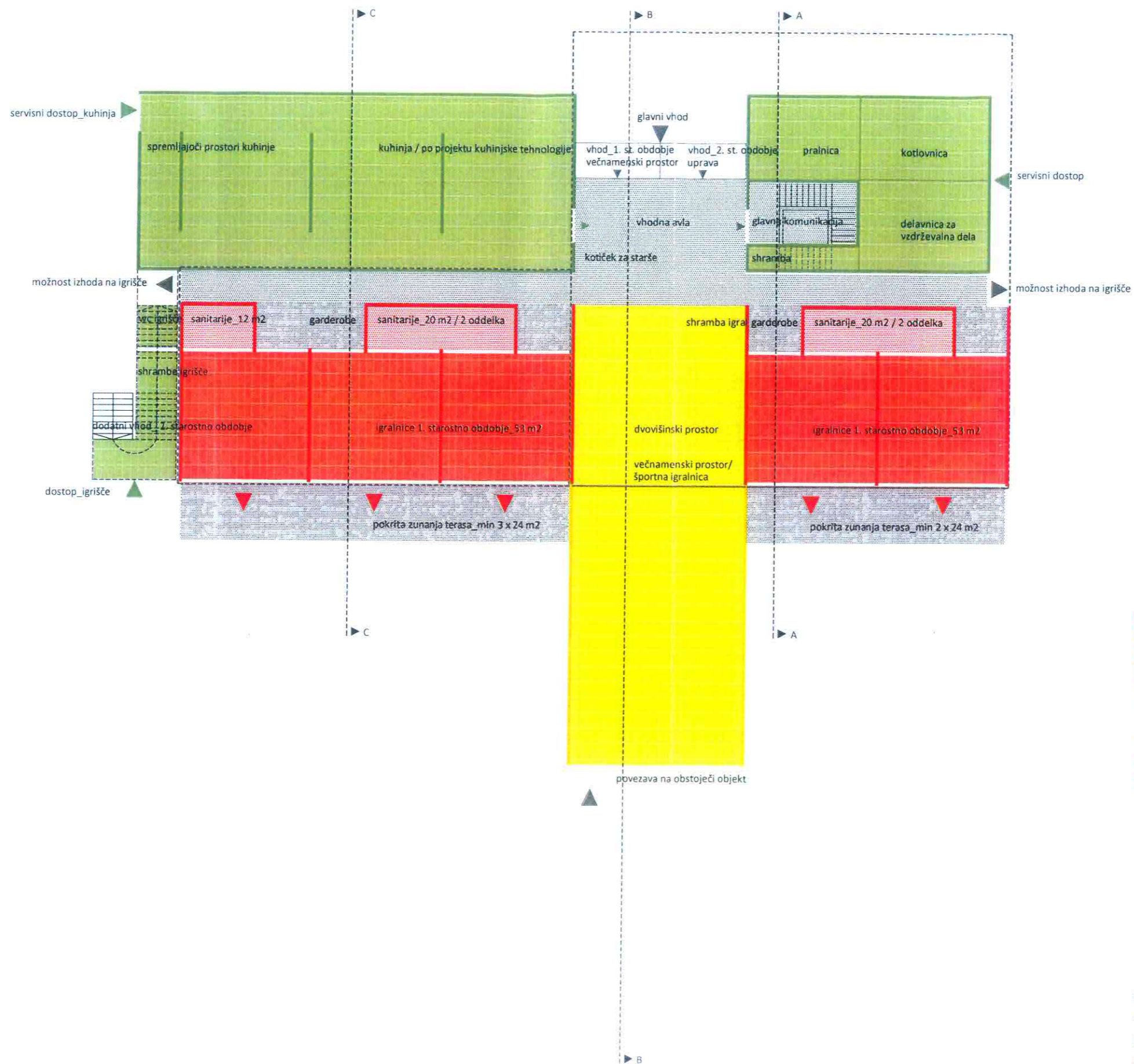
- ▶ glavni vhod
- ▶ servisni dostop
- ▶ izhodi na terase



vrtec Loka Črnomelj  
DIIP

številka lista: 2  
vrsta načrta: urbanistična shema  
merilo: 1:500  
datum: november 2017





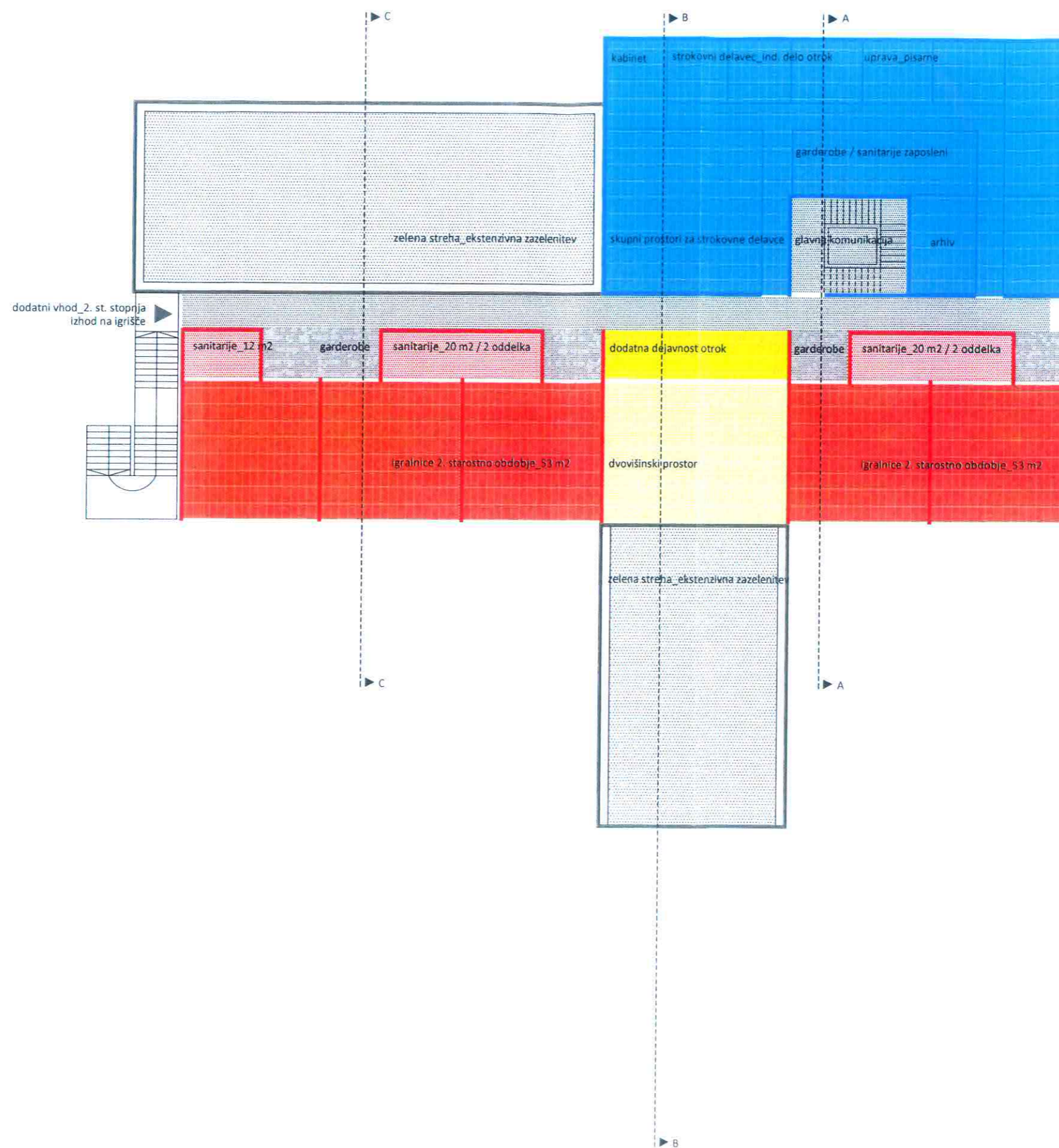
- igralnice s sanitarijami
- dodatne dejavnosti otrok
- prostor strokovnih delavcev
- servisni prostori in shrambe
- kommunikacije/garderobe
- zunanja pokrita terasa
- glavni vhod/izhodi na igrišče
- servisni dostop
- izhodi na terase



vrtec Loka Črnomelj  
DIIP

številka lista: 3.1  
vrsta načrta: shema pritličja  
merilo: 1:250  
datum: november 2017





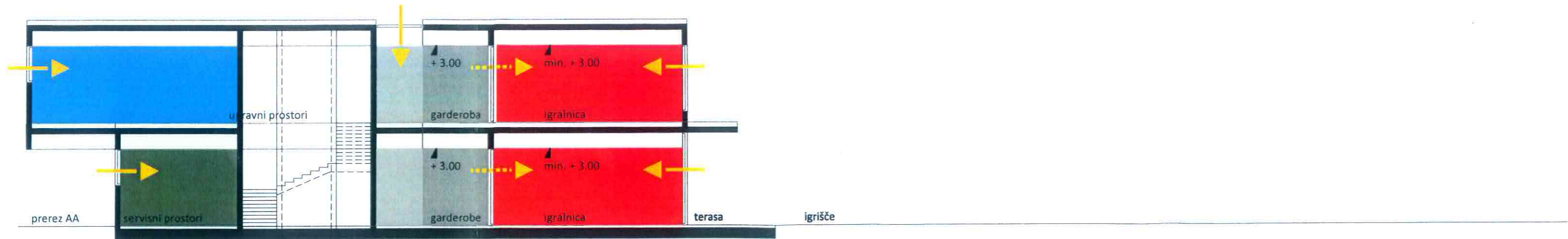
- igralnice s sanitarijami
- dodatne dejavnosti otrok
- prostori strokovnih delavcev
- komunikacije



vrtec Loka Črnomelj  
DIIP

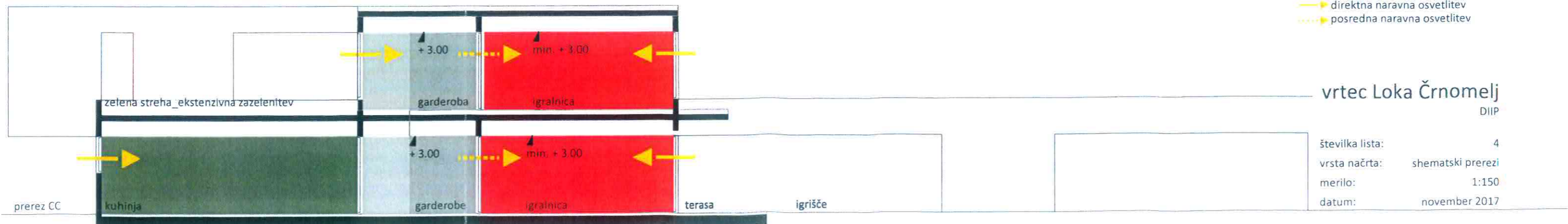
številka lista: 3.2  
 vrsta načrta: shema nadstropja  
 merilo: 1:250  
 datum: november 2017





- igralnice s sanitarijami
- dodatne dejavnosti otrok
- prostori strokovnih delavcev
- servisni prostori in shrambe
- komunikacije/garderobe

- direktna naravna osvetlitev
- - - - - posredna naravna osvetlitev



vrtec Loka Črnomelj  
DIIP

številka lista: 4  
vrsta načrta: shematski prerezi  
merilo: 1:150  
datum: november 2017

