

Investitor:



OBČINA
HOČE-SLIVNICA

Pohorska c. 15 / 2311 Hoče
t. 02 616 53 20
f. 02 616 53 30
obcina@hoce-slivnica.si
www.hoce-slivnica.si

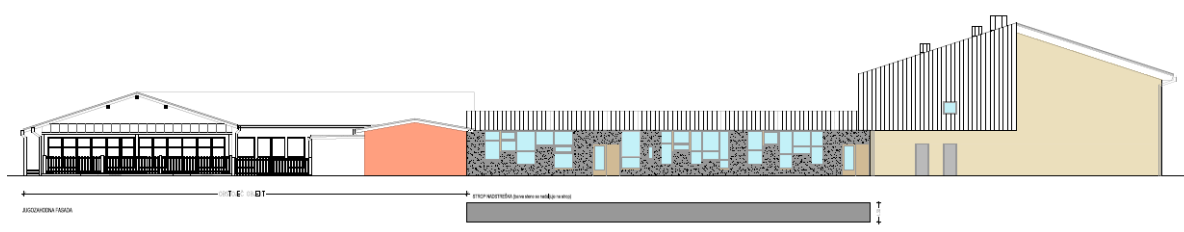
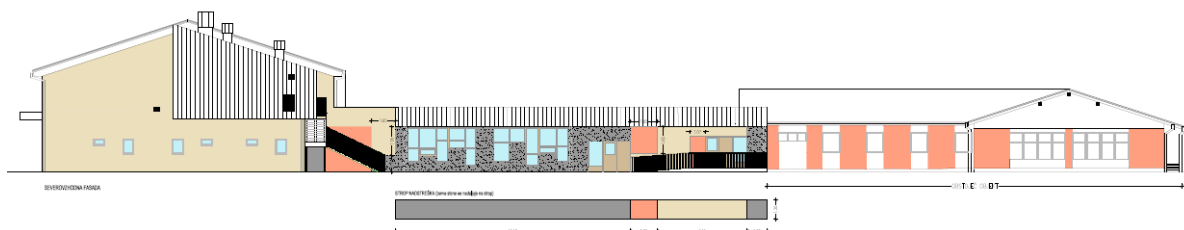


PROJEKT:

DOZIDAVA VRTCA HOČE

Investicijski program – IP - novelacija

(po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije
na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/16 in skladno z delovnim
dokumentom 4, Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi 08/2006)



Izdelal:

*RISO, družba za razvoj in izboljšanje infrastrukture ter socialnega okolja d.o.o.,
Ribiška pot 18, SI-2230 Lenart v Slovenskih goricah,
info@riso.si, <http://riso-consulting.eu/>
TRR: SI56 0215 0025 8030 275 NLB d.d., SI za DDV: SI66431590*

Investicijski dokument vsebuje podatke, ki so poslovna skrivnost in jih nihče nima pravice kopirati ali posredovati drugim osebam ali kakorkoli razkriti brez izrecnega soglasja investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije. Poslovna skrivnost je celotni investicijski dokument.

Datum: Oktober, 2019

Žig

Podpis

 **RISO d.o.o.**
Ribiška pot 18
2230 Lenart v Slov. goricah

Naziv investicijskega projekta:
»DOZIDAVA VRTCA HOČE«

Investitor:
Občina Hoče - Slivnica
Pohorska cesta 15
2311 Hoče

Odgovorna oseba investitorja (ime in priimek, žig in podpis):
dr. Marko SORŠAK, župan

Skrbnik investicijskega projekta (ime in priimek, podpis in žig):
Irma BRAČKO, univ. dipl. prav.,
Višja svetovalka za družb. dej. in investicije

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

RISO D.O.O.
Ribiška pot 18
2230 Lenart v Slovenskih goricah
mag. Sabina Žampa, direktorica



RISO d.o.o.
Ribiška pot 18
2230 Lenart v Slov. goricah

Izdelovalec projektne dokumentacije:

REGION d.o.o.
Cesta prvih borcev 11
8250 BREŽICE
mag. Vojko Bibič, direktor

Upravljavec:

OSNOVNA ŠOLA DUŠANA FLISA HOČE
Šolska ulica 10
2311 HOČE
Alojz Velički, prof., ravnatelj

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	10
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU.....	15
3.1	Navedba investitorjev	15
3.2	Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije	15
3.3	Navedba upravljavcev	16
4	ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB.....	17
4.1	Temeljni razlogi za investicijsko namero.....	19
4.2	Preveritev usklajenosti operacije z razvojnimi strategijami in politikami	19
4.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje.....	21
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE	22
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....	23
6.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije	23
6.2	Tehnično poročilo	28
6.2.1	Predvideno stanje	28
6.2.2	Zasnova konstrukcije	30
6.2.3	Inštalacije	32
6.2.4	Zunanja ureditev.....	32
6.2.5	Požarna zaščita.....	33
6.2.6	Izvedba objekta.....	33
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	42
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	43
8.1	Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah	43
8.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah	43
8.3	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah	45
8.4	Navedba osnov za oceno vrednosti	46
9	ANALIZA LOKACIJE	47
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	49
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	50
11.1	Vodenje projekta.....	51
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	52

13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	53
13.1.1	Projekcija stroškov.....	53
13.1.2	Projekcija prihodkov	55
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE	57
14.1	Finančna analiza – izhodišča	57
14.1.1	Projekcija investicije – finančna analiza	58
14.1.2	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi	60
14.1.3	Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti	61
14.2	Ekonomska analiza – izhodišča	62
14.2.1	Projekcija investicije – ekonomska analiza	63
14.2.2	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi	65
14.2.3	Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči	65
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI.....	67
15.1	Analiza občutljivosti in tveganja.....	67
15.1.1	Splošna analiza občutljivosti.....	67
15.1.2	Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk	68
15.1.3	Analiza tveganja	68
15.1.4	Analiza občutljivosti – večja odstopanja.....	69
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	70

Kazalo tabel:

Tabela 2-1: Načrtovani fizični kazalniki učinka naložbe.....	11
Tabela 2-2: Načrtovani finančni kazalniki o naložbe.....	11
Tabela 2-3: Projektna skupina	12
Tabela 2-4: Viri financiranja investicije po stalnih cenah.....	13
Tabela 2-5: Viri financiranja investicije po tekočih cenah.....	13
Tabela 6-1: Prostori po rekonstrukciji objekta iz leta 2009	23
Tabela 6-2: Prostori v pritličju.....	24
Tabela 6-3: Prostori v nadstropju	24
Tabela 8-1: Ocena investicijskih stroškov - osnovna.....	43
Tabela 8-2: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah	44
Tabela 8-3: Predvidene stopnje inflacije.....	45
Tabela 8-4: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah.....	45
Tabela 11-1: Časovni načrt izvedbe projekta	50
Tabela 12-1: Viri financiranja investicije po stalnih cenah.....	52
Tabela 12-2: Viri financiranja investicije po tekočih cenah.....	52
Tabela 13-1: Projekcija stroškov	54
Tabela 13-2: Projekcija prihodkov	56
Tabela 14-1: Projekcija investicije – finančna analiza	58
Tabela 14-2: Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti.....	61
Tabela 14-3: Projekcija investicije – ekonomska analiza	63
Tabela 15-1: Občutljivost investicije	67

Tabela 15-2: Občutljivost investicije – kritične spremenljivke	68
Tabela 15-3: Občutljivost investicije – večja odstopanja	69
Tabela 16-1: Načrtovani fizični kazalniki učinka naložbe	70
Tabela 16-2: Načrtovani finančni kazalniki o naložbe	70

Kazalo slik:

Slika 4-1: Obstoječe stanje – vrtec	18
Slika 4-2: Obstoječe stanje – vrtec	18
Slika 6-1: Načrt novega vrtca	26
Slika 6-2: Načrt fasade	27
Slika 9-1: Predvidena investicija – parcelna št. 694/1, k. o. Spodnje Hoče	47
Slika 9-2: Predvidena investicija – parcelna št. 700, k. o. Spodnje Hoče	47
Slika 9-3: Predvidena investicija – parcelna št. 701, k. o. Spodnje Hoče	48
Slika 11-1: Kadrovsko – organizacijska shema	51

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM

Investitor občina Hoče – Slivnica želi porušiti del obstoječega vrtca in pozidati novi objekt kot skoraj nič-energijski objekt ter urediti okolico objekta. Za odstranitev dela obstoječega vrtca, dozidavo objekta in rekonstrukcijo dela ohranjenega objekta je investitor pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-221/2018/9 (7014) z dne 12.4.2018, ki ga je izdala Upravna enota Maribor. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 27.4.2018, odločba št. 021-11/2018-107. Predviden začetek projekta je leto 2018, zaključek se predvideva v letu 2020. Izdelovalec investicijske dokumentacije je podjetje Riso d.o.o.

Glavni cilj naložbe je ureditev infrastrukture – vrtca v Hočah, ki bo namenjen za potrebe varstva in izobraževanja otrok do šestega leta starosti (predšolska vzgoja). Vrtec bo nizkoenergijski.

Cilji investicije:

- izgradnja (rušitev in rekonstrukcija) novega nizkoenergijskega vrtca,
- zagotovitev enakovrednih pogojev za optimalen razvoj vseh otrok,
- zgraditi otrokom, staršem in zaposlenim prijazen vrtec,
- zagotovitev kvalitetnega vzgojno-izobraževalnega procesa,
- zagotovitev pogojev za strokovno in osebno rast strokovnih in vodstvenih delavcev,
- zgraditi regionalno javno infrastrukturo, ki bo pripomogla k skladnejšemu razvoju regij ter
- omogočiti dodatno zaposlovanje.

Pričakovani rezultati naložbe v okviru projektних rešitev zajemajo:

- **Delna rušitev obstoječega objekta** (porušita se montažna objekta zgrajena 1971 in 1981) - dovoljena je fazna rušitev posameznih objektov.
- **Delna rekonstrukcija objekta zgrajenega 2009** (rekonstrukcija se nanaša na preureditev prostorov kuhinje v prostore za strokovne delavce - rekonstrukcija 131,15 m²).
- **Izvedba novega objekta z navezavo na obstoječi del vrtca - objekt je sestavljen iz osnovnega objekta - P + 1** (tlorisne dimenzije 20,00 m x 37,30 m + 18,00 m x 15,30 m; višina do slemena 10,47 m) **in veznega dela – P** (tlorisne dimenzije 6,10 m x 31,60 m; višina do vrha atike 4,60 m).
 - Novi objekt je dimenzioniran na 10 igralnic (2 igralnici za starostno obdobje 1-3 leta - jaslice max. 14 otrok na igralnico; 3 igralnice za starostno obdobje 3-4 leta - max. 19 otrok na igralnico; 5 igralnic za starostno obdobje 4-6 let - max. 24 otrok na igralnico) in na max. število otrok - 205 otrok.
 - Skupaj z obstoječim delom vrtca, v katerem se nahajajo 3 igralnice za jaslice in 42 otrok, je celoten vrtec Hoče dimenzioniran za 247 otrok.
 - V veznem delu (145,00 m²), ki povezuje novo in obstoječe ter predstavlja odprt prehodni prostor in komunikacijsko povezavo med objektoma in obenem proti igrišču, se uredi vhodni prostor z dvema vetrolovoma in garderoba za igralnice v nadstropju.
 - V osnovnem objektu (1.768,18 m²) se uredijo prostori vrtca (10 igralnic, osrednji prostori, športna igralnica, terase, balkoni) s spremljajočimi prostori (komunikacije, sanitarije, garderobe, čistila, shrambe) in gospodarskimi ter tehničnimi prostori (kuhinja, pralnica, strojnica).
 - V pritličnem delu osnovnega objekta se nahaja 5 igralnic (2 igralnici za jaslice in 3 igralnice za starostno obdobje 3-4 leta), osrednji prostor z dodatnim prostorom za dejavnosti otrok in vsemi pripadajočimi prostori potrebnimi za neovirano

funkcioniranje delovnega procesa (komunikacije, garderobe, sanitarije, čistila, shrambe, sanitarije za otroke na igrišču) ter gospodarski prostori kuhinje in pralnice.

- V nadstropnem delu osnovnega objekta se nahaja 5 igralnic za starostno obdobje 4-6 let, osrednji prostor z dodatnim prostorom za dejavnosti otrok, in vsemi pripadajočimi prostori potrebnimi za neovirano funkcioniranje delovnega procesa (komunikacije, sanitarije, čistila, shrambe), ločena športna igralnica in tehnični prostori strojnice.
- **Ureditev okolja in zunanjih igral.**
- **Oprema kuhinje, igralnic, garderob, pisarn in večnamenskih prostorov.**

Višina investicije z vključeno dokumentacijo z DDV znaša 4.186.243,65 EUR, brez DDV znaša 3.431.347,25 EUR.

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016 v svojem 13. členu določa, da Investicijski program

obravnavava podrobno razčlenjeno optimalno varianto, ki temelji na naslednji dokumentaciji:

- najmanj idejnem projektu po zakonu, ki ureja graditev objektov oziroma drugi idejni rešitvi kot tehnični, tehnološki ali drugi podlagi za pripravo
- investicijskega programa, ki mora vsebovati vse potrebne prvine in ugotovitve za čim realnejšo oceno vrednosti in izvedljivosti investicije;
- prostorskih aktih v primerih prostorskih ureditvenih pogojev (z opredeljenimi zahtevami za investicije, ki se nanašajo na optimalno varianto);
- tehnično-tehnološkem projektu s specifikacijo opreme;
- geoloških, geomehanskih, seizmoloških, vodnogospodarskih, ekoloških in drugih raziskavah ter analizah;
- dokazljivih virih financiranja.

Občina Hoče - Slivnica že vse od ustanovitve samostojne občine leta 1998 izvaja intenzivni investicijski cikel, katerega cilj je zagotoviti ustrezen življenjski standard občanom in občankam v vseh 13 naseljih občine. Ta cikel nadaljuje tudi v letih 2018, 2019 in 2020. Navedeno dokazuje tudi razvojno naravnan proračun občine Hoče - Slivnica za leto 2019, ki v načrtu razvojnih programov opredeljuje številne pomembne in potrebne investicije občine, med njimi tudi izgradnjo novega vrtca.

V septembru 2018 je investitor skladno z določili *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* pristopil k izdelavi DIIP-a in v mesecu marcu 2019 k izdelavi Investicijskega programa ter v oktobru 2019 še k novelaciji IP. Glede na višino naložbe, je potrebna izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), investicijskega programa (IP) in predinvesticijske zasnove (PIZ):

- z analizo stroškov in koristi, skupaj s predstavitvijo tistih stroškov in koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarnih enotah in/ali analizo stroškovne učinkovitosti za posamezne variante,
- s predstavitvijo optimalne variante in
- s prikazom rezultatov ocenjevanja in utemeljitvijo upravičenosti investicijskega projekta.

Investitor je dobil odločbo o dodelitvi pravice do nepovratne finančne spodbude s strani EKO SKLADA in bo del investicije sofinanciran v skladu z Javnim pozivom 56SUB-LSRS17 Nepovratne finančne spodbude občinam za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena, ki ga je objavil Slovenski okoljski javni sklad – EKO SKLAD. Pričakuje se nepovratna finančna spodbuda v višini 697.470,00 EUR. V ta namen je investitor pristopil k izdelavi investicijske dokumentacije.



2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Glavni cilj naložbe je ureditev infrastrukture – vrtca v Hočah, ki bo namenjen za potrebe varstva in izobraževanja otrok do šestega leta starosti (predšolska vzgoja). Vrtec bo nizkoenergijski.

V okviru projekta bodo izvedene naslednje aktivnosti:

- **Delna rušitev obstoječega objekta** (porušita se montažna objekta zgrajena 1971 in 1981) - dovoljena je fazna rušitev posameznih objektov.
- **Delna rekonstrukcija objekta zgrajenega 2009** (rekonstrukcija se nanaša na preureditev prostorov kuhinje v prostore za strokovne delavce - rekonstrukcija 131,15 m²).
- **Izvedba novega objekta z navezavo na obstoječi del vrtca - objekt je sestavljen iz osnovnega objekta - P + 1** (tlorisne dimenzije 20,00 m x 37,30 m + 18,00 m x 15,30 m; višina do slemena 10,47 m) **in veznega dela – P** (tlorisne dimenzije 6,10 m x 31,60 m; višina do vrha atike 4,60 m).
 - Novi objekt je dimenzioniran na 10 igralnic (2 igralnici za starostno obdobje 1-3 leta - jaslice max. 14 otrok na igralnico; 3 igralnice za starostno obdobje 3-4 leta - max. 19 otrok na igralnico; 5 igralnic za starostno obdobje 4-6 let - max. 24 otrok na igralnico) in na max. število otrok - 205 otrok.
 - Skupaj z obstoječim delom vrtca, v katerem se nahajajo 3 igralnice za jaslice in 42 otrok, je celoten vrtec Hoče dimenzioniran za 247 otrok.
 - V veznem delu (145,00 m²), ki povezuje novo in obstoječe ter predstavlja odprt prehodni prostor in komunikacijsko povezavo med objektoma in obenem proti igrišču, se uredi vhodni prostor z dvema vetrolovoma in garderoba za igralnice v nadstropju.
 - V osnovnem objektu (1.768,18 m²) se uredijo prostori vrtca (10 igralnic, osrednji prostori, športna igralnica, terase, balkoni) s spremljajočimi prostori (komunikacije, sanitarije, garderobe, čistila, shrambe) in gospodarskimi ter tehničnimi prostori (kuhinja, pralnica, strojnica).
 - V pritličnem delu osnovnega objekta se nahaja 5 igralnic (2 igralnici za jaslice in 3 igralnice za starostno obdobje 3-4 leta), osrednji prostor z dodatnim prostorom za dejavnosti otrok in vsemi pripadajočimi prostori potrebnimi za neovirano funkcioniranje delovnega procesa (komunikacije, garderobe, sanitarije, čistila, shrambe, sanitarije za otroke na igrišču) ter gospodarski prostori kuhinje in pralnice.
 - V nadstropnem delu osnovnega objekta se nahaja 5 igralnic za starostno obdobje 4-6 let, osrednji prostor z dodatnim prostorom za dejavnosti otrok, in vsemi pripadajočimi prostori potrebnimi za neovirano funkcioniranje delovnega procesa (komunikacije, sanitarije, čistila, shrambe), ločena športna igralnica in tehnični prostori strojnice.
- **Ureditev okolja in zunanjih igral.**
- **Oprema kuhinje, igralnic, garderob, pisarn in večnamenskih prostorov.**

Cilji investicije:

- izgradnja (rušitev in rekonstrukcija) novega nizkoenergijskega vrtca,
- zagotovitev enakovrednih pogojev za optimalen razvoj vseh otrok,
- zgraditi otrokom, staršem in zaposlenim prijazen vrtec,
- zagotovitev kvalitetnega vzgojno-izobraževalnega procesa,
- zagotovitev pogojev za strokovno in osebno rast strokovnih in vodstvenih delavcev,
- zgraditi regionalno javno infrastrukturo, ki bo pripomogla k skladnejšemu razvoju regij ter
- omogočiti dodatno zaposlovanje.

Načrtovani kazalni naložbe:

Tabela 2-1: Načrtovani fizični kazalniki učinka naložbe

Kazalnik	Začetno stanje	Končno stanje	Razlika
Vrtec - rušitev	Obstoječi stari vrtec	Delna rušitev obstoječega objekta	Porušen del objekta
Vrtec - rekonstrukcija	Obstoječi stari vrtec	Preureditev prostorov kuhinje v prostore za strokovne delavce	rekonstrukcija 131,15 m ²
Vrtec - novi objekt	Obstoječi stari vrtec	Izvedba novega objekta z navezavo na obstoječi del vrtca z opremo	P + 1 (tlorisne dimenzije 20,00 m x 37,30 m + 18,00 m x 15,30 m; višina do slemena 10,47 m) vezni del – P (tlorisne dimenzije 6,10 m x 31,60 m; višina do vrha atike 4,60 m).
Vrtec - okolje	zelenica	Urejeno okolje in otroška igrala	Urejena okolica vrtca in igrala

Tabela 2-2: Načrtovani finančni kazalniki o naložbe

Naziv kazalnika	Merska enota	Ciljna vrednost ob zaključku projekta	Viri podatkov
Višina investicije	EUR	4.186.243,65	IP

Naložba izkazuje zelo pozitivnem učinek na družbeni razvoj v Občini Hoče - Slivnica. Naložba ima pozitiven vpliv v smislu zagotavljanja družbene odgovornosti. Družine bodo tako imele večje možnosti vključitve otrok do šestega leta starosti v vrtec. Naložba bo vplivala tudi k večjemu medgeneracijskemu druženju, boljši varnosti in dostopnosti do storitev.

Spisek strokovnih podlag

Stroškovne podlage, na podlagi katerih je nastal Investicijski program:

- DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta) (pripravilo podjetje Riso d.o.o.)
- Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (pripravilo podjetje REGION d.o.o.)
- Projektantski aproksimativni predračun (pripravilo podjetje REGION d.o.o.)

Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

Obstoječi objekt Vrtca Hoče je pritlična gradnja sestavljena iz treh objektov različnih starosti, zgrajenih 1971, 1981 in 2009 in medsebojno povezanih z veznimi hodniki. Starejši del zgrajen leta 1971, 1981 je montažna gradnja, ki prostorsko in funkcionalno ne zadostuje več potrebam glede na število otrok in minimalnim tehničnim pogojem za prostore in opremo vrtca; novejši del iz 2009 je klasična zidana gradnja v dobrem gradbeno tehničnem stanju in funkcionalno ustrežnejši.

Zato je nujno potrebno zgraditi oz. dozidati vrtec Hoče, saj se bo le-tako lahko normalno izvajalo aktivnosti na področju predšolske vzgoje otrok.

Investitor je v fazi priprave DIIP-a obravnaval dve varianti, in sicer:

- Varianto »Z« investicijo in
- Varianto »BREZ« investicije.

Odločil se je za varianto 1 – »Z« investicijo. Utemeljitev je razvidna iz nadaljevanja. Do izvedbe bo v načrtovanem časovnem okviru prišlo le ob pogojih pridobitve ustreznih sofinancerskih sredstev.

Prva investicijska varianta »BREZ« investicije pomeni enako stanje obstoječemu; to je, da se investicija ne bi izvedla in da občina ne bi razpolagala z ustreznimi prostori za izvajanje predšolskega izobraževanja. S tem ni mogoče realizirati zastavljenih ciljev. Zato je varianta »BREZ« investicije izločena iz nadaljnje obravnave investicije. Urejanje infrastrukture na območju občin za prebivalstvo in celotno javnost je skladno z zakonom določena izvirna naloga občin, zato varianta »BREZ« investicije za investitorja absolutno ni sprejemljiva in je zato utemeljeno zavržena.

Ureditev tovrstne infrastrukture je namreč bistven prispevek občine k uresničevanju razvojne vizije za varnost območja, izboljšanje pogojev izobraževanje, bivanje in delo.

Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega projekta:	dr. Sabina Žampa, Riso d.o.o.
Odgovorne osebe za izdelavo projektne in druge dokumentacije:	mag. Vojko Bibič, direktor REGION d.o.o.
Odgovorne osebe za izvedbo investicijskega projekta:	dr. Marko SORŠAK, župan Občina Hoče - Slivnica

Predvidena organizacija

Občina je določila glavnega koordinatorja projekta, to je Irma BRAČKO, univ. dipl. prav., višja svetovalka za družbene dejavnosti in investicije. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih Občinske uprave Občine Hoče - Slivnica in na gradbišču naložbe. Sestajala se bo po potrebi, praviloma pa enkrat tedensko. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodene gradbiščne dokumentacije, po potrebi pa bo skupina vodila tudi zapisnike svojega dela oz. pripravljala poročila.

Za upravljanje vrtca bo skrbela Osnovna šola Dušana Flisa Hoče, kakor je že do sedaj.

Tabela 2-3: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Odgovorna oseba investitorja	dr. Marko SORŠAK, župan
Vodja projekta	Irma BRAČKO, univ. dipl. prav., višja svetovalka za družbene dejavnosti in investicije
Pravna pomoč	Metka Meglič, višja svetovalka za gospodarske javne službe in pravne zadeve
Projektantski in gradbeni nadzor	Izbor po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izbiri izvajalcev

Prizak ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije

Višina investicije z vključeno dokumentacijo z DDV znaša 4.186.243,65 EUR, brez DDV znaša 3.431.347,25 EUR.

Občina bo del investicije pokrila iz sredstev občin za sofinanciranje investicij v letih 2018, 2019 in letu 2020. Preostali del se pričakuje sofinanciranje iz naslova *z Javnega poziva 56SUB-LSRS17 Nepovratne finančne spodbude občinam za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena, ki ga je objavil Slovenski okoljski javni sklad – EKO SKLAD. Pričakuje se nepovratna finančna spodbuda v višini 697.470,00 EUR.*

Tabela 2-4: Viri financiranja investicije po stalnih cenah

Financiranje po letih	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ	%
Transfer državnega proračuna (EKO SKLAD) - Subvencija				697.470,00	697.470,00	16,66%
EKO sklad - Kredit				2.500.000,00	2.500.000,00	59,72%
Občina Hoče – Slivnica (lastna sredstva)	2.265,20	19.538,64	360.755,92	606.213,89	988.773,65	23,62%
SKUPAJ	2.265,20	19.538,64	360.755,92	3.803.683,89	4.186.243,65	100,00%

Občina Hoče - Slivnica bo za izvedbo investicijskega projekta po stalnih cenah zagotovila 988.773,65 EUR lastnih sredstev iz naslova občinskega proračuna.

Pri izračunih tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije. V skladu z Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) se tekoče cene izračunavajo le, če je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Operacija se bo izvedla v letih 2018, 2019 in 2020, tako je narejen izračun v tekočih cenah in v nadaljevanju podajamo še tabelo virov financiranja investicije po tekočih cenah.

Tabela 2-5: Viri financiranja investicije po tekočih cenah

Financiranje po letih	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ	%
Transfer državnega proračuna (EKO SKLAD) - Subvencija				697.470,00	697.470,00	16,05%
EKO sklad - Kredit				2.500.000,00	2.500.000,00	57,52%
Občina Hoče – Slivnica (lastna sredstva)	2.265,20	19.538,64	367.249,52	759.882,72	1.148.936,08	26,43%
SKUPAJ	2.265,20	19.538,64	367.249,52	3.957.352,72	4.346.406,08	100,00%

Občina Hoče - Slivnica bo za izvedbo investicijskega projekta po tekočih cenah zagotovila 1.148.936,08 EUR lastnih sredstev iz naslova občinskega proračuna.

Zbirni prikaz finančnih in ekonomskih izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Naložba izkazuje zelo pozitivnem učinek na družbeni razvoj v Občini Hoče - Slivnica. Naložba ima pozitiven vpliv v smislu zagotavljanja družbene odgovornosti. Družine bodo tako imele večje možnosti vključitve otrok do šestega leta starosti v vrtec. Naložba bo vplivala tudi k večjemu medgeneracijskemu druženju, boljši varnosti in dostopnosti do storitev.

Rezultati finančne in ekonomske analize:

Finančna analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) $I = 4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 20$
- diskontna stopnja $r = 4,00\%$

DINAMIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = -1.683.230,25$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = -7,22\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = -0,433$
	<i>ni povračila glede na načrtovano</i>
Doba vračanja investicije	$DV =$ <i>projekcija let</i>

STATIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = -1.091.503,48$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = -3,51\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = -0,261$

Ekonomska analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) $I = 4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 20$
- diskontna stopnja $r = 5,00\%$

DINAMIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 1.666.429,43$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 7,192\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 0,437$
Ekonomska doba vračanja investicije	$EDV = 9,355$ leta
	<i>oz. 113,86 mesecev</i>

STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 4.399.967,86$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 12,552\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 1,051$

Iz zgoraj navedenih kazalnikov je razvidno da je finančna analiza prikazala nesmotrnost investicije, medtem ko je ekonomska analiza prikazala upravičenost in smiselnost investicije.

Odločitev **ZA investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

V tej točki so navedeni osnovni podatki o investitorjih, izdelovalcih investicijske in projektne dokumentacije ter prihodnjih upravljalcih.

3.1 Navedba investitorjev

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA HOČE - SLIVNICA
Naslov:	Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, Slovenija
Odgovorna oseba:	dr. Marko Soršak, župan
Telefon:	02 616 53 20
Telefaks:	02 616 53 30
E-pošta:	obcina@hoce-slivnica.si
Davčna številka:	SI24685844
Transakcijski račun:	SI56 0136 0010 0009425 Banka Slovenije
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih projektov:	Irma BRAČKO, univ. dipl. prav. Višja svetovalka za družb. dej. in investicije
Telefon:	02 616 53 24
Telefaks:	02 616 53 30
Mobi.:	041 504 138
E-pošta:	irma.bracko@hoce-slivnica.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	dr. Marko Soršak, župan
Telefon:	02 616 53 20
Telefaks:	02 616 53 30
E-pošta:	obcina@hoce-slivnica.si

3.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	REGION d.o.o.
Naslov:	Cesta prvih borcev 11, 8250 BREŽICE
Odgovorna oseba:	mag. Vojko Bibič, direktor

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	RISO D.O.O.
Naslov:	<i>Ribiška pot 18, 2230 Lenart v Slovenskih goricah</i>
Odgovorna oseba:	<i>dr. Sabina Žampa, direktorica</i>
Telefon:	031 865 278
Telefaks:	02 621 02 71
E-pošta:	sabina@riso.si
Davčna številka:	SI66431590
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0215 0025 8030 275 NOVA LJUBLJANSKA BANKA d. d.

Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	<i>mag. Sabina Žampa</i>
Telefon:	031 865 278
E-pošta:	<i>sabina@riso.si</i>

3.3 Navedba upravljavcev

UPRAVLJALEC	
Naziv:	OSNOVNA ŠOLA DUŠANA FLISA HOČE
Naslov:	Šolska ulica 10, 2311 HOČE
Odgovorna oseba:	ALOJZ VELIČKI, ravnatelj
Telefon:	02 616 5570
Telefax:	02 616 5580
E-pošta:	os.df-hoce@guest.arnes.si
Davčna številka:	37423754
Transakcijski račun:	SI56 0136 0600 0000 087 BANKA SLOVENIJE

4 ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB

Vrtec Hoče se nahaja v lepem in dokaj mirnem okolju v centru Hoč, v neposredni bližini OŠ Dušana Flisa. Obdaja ga zelena pokrajina in veliko primerno opremljeno igrišče z umetnim hribčkom. V bližini je gozd s pohodnimi stezicami. Okolje omogoča otrokom veliko možnosti za igro, sprehode in opazovanje narave. Vrtec obiskuje 185 otrok.

Kompleks OŠ Hoče in Vrtec Hoče se nahaja v naselju Spodnje Hoče, na južni strani regionalne turistične ceste RT 929 - 1332 Hoče - Pohorska vzpenjača ob JP 880451 Šolska ulica s katere je uvoz na območje kompleksa.

Znotraj kompleksa se nahaja objekt OŠ z različnimi športnimi igrišči, ograjeno območje Vrtca Hoče, interna prometna ureditev z dovozi do posameznih objektov in parkirnimi prostori za potrebe šole in vrtca. Celoten kompleks je bogato ozelenjen.

Obstoječi objekt Vrtca Hoče je pritlična gradnja sestavljena iz treh objektov različnih starosti, zgrajenih 1971, 1981 in 2009 in medsebojno povezanih z veznimi hodniki. Starejši del zgrajen leta 1971, 1981 je montažna gradnja, ki prostorsko in funkcionalno ne zadostuje več potrebam glede na število otrok in minimalnim tehničnim pogojem za prostore in opremo vrtca; novejši del iz 2009 je klasična zidana gradnja v dobrem gradbeno tehničnem stanju in funkcionalno ustrežnejši.

Na zelenih površinah neposredne okolice objektov so urejena otroška igrišča.

Dovoz do objekta je obstoječ z JP 880451 Šolska ulica in se ne spreminja.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, plinsko, električno in TK omrežje ter interno toplovodno omrežje znotraj kompleksa.

V enoti vrtca Hoče se izvaja program v 10-ih oddelkih:

- POLŽKI (od 1 do 2 leti)
- ŽABICE (od 1 do 2 leti)
- RAČKE (od 2 do 3 leta)
- MEDVEDKI (od 2 do 3 leta)
- VEVERIČKE (od 2,5 do 4 let)
- ZAJČKI (od 3,5 - do 4,5 let)
- ČEBELICE (od 3 do 4 leta)
- SRNICE (od 4 do 5 let)
- MUCE (od 5 do 6 let)
- PIKAPOLONICE (od 5 do 6 let)

Slika 4-1: Obstoječe stanje – vrtec



Slika 4-2: Obstoječe stanje – vrtec



4.1 *Temeljni razlogi za investicijsko namero*

Usmeritev Občine Hoče – Slivnica je v zagotavljanju kvalitetnih pogojev bivanja, dela in razvoja tako za občane, podjetnike, kmetovalce, kot tudi turiste. Občina oskrbuje prebivalstvo z javnimi funkcijami in služnostnimi dejavnostmi na regionalni ravni (splošne preskrbovalne potrebe prebivalstva v izobraževalnem, socialnem, kulturnem in gospodarskem pogledu). Prebivalce povezuje v regionalnih, lokalnih in (med)občinskih središčih.

Občina Hoče - Slivnica že vse od ustanovitve občine leta 1998 izvaja intenzivni investicijski cikel, katerega cilj je zagotoviti ustrezen življenjski standard občankam in občanom v vseh 13 naseljih občine. Ta cikel nadaljuje tudi v letu 2019 in 2020.

Temeljni razlog za investicijo:

Starejši del vrtca zgrajen leta 1971 in 1981 je montažna gradnja, ki **prostorsko in funkcionalno ne zadostuje več potrebam** glede na število otrok in minimalnim tehničnim pogojem za prostore in opremo vrtca; novejši del iz 2009 je klasična zidana gradnja v dobrem gradbeno tehničnem stanju in funkcionalno ustrežnejši.

Občina Hoče - Slivnica želi z investicijo zagotoviti visoko življenjsko raven okolja v naselju. Z investicijo se bodo prav tako dosegle naslednje razvojne možnosti:

- ureditev pogojev za predšolsko izobraževanje otrok v skladu z normami, standardi in zahtevami,
- dvig življenjske ravni prebivalstva na obravnavanem območju zaradi urejene predšolske vzgoje,
- boljši videz in večja privlačnost okolice parcele, kjer se bo izvedla investicija,
- večanje konkurenčnosti podeželskega območja.

Zaradi tega je Občina Hoče – Slivnica pristopila k izdelavi projektne dokumentacije za namene investicije v rekonstrukcijo in dozidavo novega vrtca.

Za projekt »Dozidava vrtca Hoče« je investitor, Občina Hoče - Slivnica, pridobila gradbeno dovoljenje v letu 2018, projektno dokumentacijo pa je izdelalo podjetje REGION d.o.o.

4.2 *Preveritev usklajenosti operacije z razvojnimi strategijami in politikami*

Naložba je usklajena s Strategijo razvoja Slovenije in z Operativni programom za obdobje 2014 - 2020, kot državnim strateškim razvojnim dokumentom. Projekt pa je prav tako usklajen s Programom reform za izvajanje lizbonske strategije v Sloveniji.

- Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023,
- Program državnih razvojnih prioritet in investicij Republike Slovenije za obdobje 2014- 2017,
- Strategija razvoja Republike Slovenije 2014-2020,
- Nacionalni strateški referenčni okvir,
- Nacionalni akcijski načrt za energetske učinkovitost 2008–2016,
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020,
- Operativni program razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020,
- Državni razvojni program
- Odlok o proračunu občine Hoče-Slivnica za leto 2019,
- Načrt razvojnih programov Občine Hoče - Slivnica za obdobje 2019-2022,

Zadnji dve alineji kažeta usklajenost investicije z regionalnimi in občinskimi dokumenti.

Skladnost s Strategije razvoja Slovenije 2014–2020

S svojimi cilji predstavlja obravnavani projekt uresničevanje Strategije razvoja Slovenije na naslednji razvojni prioriteti:

- *zeleno življenjsko okolje*: z oblikovanjem in izvajanjem finančnih instrumentov za razvoj, financiranje in izvedbo investicij na področju: energetske učinkovitosti (energetsko učinkovita obnova stavb in trajnostna gradnja stavb v javnem in zasebnem sektorju, energetsko učinkoviti ogrevalni sistemi, prenova sistemov javne razsvetljave, učinkovita raba električne energije, pogodbeno zagotavljanje prihrankov, sistem za upravljanje z energijo, prilagoditev infrastrukture za uvajanje pametnih aktivnih omrežij za distribucijo električne energije, tehnološka prenova za dvig energijske učinkovitosti podjetij, povečanje energijske učinkovitosti pri gradnji in upravljanju s prometno infrastrukturo).

Skladnost z Operativnim programom razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020

Operativni program (OP) razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020 predstavlja prednostne osi izbranih prednostnih naložb, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020.

Na osnovi splošnega cilja OP je opredeljena strategija področja trajnostne rabe energije, katere cilj je z učinkovito rabo energije ter s proizvodnjo energije iz obnovljivih virov zagotoviti zanesljivost oskrbe z energijo, s tem pa podpreti gospodarski razvoj ter zmanjšati negativne vplive na okolje.

Skladnost z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetske učinkovitost 2014–2020¹

Projekt »Dozidava vrtca Hoče« pomeni izboljšanje energetske učinkovitosti v javnem sektorju, ki zagotavlja finančne spodbude za naslednje ukrepe:

- energetske učinkovite in trajnostne gradnje stavb,
- energetske učinkovite ogrevalne in prezračevalne sisteme,
- učinkovito rabo električne energije in
- vgradnjo sistemov za proizvodnjo energije iz obnovljivih virov energije.

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

Skladnost z Državnim razvojnim programom

Glavna cilja Državnega razvojnega programa sta:

- povečati gospodarski, okoljski in družbeni kapital,
- povečati učinkovitost v smislu konkurenčnosti gospodarstva, kakovosti življenja in trajnostne rabe naravnih virov.

Ob upoštevanju ciljev DRP-ja in ciljev investicije je razvidno, da bomo z izgradnjo-doizidavo vrtca Hoče vplivali na povečanje družbenega kapitala ob čim večji izkoriščenosti naših naravnih potencialov in tako vplivali na povečanje konkurenčnosti Slovenije.

¹ Dosegljiv na: https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/si_neeap_2017_si.pdf

4.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Investicijski projekt bo usklajen z naslednjimi dokumenti / področji:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče – Slivnica (MUV, št. 28/14, 4/15-teh. popravek, 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek, 24/15-obvezna razlaga, 1/16-teh. popravek, 9/16, 10/16-teh. popravek, 6/17, 9/17-teh. popravek, 23/17).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno-izobraževalnega in varstvenega zavoda Osnovna šola Dušana Flisa Hoče (Medobčinski uradni vestnik, št. 20/2016).
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.).
- Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur.l. RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17)
- Proračun občine Hoče - Slivnica.
- Načrt razvojnih programov občine Hoče - Slivnica.

Strokovne podlage za pripravo IP-a:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (URL. RS. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 – ZUUJFO)
- Uredba o metodologiji za določitev razvitosti občin.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE

Predvidena je dozidava vrtca Hoče. Obstoječi prostori niso več primerni za skladno izvajanje izobraževalnega procesa predšolskih otrok.

Izdelani investicijski dokument je usklajen z usmeritvami in cilji strukturne politike EU in pravili izvajanja strukturne politike v Republiki. Eden od predpogojev za rast in nova delovna mesta je ustrezna izobraževalna infrastruktura. Zagotavljanje učinkovitega in varnega izvajanja vzgojno izobraževalnega procesa je predpogoj za družbeni in gospodarski razvoj območja, saj povečuje produktivnost in interesno znanje ljudi ter tudi razvojne vidike območja in regije. Naložba v izobraževalno infrastrukturo v občini in regiji, ki zaostaja v razvoju, bo pripomogla k rasti in zbliževanju območja v razvitosti z ostalimi območji.

Ureditev tovrstne infrastrukture je namreč bistven prispevek občine k uresničevanju razvojne vizije za varnost območja, izboljšanje pogojev izobraževanje, bivanje in delo.

Občina z dozidavo vrtca ne bo izvajala nobenih tržnih aktivnosti, saj gre za javno dobro vseh občanov.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V spodnjih točkah je opisan tehnično-tehnološki del investicije.

6.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Montažni starejši del obstoječega vrtca (zgrajen 1971, 1981) se poruši, novejši iz 2009 se ohrani. Namesto porušenega dela se izvede novi objekt in se z veznim členom poveže z obstoječim delom vrtca v celoto.

Predmet projekta je:

- **Delna rušitev obstoječega objekta** (porušita se montažna objekta zgrajena 1971 in 1981) - dovoljena je fazna rušitev posameznih objektov.
- **Delna rekonstrukcija objekta zgrajenega 2009** (rekonstrukcija se nanaša na preureditev prostorov kuhinje v prostore za strokovne delavce - rekonstrukcija 131,15 m²).

Tabela 6-1: Prostori po rekonstrukciji objekta iz leta 2009

Zap. št.	Prostor	m ²
1	sanitarije - zaposleni	10,40 m ²
2	prostor za vodjo enote	10,75 m ²
3	administracija	11,55 m ²
4	garderoba	9,10 m ²
5	prostor za strokovne delavce	19,80 m ²
6	kabinet za skupna vzgojna sredstva	8,60 m ²
7	skupni prostor	12,00 m ²
7a	čajna kuhinja	3,70 m ²
8	obstoječa strojnica	6,45 m ²
9	prostor za svetovalnega delavca	12,80 m ²
10	čistila	3,60 m ²
11	hodnik	22,40 m ²
	Skupaj :	131,15 m²

- **Izvedba novega objekta z navezavo na obstoječi del vrtca** - objekt je sestavljen iz osnovnega objekta - P + 1 (tlorisne dimenzije 20,00 m x 37,30 m + 18,00 m x 15,30 m; višina do slemena 10,47 m) in veznega dela – P (tlorisne dimenzije 6,10 m x 31,60 m; višina do vrha atike 4,60 m).
 - Novi objekt je dimenzioniran na 10 igralnic (2 igralnici za starostno obdobje 1-3 leta - jaslice max. 14 otrok na igralnico; 3 igralnice za starostno obdobje 3-4 leta - max. 19 otrok na igralnico; 5 igralnic za starostno obdobje 4-6 let - max. 24 otrok na igralnico) in na max. število otrok - 205 otrok.
 - Skupaj z obstoječim delom vrtca, v katerem se nahajajo 3 igralnice za jaslice in 42 otrok, je celoten vrtec Hoče dimenzioniran za 247 otrok.
 - V veznem delu (145,00 m²), ki povezuje novo in obstoječe ter predstavlja odprt prehodni prostor in komunikacijsko povezavo med objektoma in obenem proti igrišču, se uredi vhodni prostor z dvema vetrolovoma in garderoba za igralnice v nadstropju.
 - V osnovnem objektu (1.768,18 m²) se uredijo prostori vrtca (10 igralnic, osrednji prostori, športna igralnica, terase, balkoni) s spremljajočimi prostori (komunikacije, sanitarije, garderobe, čistila, shrambe) in gospodarskimi ter tehničnimi prostori (kuhinja, pralnica, strojnica).
 - V pritličnem delu osnovnega objekta se nahaja 5 igralnic (2 igralnici za jaslice in 3 igralnice za starostno obdobje 3-4 leta), osrednji prostor z dodatnim prostorom za dejavnosti otrok in

vse pripadajoči prostori potrebni za neovirano funkcioniranje delovnega procesa (komunikacije, garderobe, sanitarije, čistila, shrambe, sanitarije za otroke na igrišču) ter gospodarski prostori kuhinje in pralnice.

Tabela 6-2: Prostori v pritličju

Zap. št.	Prostor	m ²
1	vetrolov	16,70 m ²
2	vetrolov	17,60 m ²
3	garderoba	83,60 m ²
3a	povezovalni hodnik	27,00 m ²
4	osrednji prostor	220,50 m ²
4a	garderoba	
4b	dodatni prostor za dejavnost otrok	
5	požarno stopnišče	13,60 m ²
6	shramba za rekvizite	8,45 m ²
7	sanitarije za otroke na igrišču	3,80 m ²
8	čistila	2,85 m ²
9	sanitarije	12,70 m ²
10	igralnica (starostno obdobje 3-4 let)	55,30 m ²
10a	terasa	14,50 m ²
11	igralnica (starostno obdobje 3-4 let)	55,30 m ²
11a	terasa	14,60 m ²
12	igralnica (starostno obdobje 3-4 let)	55,30 m ²
12a	terasa	15,50 m ²
13	sanitarije	20,75 m ²
14	sanitarije	20,75 m ²
15	igralnica (jaslice – 1-3 leta)	55,30 m ²
15a	terasa	22,70 m ²
16	igralnica (jaslice – 1-3 leta)	55,30 m ²
16a	terasa	23,75 m ²
17	sanitarije (dimenzionirano za invalida)	5,90 m ²
18	dvigalni jašek (kuhinjsko dvigalo)	2,90 m ²
19	manipulativni hodnik	20,50 m ²
19a	hodnik	8,60 m ²
20	dvigalni jašek (osebno dvigalo)	2,90 m ²
21	kuhinja	126,70 m ²
22	pralnica	46,60 m ²
23	prostor za odpadke	7,90 m ²
	Skupaj:	1.037,30 m²

- V nadstropnem delu osnovnega objekta se nahaja 5 igralnic za starostno obdobje 4-6 let, osrednji prostor z dodatnim prostorom za dejavnosti otrok, in vse pripadajoči prostori potrebni za neovirano funkcioniranje delovnega procesa (komunikacije, sanitarije, čistila, shrambe), ločena športna igralnica in tehnični prostori strojnice.

Tabela 6-3: Prostori v nadstropju

Zap. št.	Prostor	m ²
1	osrednji prostor	196,20 m ²
1a	dodatni prostor za dejavnost otrok	

1b	hodnik	28,20 m ²
2	shramba rekvizitov	6,70 m ²
3	požarno stopnišče	16,15 m ²
4	sanitarije	12,60 m ²
5	igralnica (starostno obdobje 4-6 let)	55,30 m ²
5a	terasa (balkon)	14,50 m ²
6	igralnica (starostno obdobje 4-6 let)	55,30 m ²
6a	terasa (balkon)	14,60 m ²
7	igralnica (starostno obdobje 4-6 let)	55,30 m ²
7a	terasa (balkon)	15,50 m ²
8	sanitarije	20,75 m ²
9	sanitarije	20,75 m ²
10	igralnica (starostno obdobje 4-6 let)	55,30 m ²
10a	terasa (balkon)	22,70 m ²
11	igralnica (starostno obdobje 4-6 let)	55,30 m ²
11a	Terasa (balkon)	23,75 m ²
12	športna igralnica	110,25 m ²
13	shramba	13,40 m ²
14	čistila	3,00 m ²
15	strojnica	71,70 m ²
16	dvigalni jašek (osebno dvigalo)	2,90 m ²
17	dvigalni jašek (kuhinjsko dvigalo)	1,68 m ²
18	sanitarije	3,95 m ²
Skupaj:		875,78 m²

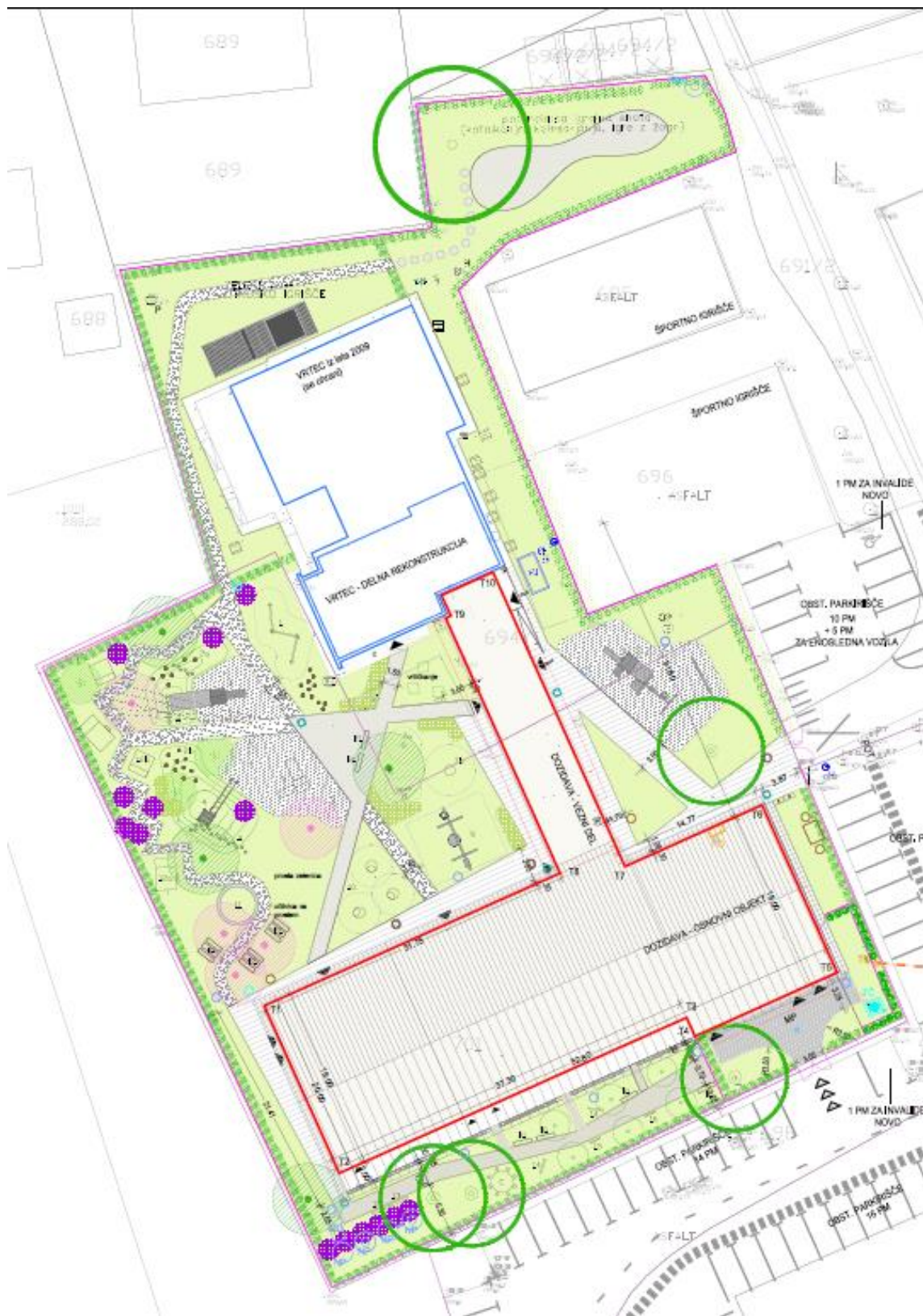
- Osrednji prostor je odprt in fleksibilen, horizontalno ter tudi vertikalno, preko odprtih v plošči nad pritličjem - glavna vertikalna komunikacija je odprto enoramno stopnišče, ki je sestavni del in atraktiven element osrednjega prostora.
- Vse igralnice imajo izhode v zunanji prostor (v pritličju na nadkrite terase, v nadstropju na nadkrite balkone).
- Celotna ureditev novega objekta (osnovni objekt in vezni del) znaša 1.913,08 m² neto.
- Oblikovanje vrtca Hoče je zasnovano celostno in sicer kot kompozicija treh lamel različnih tlorisnih in višinskih gabaritov, ki se medsebojno dopolnjujejo - vezni pritlični del z ravno streho je povezovalni element med obst. vrtcem (P+M) in novim osnovnim objektom (P+1), pri katerih so nakloni strešin poenoteni - 18°.
- Zadevna kompozicija odpira in omogoča kvalitetno površino za formiranje otroškega igrišča.
- Koncept oblikovanja fasad upošteva otroka, ponazarja silhueto mesta, vasi, domišljjskega sveta vsakega posameznega otroka; omogoča prosojnost, svetlobo in zanimive efekte dosežene s kompozicijo steklenih in polnih površin enako v notranjosti kot v zunanosti objekta, na katero se v istem slogu navezuje tudi ureditev igrišča - sistem povezovalnih poti tvori »mestno ureditev« - ulice, trge, igrišča s prepletom različnih ambientov za različne dejavnosti otrok - igra, druženje, počitek, zasebnost.
- Objekt s pripadajočim igriščem združuje funkcionalne zahteve dejavnosti in kvalitetno oblikovanje.

Vsi prostori vrtca ter tudi pripadajoče zunanje površine so dimenzionirani skladno s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur.l. RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17).

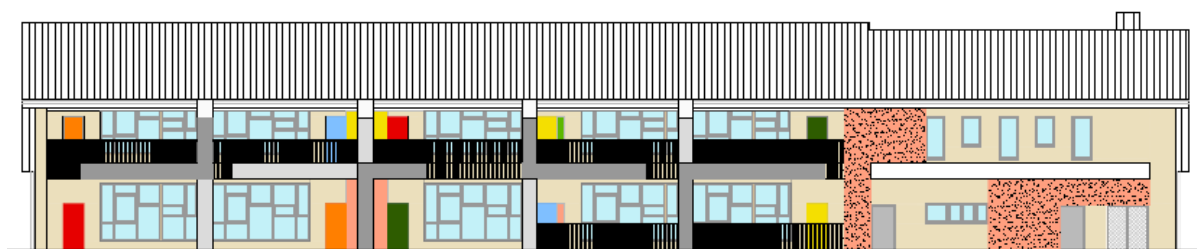
Zagotovljeno je neovirano gibanje funkcionalno oviranih oseb skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb

(širine komunikacij in prehodov so zadostne, umeščeno je dvigalo in sanitarije v pritličju, ki so dimenzionirane za invalida).

Slika 6-1: Načrt novega vrtca



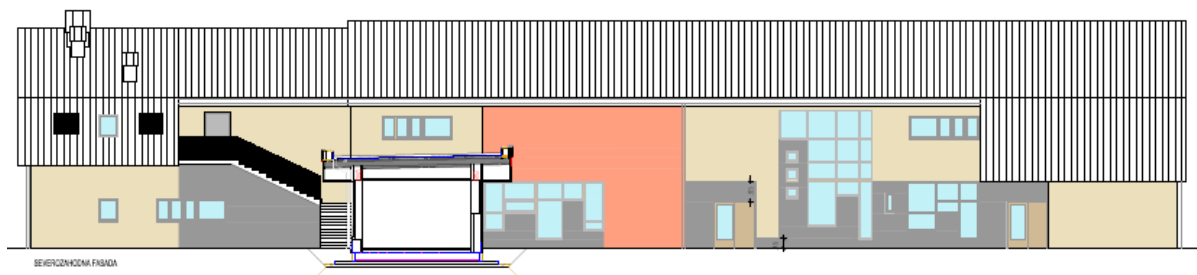
Slika 6-2: Načrt fasade



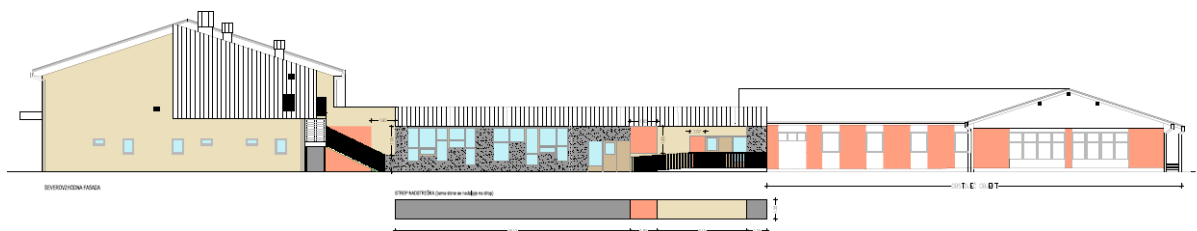
JUGOVZHODNA FASADA



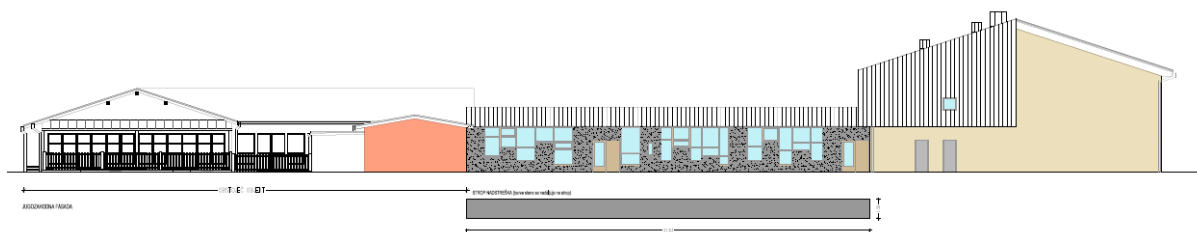
JUGOVZHODNA FASADA



SEVERIZHODNA FASADA



SEVERIZHODNA FASADA



JUGOVZOKNA FASADA

6.2 Tehnično poročilo

SPLOŠNO

Načrt zunanje ureditve obsega ureditve neposredne okolice objekta vrtca in se nanaša na ureditev vhodnega dela objekta, gospodarskega dovoza z manipulativnim prostorom ter celovite ureditve zelenih površin v otroška igrišča. Za potrebe rekonstrukcije obstoječega objekta in izvedbe novega se dopolnijo oz. izvedejo vse potrebne nove inštalacije (vodovod, kanalizacija, električna, TK, plin in toplovod), ki se priključijo na obstoječe javno infrastrukturno omrežje.

OBSTOJEČE STANJE

Kompleks OŠ Hoče in Vrtec Hoče se nahaja v naselju Spodnje Hoče, na južni strani regionalne turistične ceste RT 929 - 1332 Hoče - Pohorska vzpenjača ob JP 880451 Šolska ulica s katere je uvoz na območje kompleksa.

Znotraj kompleksa se nahaja objekt OŠ z različnimi športnimi igrišči, ograjeno območje Vrtca Hoče, interna prometna ureditev z dovozi do posameznih objektov in parkirnimi prostori za potrebe šole in vrtca. Celoten kompleks je bogato ozelenjen.

Obstoječi objekt Vrtca Hoče je pritlična gradnja sestavljena iz treh objektov različnih starosti, zgrajenih 1971, 1981 in 2009 in medsebojno povezanih z veznimi hodniki.

Na zelenih površinah neposredne okolice objektov so urejena otroška igrišča.

Dovoz do objekta je obstoječ z JP 880451 Šolska ulica in se ne spreminja, s predvidenimi ureditvami ne posegamo v obstoječi cestni priključek.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, plinsko, električno in TK omrežje ter interno toplovodno omrežje znotraj kompleksa.

6.2.1 Predvideno stanje

Ureditev vhodnega dela objekta se nanaša na prostor pred vhomom v objekt, in se uredi z izvedbo utrjene - tlakovane poti, ki je namenjena neposrednemu dostopu do objekta (tudi interventnih vozil) ter ureditvijo zelenih površin (zelene travnate površine in nova zasaditev nižje rasti). Obstoječe drevo vrbe na vhodu se ohrani in pri izvedbi ustrezno zaščiti.

Ureditev gospodarskega dovoza se nanaša na izvedbo novega gospodarskega dovoza z manipulativnim prostorom na JV delu dozidave za potrebe dostave (kuhinja, pralnica) in odvoza odpadkov.

Gospodarski dovoz z manipulativnim prostorom je asfaltirana površina, izvedena v predpisanih padcih proti cestnemu požiralniku iz katerega se meteorne vode vodijo v lovilec olj v zelenici, preko njega v meteorno kanalizacijo in od tam v predvideno ponikovalnico.

Nosilnost povozne površine je min. 10 t, na lokaciji gospodarskega uvoza je parkiranje prepovedano.

Zgornji ustroj asfaltirane površine je sestavljen:

- AC 11surf B70/100 A4 3 cm
- AC 22 base B 50/70 A4 6 cm
- tampon TD 0/32 25 cm
- kamnita gred 0/100 40 cm

Ob gospodarskem dovozu se zariše 1 parkirno mesto za invalide na obstoječih asfaltiranih površinah parkirišča. Prostor za invalide se označi tudi s prometnim znakom parkirišče z dopolnilno tablo invalid (III-35+IV10).

Na delu obstoječega asfaltnega parkirišča neposredno ob vhodu na območje vrtca (na SV strani objekta) se z novimi talnimi oznakami zariše 5 PM za enosledna vozila in 1 PM za invalide. Prostor za invalide se označi tudi s prometnim znakom parkirišče z dopolnilno tablo invalid (III-35+IV10).

Celovita ureditev zelenih površin se nanaša na ureditve zelenih površin v otroška igrišča. Zunanje ureditve se oblikovno nadaljujejo na koncept oblikovanja objekta in s sistemom povezovalnih poti tvorijo »mestno ureditev« - ulice, trge, igrišča s prepletom različnih ambientov za različne dejavnosti otrok - igra, druženje, počitek, zasebnost in sicer s postavitvijo različnih sklopov igral.

Ohranijo se obstoječa drevesa visoke rasti in se izvedejo nove zasaditve, ki so pomemben del zasnove otroških igrišč - prevladujejo travnate zelene površine, povezovalne poti so izvedene v kombinaciji peščenih, gramoziranih in blažilnih igralnih površin, ki so obenem drenažne površine in omogočajo odvodnjavanje zunanjih površin v sistem meteornih in drenažnih kanalov ter naprej v ponikovalnico.

Pri dimenzioniranju in urejanju zunanjih površin je upoštevan Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur.l. RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17):

- na otroka v vrtcu je treba zagotoviti najmanj 25 m² zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro otrok, vendar ne manj kot 15 m² na otroka;
V vrtcu Hoče bo 247 otrok, površina zemljišča je 5.352,30 m² = 21,669 m² na otroka, kar je več od 15 m² (ker je območje vrtca del kompleksa OŠ in vrtca in se tik ob območju vrtca nahajajo različna športna igrišča, je manj od 25 m² zemljišča na otroka upravičeno).
- igrišče mora zagotavljati najmanj 15 m² zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro in do njih vodi varna pot;
Površina igrišča (odštete so površine, ki niso namenjene izključno igri - gospodarsko dvorišče, dostopi do objekta, zelenice za vodenje infrastrukture) je 3.131,80 m² = 12,60 m² na otroka (ker se neposredno ob območju vrtca nahajajo različna športna igrišča, je manj od 15 m² igrišča na otroka upravičeno).

INFRASTRUKTURA

Vodovod

Obstoječi priključek vodovoda in obst. hidrant, ki se nahajata pred vhodom v obst. del vrtca se prestavita izven lokacije novega veznega dela objekta. Izvede se novi skupni vodomerni jašek za celoten objekt (obst. + novi objekt) in dva nova hidranta - poglej situacijo infrastrukture.

Kanalizacija

Kanalizacija obstoječega dela vrtca se ne spreminja.

Fekalna kanalizacija iz novega objekta se priključi na obst. javno kanalizacijo znotraj kompleksa OŠ in vrtca. Fekalna kanalizacija se vodi preko fekalnih jaškov v obstoječi kanalizacijski jašek OKJ (obst. kanalizacijski priključek je pri izvajalcu GJS evidentiran pod številko 11717); kuhinjska kanalizacija se priključi preko lovilca maščob LM – poglej situacijo infrastrukture.

Fekalna kanalizacija se do obstoječega kanalizacijskega jaška OKJ (obst. kanalizacijski priključek) vodi preko PVC cevi položenih v predpisanih padcih. Na lomih kanala so kanalizacijski jaški Ø 80. Cevi so položene na peščeno posteljico deb. 12 cm in 30 cm nad temenom zasute s peskom. Ostali deli kanala so v raščinem terenu zasuti s zemljo, pod utrjenimi in povoznimi površinami z gramozom. Revizijski jaški so iz plastičnih mas PE z litoželeznimi pokrovi nosilnosti odvisne od lokacije jaška - povozna oz. nepovozna površina.

Meteorna kanalizacija objekta in zunanjih površin (v meteorno kanalizacijo se zlivajo vode iz utrjenih in povoznih površin, drenaža in meteorne vode iz strehe) se izvede s sistemom meteornih in drenažnih kanalov, ki se priključijo v novo ponikovalnico (NP na južnem delu; pred ponikovalnico se umesti zbiralnik deževnice z iztokom odvečne vode v ponikovalnico) v manjšem obsegu v obstoječo ponikovalnico (OP na vzhodnem delu).

Kanalizacijski sistem je v celoti načrtovan vodotesno.

6.2.2 Zasnova konstrukcije

Novi dozidani objekt je projektiran kot skoraj nič-energijski objekt, pretežno zgrajen iz lesa z najmanj 70 % volumenskega deleža toplotno izolacijskih materialov naravnega izvora iz obnovljivih virov - gre za leseni montažni objekt - montažni zunanji in notranji stenski elementi ter stropna konstrukcija so sestavljeni iz lesa klase C24; strešna konstrukcija osnovnega objekta je dvokapna streha naklona 18°, veznega dela pa enokapnica naklona 1° vse sestavljeno iz lesa klase C24, GL24h in jekla S235.

Objekt je temeljen na izolirani temeljni plošči.

Vse sestave konstrukcij (tla, stene, stropi, streha), stavbno pohištvo in zasteklitve so skladne s Pravilnikom o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS, št. 52/10), Elaboratom zaščite pred hrupom ter dodatno z zahtevami za doseganje energijske učinkovitosti skoraj nič-energijskega objekta - projektirane so certificirane sestave konstrukcij

za skoraj nič-energijske objekte, katere zagotavljajo ustrezno toplotno in zvočno zaščito stavbe.

Toplotna prehodnost neprosojnega dela fasadnega ovoja je $U \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$, vsi izolacijski materiali na ovoju stavbe ter tudi pri notranjih sestavah konstrukcij so naravnega izvora iz obnovljivih virov (celulozna vlakna) razen izolacije temeljne plošče (XPS), s čimer je dosežen pogoj za vgradnjo več kot 70 % volumenskega deleža izolacijskih materialov naravnega izvora iz obnovljivih virov.

Zunanje stavbno pohištvo je leseno s trojno zasteklitvijo in zahtevano toplotno prehodnostjo $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ ter vgrajeno na zunanjo stran stene (fasadna izolacija prekriva okenski okvir), s tesnjenjem v treh ravneh po sistemu RAL. Zasteklitve so v večjem deležu z navadnim 4 mm steklom, na JZ fasadi s steklom, ki ima karakteristiko $g=34$ (prehod sončne energije), v spodnjih conah steklenih sten z obojestranskim varnostnim – lepljenim steklom. Na oknih JV fasade ter delno SV fasade so za potrebe senčenja vgrajene zunanje žaluzije na elektro pogon.

Finalne obdelave:

- tlaki - linolej v kompoziciji različnih barvnih odtenkov (polaganje po shemah), razen v vetrolovih, sanitarijah, gospodarskih in tehničnih prostorih, kjer je keramika;
- stropi – spuščeni stropi iz mavčnih plošč na podkonstrukciji (v igralnicah, centralnem prostoru in veznem hodniku v kombinaciji gladkih in akustičnih mavčnih plošč za absorpcijo odmevnega zvoka), v gospodarskih prostorih pa Armstrong sistem primeren za kuhinjo oz. pralnico;
- stene – v sanitarijah, čistilih, kuhinji in pralnici so obdelane s keramiko do višine 1,2 do 2,0 m, ostale stene so pleskane;
- notranja vrata – lesena s finalno obdelavo melapan, katera omogoča trajnost, čiščenje in dezinficiranje,

Fasadna obdelava - je kombinacija klasičnega ometa različnih struktur in barv ter v manjšem delu prezračevane Alu fasade (fasadne Alu plošče RX.16 iz barvanega aluminija – kot npr. Prefa, ki se navezujejo na enake strešne Alu plošče).

SESTAVE KONSTRUKCIJ

Vse sestave konstrukcij - stene, tlaki, streha so izdelane skladno s Pravilnikom o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS, št. 52/10) in sicer po načelu preseganja minimalnih zahtev, kar je osnova za kvalitetno gradnjo.

1. TLAKI

pritličje

- Finalni tlak (linolej talna obloga, keramika)
- cementni estrih 5 cm + plošče za talno ogrevanje 2 cm
- zvočno izolacijska penjena folija (kot npr. FIBRAN xpe)
- PE folija
- izolacija XPS 300-L 14 cm
- PE folija
- hidroizolacija
- temeljna plošča 30 cm
- XPS 400-L 16 cm

- Podložni beton 10 cm
- Nasipna blazina 50 cm

nadstropje

- Finalni tlak (linolej talna obloga, keramika)
- cementni estrih 5 cm + plošče za talno ogrevanje 2 cm
- PE folija
- izolacija (kot npr. Knauf TPS) 6 cm
- OSB3/P5 plošče 1,8 cm
- Lesen stropnik C24 6/24 cm, vmes vpihnjena celuloza
- OSB plošče 2,2 cm
- Vzmetni profil 6/2,7 cm
- Mavčno vlaknena plošča 1,25 cm
- Spuščen strop – mavčno vlaknene plošče 1,25 cm (različne višine spuščanja)

2. ZUNANJI ZID

Pritličje, nadstropje

- fasadni omet 0,7 cm
- lesna fasadna plošča 6 cm
- KVH nosilna lesena konstrukcija C24 36 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna
- OSB4 plošča 1,5 cm
- vertikalne late 6/6 cm
- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm

3. NOTRANJE STENE

Pritličje, nadstropje

TIP 1

- mavčno vlaknena plošča 1,0 cm
- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm
- nosilna lesena konstrukcija C24 10/8 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna
- vertikalne late 4,4/4,4 cm
- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm
- mavčno vlaknena plošča 1,0 cm

TIP 2

- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm
- nosilna lesena konstrukcija C24 10/8 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna
- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm

TIP 3

- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm
- nosilna lesena konstrukcija C24 10/6 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna
- mavčno vlaknena plošča 2 x 1,5 cm
- termo izolacija DP-3 2 cm
- mavčno vlaknena plošča 2 x 1,5 cm
- nosilna lesena konstrukcija C24 10/6 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna
- mavčno vlaknena plošča 1,5 cm

4. RAVNA STREHA

nad pritličjem veznega dela

- prodec

- filc
- zaščita hidroizolacije
- SIKA folija
- OSB3 plošče 1,8 cm
- Letve prezračevanja 8/5 cm
- Lesno vlaknene plošče 6 cm
- Nosilna konstrukcija 24 cm + OSB podkonstrukcija z letvijo 10 cm, vmes vpihnjena celuloza (34 cm)
- OSB3 plošče 1,8 cm
- Mavčno vlaknena plošča 1,25 cm
- Spuščeni strop – mavčno vlaknene plošče 1,25 cm (različne višine spuščanja)

5. STREHA DVOKAPNICA

Osnovni objekt

- Strešno/fasadna plošča R.16 iz barvnega aluminija (kot npr. PREFA)
- Bitumenska folija (ločilni sloj)
- Opaž 2,4 cm
- Zračni sloj – vertikalne late 5/7 cm
- Lesno vlaknene plošče 2,2 cm
- KVH nosilna konstrukcija 28 cm + OSB podkonstrukcija z letvijo 10 cm, vmes vpihnjena celuloza (38 cm)
- OSB3 plošče 1,5 cm
- Mavčno vlaknena plošča 1,25 cm
- Spuščeni strop – mavčno vlaknene plošče 1,25 cm (različne višine spuščanja)

6.2.3 Inštalacije

Na območju obstoječega Vrtca Hoče se nahaja obstoječa javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektrika, TK, plin), na katero se priključi novi objekt - obstoječi vodi se prestavijo in uskladijo z lokacijo novega objekta.

Sistem ogrevanja je obstoječi sistem - daljinsko iz toplovoda - vir zemeljski plin, kotlovnica SPTE z visokim izkoristkom; TČ (zrak/voda) za pripravo TSV in hladu; zemeljski plin za potrebe kuhinje in pokrivanje konic gretja in priprave TSV.

Ogrevanje je talno, v igralnicah v kombinaciji s stropnimi konvektorji, ki so v poletnih mesecih predvideni za hlajenje (hlajenje je z reverzibilno toplotno črpalko zrak/voda).

Prezračevanje prostorov vrtca je s centralno prezračevalno napravo nameščeno v tehničnem prostoru strojnice, prezračevanje kuhinje z energetske varčno napo in ločeno prezračevalno napravo.

6.2.4 Zunanja ureditev

Zunanja ureditev se nanaša na ureditev vhodnega dela objekta, gospodarskega dovoza ter celovite ureditve zelenih površin v otroška igrišča. Zunanje ureditve se oblikovno nadaljujejo na koncept oblikovanja objekta in s sistemom povezovalnih poti tvorijo »mestno ureditev« - ulice, trge, igrišča s prepletom različnih ambientov za različne dejavnosti otrok - igra, druženje, počitek, zasebnost.

Ohranijo se obstoječa drevesa visoke rasti in se izvedejo nove zasaditve, ki so pomemben del zasnove otroških igrišč - prevladujejo travnate zelene površine, povezovalne poti so izvedene v kombinaciji betonskih plošč, peščenih, gramoznih in blažilnih igralnih površin, ki so obenem drenažne površine in omogočajo odvodnjavanje zunanjih površin v sistem meteornih in drenažnih kanalov ter naprej v ponikovalnico.

6.2.5 Požarna zaščita

Projekt je izdelan skladno s študijo požarne varnosti - objekt je razdeljen v požarne sektorje, upoštevana je požarna odpornost zunanjih in notranjih konstrukcijskih elementov in požarnih vrat (vsaj 30 minutna požarna odpornost), upoštewane so požarne karakteristike oblog sten in stropov na poteh evakuacije ter smeri in dolžine evakuacijskih poti z izhodi na notranje in zunanje požarno stopnišče.

Predvideni objekt je objekt z majhno požarno obremenitvijo, nevarnost za nastanek požara je običajna. Objekt je lociran tako, da ne predstavlja člena za širjenje požara na sosednje objekte. Možen je dostop interventnih vozil neposredno do objekta.

6.2.6 Izvedba objekta

Izvedba novega objekta in delne rekonstrukcije objekta iz l. 2009 je mogoča v treh sklopih. Predlagano je:

1. Delna rušitev obstoječega objekta - poruši se montažni objekt zgrajen 1971 z veznim hodnikom (objekt A) in se izvede gradnja osnovnega dela objekta novega vrtca
2. Delna rušitev obstoječega objekta - poruši se montažni objekt zgrajen 1981 z veznim hodnikom (objekt B) in se izvede gradnja veznega dela objekta novega vrtca
3. Delna rekonstrukcija objekta zgrajenega 2009 - rekonstrukcija se nanaša na preureditev prostorov kuhinje v prostore za strokovne delavce

1. Gradnja osnovnega dela objekta:

GRADBENA DELA

1. Preddela in rušitvena dela:

- uredi se gradbišče: montira se ograja okoli gradbišča, uredijo se transportne poti, postavijo se vse potrebne table, uredijo se deponije gradbenega in odpadnega materiala
- demontira se notranja oprema iz vseh prostorov; demontira se vgrajena oprema, v celoti se poruši montažni objekt A vključno s temelji
- porušeni material se sortira na gradbišču in odpelje na stalno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki Ur. list RS, št. 34/08
- v preddelih je obdelana demontaža opreme ter rušitve objekta in rušitve okoli objekta
- Izvede se zakoličba osnovnega dela objekta

2. Zemeljska dela:

- Izvedejo se izkopi za nasipno blazino v deb. 50 cm za izvedbo temeljne plošče novega objekta, izkopi za drenažo okoli objekta ter fekalno kanalizacijo pod temeljno ploščo
- Izvedejo se zasipi za temeljno ploščo in pasovnimi temelji, zasip drenaže ter zasip fekalne kanalizacije pod temeljno ploščo
- Odpelje se odvečna izkopana zemlja na stalno deponijo

3. Betonska in armiranobetonska dela:

- Vgradijo se betoni v podložne betone, temeljno ploščo, notranje fekalne jaške, AB stene dveh dvigalnih jaškov.
- Vgradi se ustrezna armatura, predpisana v načrtu gradbenih konstrukcij.

4. Montažna dela:

- Montažna dela obsegajo kompletno izdelavo lesene skeletne konstrukcije objekta sestavljene iz zunanjih nosilnih sten, notranjih nosilnih sten, medetažne konstrukcije nad pritličjem, lesenega notranjega stopnišča, strehe dvokapnice in nadstreška nad gospodarskim vhodom.
- Izvedba nosilne zunanje montažne stene (požarna odpornost EI 30) iz prefabriciranih sestavljenih lesenih pokončnikov v sestavi (od zunaj navznoter): fasadni omet 0,7 cm, lesna fasadna plošča 6

- cm, KVH nosilna lesena konstrukcija C24 36 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, OSB4 plošča 1,5 cm, vertikalne late 6/6 cm vmes lesno vlaknene plošče 4 cm, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm.
- Izvedba nosilne notranje požarne stene (požarna odpornost EI 30) v sestavi: mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/6 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, mavčno vlaknena plošča 2 x 1,5 cm, termo izolacija DP-3 2 cm, mavčno vlaknena plošča 2 x 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/6 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm.
 - izvedba nosilne notranje stene (požarna odpornost EI 30) v sestavi: mavčno vlaknena plošča 1,0 cm, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/8 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, vertikalne late 4,4/4,4 cm, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, mavčno vlaknena plošča 1,0 cm.
 - Izvedba notranje stene (požarna odpornost EI 30) v sestavi: mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/8 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm.
 - Izvedba medetažne nosilne konstrukcije (požarna odpornost R 30) - strop nad pritličjem v sestavi: OSB 3 plošča 1,8 cm, nosilna lesena konstrukcija (lesen stropnik) C24 6/24 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, OSB plošča 2,2 cm, vzmetni profil 6/2,7 cm, mavčno vlaknena plošča 1,25 cm.
 - Izvedba nosilne konstrukcije nadstreška pred gospodarskim vhodom (požarna odpornost R 30) v sestavi: deske 2,4 cm, late poševno rezane 8/5-9 cm, parna ovira, nosilna lesena konstrukcija (lesen stropnik) C24 6/24 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, lesna fasadna plošča 6 cm, Fermacel plošča, fasadni omet.
 - Izvedba nosilne lesene montažne konstrukcije notranjega enoramnega stopnišča s podestom (širina rame: 1,86 m) v sestavi: leseni nosilci stopniščne rame in podesta dim. 8/22 cm C24 na osnem razmaku 0,40 m, 4 leseni stebri pod podestom dim. 8/10 cm C24, 2 prekladi na podestu dim. 8/22 cm C24, leseni trikotniki za stopnice; zapiranje stopniščne rame spodaj z OSB ploščami in mavčnovlakneno ploščo 1,25 cm, nastopne ploskve in čela iz OSB plošč.
 - Izvedba lesenih panelov na zaključku teras in balkonov v katerih je nosilni leseni steber dim. 20x24 cm in skriti vertikalni odtok v sestavi: fasadni omet 0,7 cm, lesna fasadna plošča 6 cm, OSB plošča 1,5 cm, lesen steber dim 24/20 cm GL24h, OSB plošča 1,5 cm, lesna fasadna plošča 6 cm, fasadni omet 0,7 cm. Izvedba 4 stebrov v pritličju, v treh se izvede utor za vodenje skritega vertikalnega odtoka meteorne vode iz strehe in balkonov. Izvedba 4 stebrov v nadstropju, v dveh se izvede utor za vodenje skritega vertikalnega odtoka meteorne vode iz strehe.
 - Izvedba preklade terase v sestavi: fasadni omet 0,7 cm, lesna fasadna plošča 6 cm, lesena preklada dim 20/36 cm GL24h, lesna fasadna plošča 6 cm, fasadni omet 0,7 cm.
 - Izvedba zapiranja kapne lege in strešne konstrukcije nad balkonom v sestavi: fasadni omet 0,7 cm, lesna fasadna plošča 6 cm, lesena kapna lega dim 20/36 cm GL24h, lesna fasadna plošča 6 cm, fasadni omet 0,7 cm.
 - Izvedba vseh potrebnih prebojev skozi konstrukcije (stene, strop) na mestih vodenja strojnih inštalacij in vgradnje hidrantnih.
 - Izvedba zatesnitev vseh prebojev skozi konstrukcije (stene, strop) na mestih vodenja strojnih inštalacij - preboji skozi požarne sektorje.

5. Zidarska dela:

- Položi se toplotna izolacija deb. 16 cm (npr. XPS) pod temeljno ploščo
- Izvede se vertikalna in horizontalna hidroizolacija temeljne plošče
- V tlakih pritličja se položi zvočno izolacijska penjena folija (npr. FIBRANxpe)
- Položi se toplotna izolacija deb. 14 cm (npr. XPS) v tlakih pritličja
- V pritličju se izdelata cementni estrihi v deb. 7 cm (5 cm + 2 cm plošče za talno ogrevanje) z uporabo dilatacijskega traku ob steni
- Na terasah se položi toplotna izolacija deb. 5 cm na njo se položi toplotna izolacija v naklonu (npr. XPS INCLINE 1,67%) deb. 2-5 cm
- Na terasah se izdelata cementni estrihi v deb. 4,5 cm z uporabo dilatacijskega traku ob steni
- V tlaku teras se izvede poglobitev v estrihu za vgradnjo profila iz ploščatega železa kovinske ograje
- Položi se toplotna izolacija deb. 6 cm (npr. Knauf TPS) v tlakih nadstropja

- V nadstropju se izdelata cementni estrihi v deb. 7 cm (5 cm + 2 cm plošče za talno ogrevanje) z uporabo dilatacijskega traku ob steni
- Na balkonih se položi toplotna izolacija v naklonu (npr. XPS INCLINE 1,67%) deb. 1-6 cm
- Na balkonih se izdelata cementni estrihi v deb. 4,5 cm z uporabo dilatacijskega traku ob steni
- Na betonske stene dvigalnih jaškov se izvede ročni grobi in fini omet z uporabo delovnih odrov.
- Vzida se stavbno pohištvo

6. Tesarska dela:

- Izvedejo se opaži temeljne plošče, notranjih fekalnih jaškov, AB sten in plošče dvigalnih jaškov.
- Izdelata se lesena nosilna strešna konstrukcija, impregnirana lesa kvalitete C24 in GL24h, sestavljena iz kapnih leg 20/36 cm, vmesnih leg 20/48 cm, 20/32 cm, slemenske lege 20/44 cm, špirovcev 2 x 8/28 cm, škarij 2 x 6/24 cm, pod špirovci OSB lesena podkonstrukcija 10 cm.
- Izdelata se lesena montažna podeskana podkonstrukcija (5/5 cm, opaž 2,4 cm) za izvedbo montažne fasade z ALU fasadnimi ploščami. Podkonstrukcija 80 cm od fasadne stene, elementi vijačeni v montažno nosilno steno in v špirovce.
- Izdelata se lesena podeskana podkonstrukcija (5/5 cm, opaž 2,4 cm) za izvedbo oblaganja napuščev na zatrepih z vodoodpornimi gips ploščami.
- Montirajo se strešna okna
- Postavijo se notranji premični delovni odri ter fasadni in lovilni odri

7. Fasaderska dela:

- Izvede se zaključni fasadni omet v sestavi: lepilo, armirna mrežica, lepilo, emulzija, zaključni silikatni omet (npr. Baumit). Fasadni omet v različnih granulacijah in odtenkih – izvedba po shemah fasad.
- Izvede se montažna aluminijasta fasadna obloga s fasadnimi ploščami iz barvnega aluminija (npr. PREFA) z vsemi zaključki.
- Izvede se zaključni fasadni omet spodnje strani nadstreška nad gospodarskim vhodom, spuščene stropa teras in balkonov in ALU fasade z vodoodpornimi mavčnimi ploščami (npr. Fermacell) v sestavi: lepilo, armirna mrežica, lepilo, emulzija, zaključni silikatni omet (npr. Baumit). Fasadni omet v različnih granulacijah in odtenkih – izvedba po shemah fasad.

8. Kanalizacija:

- Izvede se fekalna in meteorna kanalizacija objekta in drenaža okoli objekta s peskolovi in revizijskimi jaški, ki se navezujejo na zunanjo fekalno in meteorno kanalizacijo ter naprej v obstoječi jašek javne fekalne kanalizacije oz. preko zbiralnika deževnice v novo ponikovalnico in v dve obstoječi ponikovalnici.
- Izvede se notranja kanalizacija objekta z notranjimi kanalizacijskimi jaški fekalne kanalizacije s protismradnimi pokrovi.
- Izvede se kineta okoli objekta s pohodno rešetko (zaključek cokla ob fasadi montažnega objekta) iz betonskega robnika položenega v betonski temelj, kovinskih kotnikov za montažo pokrivne rešetke, vroče pocinkane pohodne rešetke dim. 30/100 cm.
- Izvede se vgradnja kanalete z vgrajenim padcem iz nerjavečega jekla s perforirano rešetko z iztokom s strani ali na sredini fi 110 mm (kanaleta položena ob fasadi objekta na terasah). Kanaleta je sestavljena iz posameznih elementov dolžine 300 cm. PVC cev vodena v estrihu z iztokom v nasutje iz krogel ob robu teras (kanaleta kot npr. ACO Modular 125 ali enakovredno).
- Izvede se vgradnja kanalete z vgrajenim padcem iz nerjavečega jekla s perforirano rešetko z iztokom v dno fi 110 mm (kanaleta položena pred vrati na balkonu). Kanaleta je sestavljena iz posameznih elementov dolžine 100 cm, izvede se priključevanja na vertikalne odtok v stebrih (kanaleta kot npr. ACO Modular 125 ali enakovredno). Priključne cevi na vertikalne odtok se vodi pod spuščeni stropom nad terasami (PVC priključne cevi, fi 70).
- Izvede se vgradnja kanalete z vgrajenim padcem iz nerjavečega jekla s perforirano rešetko z iztokom v dno fi 110 mm (kanaleta položena med stebri). Kanaleta je sestavljena iz posameznih elementov dolžine 300 cm, izvede se priključek na vertikalni odtok (kanaleta kot npr. ACO Modular 125 ali enakovredno). Priključna cev na vertikalni odtok se vodi pod spuščeni stropom nad terasami.

OBRRTNIŠKA DELA

1. Krovsko kleparska dela:

- Izvede se pokrivanje strehe s strešnimi ploščami iz barvnega aluminija (npr. PREFA), s čelno obrobo, z odzračevalnimi slemenjaki, izvedbo pravokotnih strešnih žlebov, vertikalnih odtokov z vertikalnim pravokotnim žlebnim izpustom, korita pod strešnim žlebom na delu strehe s prehodom v fasado, odtočnih kolen premera 100 mm, z dvojnimi zgibom vgrajenih na vertikalnih izpustih v odtočne cevi in montaža točkovnih snegobranov.
- Izvedejo se obrobe okoli zračnikov in zračnih kanalov na strehi, obrobe okoli strešnih oken, vse iz npr. PREFA dopolnilne pločevine pločevine.
- Izvede se pokrivanje nadstreška nad gospodarskim vhodom s strešno kritino iz aluminijastih trakov (npr. PREFA Prefalz). Pravilno oz. vodotesno se izvedejo vsi zaključki na obstoječo steno, vključno s finalnim zaključkom s pločevino (stranske obrobe iz dopolnilnega traku), izvedbo žlotnega dela z naklonom proti vtočniku, izvedbo vtočnika in vertikalnega odtoka.
- Izvedejo se zunanje okenske police iz Alu pločevine.
- Izvedejo se aluminijaste zaščitne fasadne rešetke.
- Izvede se prezračevalni kanal na strehi za odvod dima in toplote iz jaškov dvigal - strešna pipa.

2. Ključavničarska dela:

- Vgradijo se kovinski stebri v montažnih stenskih konstrukcijah pritličja in mansarde.
- Vgradijo se preklade iz jeklenih nosilcev HEA, IPE, HEB, HEM in HOP različnih dimenzij v stene, stropno konstrukcijo nad pritličjem in strešno konstrukcijo – glej načrt gradbenih konstrukcij.
- Vgradi se kovinski okvir v steni na prehodu iz osnovnega objekta v vezni del iz jeklenih nosilcev HEM 220
- Izvede se kovinska nosilna konstrukcija notranjih in zunanjih požarnih stopnic iz jeklenih cevi: HOP 160/100/5 mm - stebri, nosilci, okvirna konstrukcija, preklade.
- Izvedejo se kovinske ograje sestavljene iz različnih elementov (okrogle cevi različnih dolžin, elementi iz ploščatega železa, ploščice in rozete kot zaključki sidranj) na terasah, balkonih, zunanjem in notranjih stopniščih in na galerijah.
- Izvedejo se kovinska stopniščna vodila notranjega lesenega stopnišča in notranjega ter zunanjega požarnega stopnišča.

3. Mizarska dela

- Izvedejo in montirajo se lesena okna skupaj z notranjimi lesenimi policami
- Izvedejo in montirajo se vertikalne stranice med okenskimi policami
- Izvedejo in montirajo se steklene fasadne stene iz lesenih okvirjev
- Izvedejo in montirajo se notranja in zunanja lesena vrata
- Izvedejo in montirajo se lesena protipožarna vrata
- Izvedejo in montirajo se zaključne zgornje (oplemenitena iverna plošča) in spodnje (hrast) lesene police na ograji notranjega lesenega stopnišča in na ograjah in parapetnih stenah galerije
- Izvedejo in montirajo se notranje lesene stopnice skupaj z lesenimi policami za kovinsko ograjo
- Izvedejo in montirajo se okrogla in pravokotna lesena stopniščna vodila
- Izvede se oblaganje notranjega lesenega stopnišča z oblogo iz oplemenitene iverice
- Izvedejo in montirajo se zaključki sten pred igralnicami z lesenim stebrom dim. 10/20 cm.

4. Kamnoseška dela

- Izvedejo se oblaganje zunanjega požarnega stopnišča z naravnim kamnom - pohorski tonalit nepoliran.
- Izvede se oblaganje kovinske konstrukcije notranjega požarnega stopnišča z naravnim kamnom - pohorski tonalit poliran.

5. Keramičarska dela

- Izvede se tesnilni sistem pod talno keramiko v sanitarijah, čistila, pralnici, kuhinji, terasah in balkonih.
- Položi se talna in stenska keramika v sanitarijah, pralnici, kuhinji, pomožnih prostorih, balkonih (razvidno v shemah polaganja).

- Talna tehnična keramika dim. 20x20 cm v prostorih kuhinje in pralnice, kompletno z zaokrožnicami, visoke trdnosti - razred R10, odporna na kisline, kemikalije. Stenska keramika dim. 20/20 cm v prostorih kuhinje in pralnice z inox vertikalnimi zaključki, stenska keramika odporna na kisline, kemikalije.
- Položi se talna keramika v sanitarijah ob igralnicah dim. 20/20 cm, kvalitete R10 - večbarvno polaganje po shemah, osnovna barva je svetlo siva z večbarvnim centralnim vzorcem - Glej shemo polaganj.
- Položi se stenska keramika v sanitarijah ob igralnicah- večbarvno polaganje po shemah, osnovna barva je bela z zaključnim večbarvnim pasom - zadnja vrsta ploščic - Glej shemo polaganja!
- Izvede se polaganje talne keramike v sanitarijah in čistilih dim. 20/20 cm, kvalitete R10 - enobarvno polaganje po shemah - glej shemo polaganja!
- Izvede polaganje talnih granitogres ploščic dim. 30/30 cm v shrambah, pod stopnicami, v prostoru za smetnjake ter na hodniku in v strojnici. Granitogres v sivi barvi.
- Položi se talna keramika na balkonih dim. 20/20 cm, kvalitete R10 - večbarvno polaganje po shemah - Glej shemo polaganj.

6. Suhomontažna dela

- Izvede se mavčna obloga lesene stropne konstrukcije nad pritličjem in v mansardi z ognjevarnimi ploščami.
- Izvede se mavčna obloga kovinskih nosilcev pod stropom pritličja in v mansardi z mavčnimi ognjevarnimi ploščami.
- Izvedba obloge spodnje strani kovinskih nosilcev notranjega požarnega stopnišča.
- Izvedejo se mavčni spuščeni stropovi v vseh etažah skupaj z obdelavo revizijskih odprtin in montažo revizijskih vrat.
- Izvedejo se vertikalna zapiranja sestav stropov z mavčnimi ploščami ob stopnišču in galeriji v pritličju.
- Izvedba ravnega in poševnega obodnega zaključka med steno in akustičnim spuščnim stropom v širini 20 cm z oblogo iz npr. Knauf Gips DIAMANT mavčnih plošč – igralnice, osrednji prostor.
- Izvedba ravnega spuščenelega akustičnega stropa z oblogo iz npr. Knauf Gips akustičnih D12 mavčnih plošč.
- Izvedba in montaža spuščenelega Armstrong stropa iz mineralnih plošč 60/60 cm, požarne zaščite A2-s1, d0, možnost pranja stropa, antibakterijski, na vidni podkonstrukciji 24 mm – pralnica, kuhinja.
- Izvedba zapiranja zaključka pod ALU fasado, stropa teras in balkonov in nadstreška nad gospodarskim vhodom z vodoodpornimi mavčnimi ploščami (kot npr. Fermacell).
- Izvede se mavčna obloga mask nad vodili drsnih vrat.
- Izvedejo in montirajo se elementi sanitarnih kabin.

7. Tlakovarska dela:

- V prostorih igralnic in športne igralnice se položijo linolej talne obloge LINOLEUM LINO xf2 z akustično podlago v deb. 3,8 mm (kot npr. Tarkett) z varjenjem stikov in polaganjem na lepilo s predhodnim čiščenjem in izravnavo tal (polaganje na cementni estrih), izvedejo se polkrožni stenski zaključki višine do 10 cm. Večbarvno polaganje - barva in način polaganja po shemah polaganja - glej shemo polaganja.
- V osrednjem prostoru in dodatnih prostorih za dejavnosti otrok se položijo linolej talne obloge LINOLEUM LINO xf2 v deb. 2,5 mm (kot npr. Tarkett) z varjenjem stikov in polaganjem na lepilo s predhodnim čiščenjem in izravnavo tal (polaganje na cementni estrih), izvedejo se polkrožni stenski zaključki višine do 10 cm. Večbarvno polaganje - barva in način polaganja po shemah polaganja - glej shemo polaganja.
- Izvedba oblaganja lesene konstrukcije notranjega stopnišča z linolej talno oblogo LINOLEUM LINO xf2 v deb. 2,5 mm (kot npr. Tarkett), s protizdrsnim robom, z izvedbo polkrožnih stenskih zaključkov višine do 10 cm.

8. Pleskarska dela:

- Izvede se priprava podlage za pleskanje stropnih površin iz mavčnih plošč, dvakrat obdelava spojev in brušenje.
- Izvede se priprava podlage za pleskanje stenskih površin iz mavčnih plošč, dvakrat obdelava spojev in brušenje.
- Izvede se 2x pleskanje sten in stropov s paropropustno barvo (bela barva – osnova za pleskanje sten in stropov je mavčno vlaknena plošča). Barva sten v hodnikih in garderobnih nišah v različnih barvnih odtenkih.
- Izvede se barvanje vseh stenskih površin do višine 2,00 m s sistemom za mokro brisanje.
- Barvanje mizarskih izdelkov ter ključavničarskih izdelkov je zajeto v kompletu z zadevnimi izdelki .
- Izvede se pleskanje vseh elementov kovinskih stopnic in kovinskih ograj.
- Izvede se pleskanje notranjih sten in tal dvigalnih jaškov s protiprašnim premazom.

9. Dvigala:

- Dobavi in montira se električno osebno dvigalo (od pritličja do nadstropja) ter električno malotovorno dvigalo (od nadstropja do podstrešja).

10. Ostala dela:

- Izvede se zaključno čiščenje objekta v vseh etažah.
- Dobavi in montira se cevni tobogan z zavojem.
- Izvede se montaža obloge sten in vogalov v športni igralnici v višini 1,20 m z oblogo, ki blaži udarce - mehka zaščita sten.
- Izvede se montaža zaščite oken v športni igralnici z zaščitnimi mrežami.

2. Gradnja veznega dela objekta:

GRADBENA DELA

1. Preddela in rušitvena dela:

- uredi se gradbišče: montira se ograja okoli gradbišča, uredijo se transportne poti, postavijo se vse potrebne table, uredijo se deponije gradbenega in odpadnega materiala.
- demontira se notranja oprema iz vseh prostorov; demontira se vgrajena oprema, v celoti se poruši montažni objekt B vključno s temelji.
- porušeni material se sortira na gradbišču in odpelje na stalno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki Ur. list RS, št. 34/08.
- v preddelih je obdelana demontaža opreme ter rušitve objekta in rušitve okoli objekta
- Izvede se zakoličba veznega dela objekta.

2. Zemeljska dela:

- Izvedejo se izkopi za nasipno blazino v deb. 50 cm za izvedbo temeljne plošče veznega dela, pasovnih temeljev zunanjega stopnišča, rampe in zunanjega podesta in kanaletu plinovoda in za drenažo okoli objekta.
- Izvede se poglobitev izkopa za izvedbo kanalete plinovoda.
- Izvedejo se zasipi za temeljno ploščo, kanaletu in pasovnimi temelji in zasip drenaže.
- Odpelje se odvečna izkopana zemlja na stalno deponijo.

3. Betonska in armiranobetonska dela:

- Vgradijo se betoni v podložne betone, temeljno ploščo, pasovne temelje zunanjega stopnišča, rampe in zunanjega podesta in kanaletu plinovoda.
- Vgradi se ustrezna armatura, predpisana v načrtu gradbenih konstrukcij.

4. Montažna dela:

- Montažna dela obsegajo kompletno izdelavo lesene skeletne konstrukcije objekta sestavljene iz zunanjih nosilnih sten, notranjih nosilnih sten, ravne strehe nad veznim delom z atiko.

- Izvedba nosilne zunanje montažne stene (požarna odpornost EI 30) iz prefabriciranih sestavljenih lesenih pokončnikov v sestavi (od zunaj navznoter): fasadni omet 0,7 cm, lesna fasadna plošča 6 cm, KVH nosilna lesena konstrukcija C24 36 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, OSB4 plošča 1,5 cm, vertikalne late 6/6 cm vmes lesno vlaknene plošče 4 cm, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm.
- Izvedba nosilne notranje požarne stene (požarna odpornost EI 30) v sestavi: mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/6 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, mavčno vlaknena plošča 2 x 1,5 cm, termo izolacija DP-3 2 cm, mavčno vlaknena plošča 2 x 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/6 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm.
- izvedba nosilne notranje stene (požarna odpornost EI 30) v sestavi: mavčno vlaknena plošča 1,0 cm, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/8 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, vertikalne late 4,4/4,4 cm, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, mavčno vlaknena plošča 1,0 cm.
- Izvedba notranje stene (požarna odpornost EI 30) v sestavi: mavčno vlaknena plošča 1,5 cm, nosilna lesena konstrukcija C24 10/8 cm - vmes vpihnjena celulozna vlakna, mavčno vlaknena plošča 1,5 cm.
- Izvedba atike v sestavi: fasadni omet 0,7 cm, lesna fasadna plošča 6 cm, KVH nosilna lesena konstrukcija C24 28 cm, OSB4 plošča 1,5 cm. V atiki je izveden prezračevalni kanal za potrebe prezračevanja konstrukcije ravne strehe.
- Izvedba vseh potrebnih prebojev skozi konstrukcije (stene, strop) na mestih vodenja strojnih inštalacij in vgradnje hidrantnih.
- Izvedba zatesnitev vseh prebojev skozi konstrukcije (stene, strop) na mestih vodenja strojnih inštalacij - preboji skozi požarne sektorje.

5. Zidarska dela:

- Položi se toplotna izolacija deb. 16 cm (npr. XPS) pod temeljno ploščo in ploščo kanalete.
- Izvede se vertikalna in horizontalna hidroizolacija temeljne plošče
- V tlakih pritličja se položi zvočno izolacijska penjena folija (npr. FIBRANxpe)
- Položi se toplotna izolacija deb. 14 cm (npr. XPS) v tlakih pritličja
- V pritličju se izdelata cementni estrihi v deb. 7 cm (5 cm + 2 cm plošče za talno ogrevanje) z uporabo dilatacijskega traku ob steni
- Vzida se stavbno pohištvo.
- Izvede se poglobitev v estrihu - 1,7 cm za vgradnjo notranjega vgradnega predpražnika pred vhodnimi vrati.

6. Tesarska dela:

- Izvedejo se opaži temeljne plošče, AB kinete plinovoda, pasovnih temeljev in AB vezi
- Izvede se lesena strešna konstrukcija ravne strehe 1° v - konstrukcija v naklonu v sestavi: OSB 3 plošče 1,8 cm, letve prezračevanja 8/5 cm, lesno vlaknene plošče 6 cm, nosilna konstrukcija C24 (v naklonu) 2x6/24 cm + OSB podkonstrukcija z letvijo 10cm, vmes vpihnjena celulozna vlakna 34 cm, OSB 3 plošče 1,8 cm, mavčno vlaknena plošča 1,25 cm.
- Postavijo se notranji premični delovni odri ter fasadni in lovilni odri

7. Fasaderska dela:

- Izvede se zaključni fasadni omet v sestavi: lepilo, armirna mrežica, lepilo, emulzija, zaključni silikatni omet (npr. Baumit). Fasadni omet v različnih granulacijah in odtenkih – izvedba po shemah fasad.
- Izvede se zaključni fasadni omet spodnje strani nadkritja z vodoodpornimi mavčnimi ploščami (npr. Fermacell) v sestavi: lepilo, armirna mrežica, lepilo, emulzija, zaključni silikatni omet (npr. Baumit). Fasadni omet v različnih granulacijah in odtenkih – izvedba po shemah fasad.

8. Kanalizacija:

- Izvede se meteorna kanalizacija objekta in drenaža okoli objekta s peskolovi in revizijskimi jaški, ki se navezujejo na meteorno kanalizacijo ter naprej v obstoječo ponikovalnico.

- Izvede se kineta okoli objekta s pohodno rešetko (zaključek cokla ob fasadi montažnega objekta) iz betonskega robnika položenega v betonski temelj, kovinskih kotnikov za montažo pokrivne rešetke, vroče pocinkane pohodne rešetke dim. 30/100 cm.

OBRTNIŠKA DELA

1. Krovsko kleparska dela:

- Izvede se ravna streha z oblikovanjem žlotnega dela v naklonih proti vtočnikom, z zavijanjem na atiko strehe in na steno obst. in novega objekta, izvedbo vtočnikov ter vgradnja preliva nad vtočniki, z izvedbo preboja v steni atike. Streha v sestavi: nasutje pranelega prodca 16/32 cm, zaščita hidroizolacije, hidroizolacija (kot npr. SIKA folija ali enakovredno).
- Izvedba oblaganja atike z npr. PREFA strešnih/fasadnih plošč R.16 iz barvnega aluminija z izvedbo perforirane alu mrežice za dovod zraka v zračni kanal, krožne luknje \varnothing 5 in montažo pokrova atike iz dopolnilnega fasadnega traku.
- Izvedejo se zunanje okenske police iz Alu pločevine.

2. Ključavničarska dela:

- Vgradijo se kovinski stebri v montažnih stenskih konstrukcijah.
- Izvede se kovinska ograja sestavljena iz različnih elementov (okrogle cevi, elementi iz ploščatega železa, ploščice in rozete kot zaključki sidranj) na zunanji rampi in zunanjem vhodnem podestu.

3. Mizarska dela

- Izvedejo in montirajo se lesena okna skupaj z notranjimi lesenimi policami.
- Izvedejo in montirajo se vertikalne stranice med okenskimi policami.
- Izvedejo in montirajo se steklene fasadne stene iz lesenih okvirjev.
- Izvedejo in montirajo se notranja in zunanja lesena vrata .
- Izvedejo in montirajo se lesena protipožarna vrata.
- Izvede se oblaganje notranje stene pritličja v prostoru 3a (stena proti vetrolovoma) z oblogo iz oplemenitene iverice.
- Izvede se zaključno letev v širini 30 cm v vetrolovih - finalna obdelava - oplemenitena iverna plošča.

5. Keramičarska dela

- Položi se talna keramika v vetrolovih dim. 20/20 cm, kvalitete R10. Večbarvno polaganje po shemah - glej shemo polaganja!
- Položi se stenska keramika v vetrolovih dim. 20/20 cm v višini 1,00 m. Večbarvno polaganje po shemah - Glej shemo polaganj.

6. Suhomontažna dela

- Izvede se mavčna obloga lesene stropne konstrukcije nad pritličjem z ognjevarnimi ploščami.
- Izvede se mavčni spuščeni strop skupaj z obdelavo revizijskih odprtin in montažo revizijskih vrat.
- Izvedba zapiranja spodnje strani nadkritja z vodoodpornimi mavčnimi ploščami (kot npr. Fermacell).

7. Tlakarska dela:

- Položi se linolej talna obloga LINOLEUM LINO xf2 v deb. 2,5 mm (kot npr. Tarkett) z varjenjem stikov in polaganjem na lepilo s predhodnim čiščenjem in izravnavo tal (polaganje na cementni estrih), izvedejo se polkrožni stenski zaključki višine do 10 cm. Večbarvno polaganje - barva in način polaganja po shemah polaganja - glej shemo polaganja.
- Dobavijo in vgradijo se lamelni predpražniki v vetrolovih.
- Izvede se polaganje pranih betonskih plošč dim 40 x 40 x 3,8 cm na zunanjo rampo in vhodni podest ter vertikalni zaključek rampe in zunanjega podesta. Pred polaganjem betonskih plošč se izvede tesnenje na estrih z uporabo dvokomponentnega tesnilnega sistema.

8. Pleskarska dela:

- Izvede se priprava podlage za pleskanje stropnih površin iz mavčnih plošč, dvakrat obdelava spojev in brušenje.
- Izvede se priprava podlage za pleskanje stenskih površin iz mavčnih plošč, dvakrat obdelava spojev in brušenje.
- Izvede se 2x pleskanje sten in stropov s paropropustno barvo (bela barva – osnova za pleskanje sten in stropov je mavčno vlaknena plošča).
- Izvede se barvanje vseh stenskih površin do višine 2,00 m s sistemom za mokro brisanje.
- Barvanje mizarskih izdelkov ter ključavničarskih izdelkov je zajeto v kompletu z zadevnimi izdelki .
- Izvede se pleskanje vseh elementov kovinske ograje.

10. Ostala dela:

- Izvede se zaključno čiščenje objekta.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Z izvedbo investicije se predvidevajo nove zaposlitve.

Sistematizacija delovnih mest za šol.l. 2018/19 znaša: 47,40 delavca.

Sistematizacija delovnih mest po dozidavi vrtca Hoče znaša: 52,62 delavca.

Razlika je 5,22 delavca na različnih delovnih mestih. V skladu z dogovorom smo izračunali povprečno plačo za 30. plačni razred, zraven smo še pribili: prevoz, prehrano, prispevke, KAD in regres za letni dopust.

Mesečni strošek znaša cca 15.000,00 € x 12 mesecev=180.000,00 € na letni ravni. V sklopu javne koristi bo tako 50 % tega zneska namenjenim različnim prispevkom, ki dvigujejo javno korist.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah

V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) je ocena investicijskih stroškov podana po stalnih in tekočih cenah.

Ocenjene vrednosti investicije so zasnovane na podlagi ponudbe izbranega izvajalca gradbenih del in preteklih izkušenj investitorja pri podobnih gradnjah. Višina investicije z DDV znaša 4.186.243,65 EUR, brez DDV znaša 3.431.347,25 EUR.

Aktivnosti: izbira izvajalca, začetek operacije, gradbena in obrtniška dela, urejanje okolice, prevzem objekta ter nadzor se bodo začeli izvajati v letu 2018, nadaljevali v letu 2019 in zaključili v letu 2020.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »investicijski stroški« vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor oziroma investitorji namenijo za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe, izobraževanje in usposabljanje ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt in tudi obratna sredstva (kadar so potrebna).

Naložbo sestavljajo sledeče aktivnosti:

- priprava projektne in investicijske dokumentacije ter zagotovitev virov financiranja,
- iskanje ponudbe za dozidavo vrtca Hoče,
- izbira izvajalca za izvedbo aktivnosti dozidave vrtca Hoče,
- izvedba aktivnosti gradnje za dozidavo vrtca Hoče,
- izvedba kvalitetnega pregleda in predaja infrastrukture v uporabo.

8.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Upoštevane so investicijske vrednosti, ki jih je predložil investitor na podlagi analize vrednosti že izvedenih podobnih investicij in prejete ponudbe izbranega izvajalca gradbenih del.

Tabela 8-1: Ocena investicijskih stroškov - osnovna

AKTIVNOST	z DDV	brez DDV
GRADNJA - VRTCA		
Gradbena dela	2.426.243,34	1.988.724,05
Elektro inštalacije	296.703,43	243.199,53
Strojne inštalacije	634.536,13	520.111,58
Okolica	175.615,60	143.947,21
Oprema in aparati kuhinja	182.986,23	149.988,71
Zunanja igrala	97.600,00	80.000,00
Oprema pisarn, igralnic, garderob	310.600,01	254.590,17

SKUPAJ GRADNJA	4.124.284,73	3.380.561,25
Dokumentacija in gradbeni nadzor		
Projektantska dokumentacija	21.960,00	18.000,00
Investicijska doku. - DIIP, IP in PIZ	4.435,92	3.636,00
Gradbeni nadzor	35.563,00	29.150,00
Skupaj dokumentacija in gradbeni nadzor	61.958,92	50.786,00
SKUPAJ	4.186.243,65	3.431.347,25

Tabela 8-2: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

UPRAVIČENI STROŠKI	2018	2019	2020	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	SKUPAJ
<i>gradbena dela</i>		291.937,57	1.696.786,48	1.988.724,05
<i>elektro inštalacije</i>			243.199,53	243.199,53
<i>strojne inštalacije</i>			520.111,58	520.111,58
<i>okolica</i>			143.947,21	143.947,21
<i>oprema in aparati kuhinja</i>			149.988,71	149.988,71
<i>zunanja igrala</i>			80.000,00	80.000,00
<i>oprema pisarn, igralnic, garderob</i>			254.590,17	254.590,17
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:	-	291.937,57	3.088.623,68	3.380.561,25

PREOSTALI STROŠKI	2018	2019	2020	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	SKUPAJ
<i>projektantska dokumentacija</i>	16.672,00	1.328,00		18.000,00
<i>investicijska dokumentacija</i>	1.200,00	2.436,00		3.636,00
<i>DDV- gradnja</i>		64.226,27	572.889,86	637.116,12
<i>DDV - dokumentacija</i>	3.931,84	828,08		4.759,92
<i>DDV - oprema in aparati kuhinja</i>			32.997,52	32.997,52
<i>DDV - zunanja igrala</i>			17.600,00	17.600,00
<i>DDV - oprema pisarn, igralnic,</i>			56.009,84	56.009,84
<i>gradbeni nadzor</i>			29.150,00	29.150,00
<i>DDV-gradbeni nadzor</i>			6.413,00	6.413,00
SKUPAJ preostali stroški investicije:	21.803,84	68.818,35	715.060,21	805.682,40

Upravičeni in preostali stroški	2018	2019	2020	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	SKUPAJ
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:	-	291.937,57	3.088.623,68	3.380.561,25
SKUPAJ preostali stroški investicije:	21.803,84	68.818,35	715.060,21	805.682,40
SKUPAJ stroški investicije:	21.803,84	360.755,92	3.803.683,89	4.186.243,65

Skupna vrednost upravičenih stroškov investicije po stalnih cenah znaša **3.380.561,25** EUR.

Skupna vrednost preostalih stroškov investicije po stalnih cenah znaša **805.682,40** EUR.

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah znaša **4.186.243,65** EUR.

8.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Investicija se bo izvedla v letih 2018, 2019 in 2020, kar pomeni, da bo investicija daljša od obdobja enega leta, zato podajamo tudi oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah. Pri izračunu tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije.

Tabela 8-3: Predvidene stopnje inflacije

Leto	Stopnja inflacije - povprečje
2018	0
2019	1,8
2020	2,0
2021	2,3

Tabela 8-4: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

UPRAVIČENI STROŠKI	2018	2019	2020	
referenčno leto	0	1	2	SKUPAJ
gradbena dela		297.192,45	1.765.336,65	2.062.529,10
elektro inštalacije			253.024,79	253.024,79
strojne inštalacije			541.124,09	541.124,09
okolica			149.762,68	149.762,68
oprema in aparati kuhinja			156.048,25	156.048,25
zunanja igrala			83.232,00	83.232,00
oprema pisarn, igralnic, garderob			264.875,61	264.875,61
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:		297.192,45	3.213.404,08	3.510.596,52

PREOSTALI STROŠKI	2018	2019	2020	
referenčno leto	0	1	2	SKUPAJ
projektantska dokumentacija	16.672,00	1.351,90		18.023,90
investicijska dokumentacija	1.200,00	2.479,85		3.679,85
DDV- gradnja		65.382,34	596.034,61	661.416,94
DDV - dokumentacija	3.931,84	842,99		4.774,83
DDV - oprema in aparati kuhinja			34.330,62	34.330,62
DDV - zunanja igrala			18.311,04	18.311,04
DDV - oprema pisarn, igralnic, garde.			58.272,63	58.272,63
gradbeni nadzor			30.327,66	30.327,66
DDV-gradbeni nadzor			6.672,09	6.672,09
SKUPAJ preostali stroški investicije:	21.803,84	70.057,08	743.948,64	835.809,56

Upravičeni in preostali stroški	2018	2019	2020	
referenčno leto	0	1	2	SKUPAJ
SKUPAJ upravičeni stroški investicije:		297.192,45	3.213.404,08	3.510.596,52
SKUPAJ preostali stroški investicije:	21.803,84	70.057,08	743.948,64	835.809,56
SKUPAJ stroški investicije:	21.803,84	367.249,52	3.957.352,72	4.346.406,08

Skupna vrednost upravičenih stroškov investicije po tekočih cenah znaša **3.510.596,52** EUR.

Skupna vrednost preostalih stroškov investicije po tekočih cenah znaša **835.809,56** EUR.

Skupna vrednost investicije znaša **4.346.406,08** EUR.

8.4 *Navedba osnov za oceno vrednosti*

Podlaga za oceno investicijske vrednosti, so bile vrednosti, ki jih je predložil investitor na podlagi prejete ponudbe izbranega izvajalca gradbenih del in analize vrednosti že izvedenih podobnih investicij.

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vloške v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna dela, izvedbo gradbenih in obrtniških del, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

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

9 ANALIZA LOKACIJE

Kompleks OŠ Hoče in Vrtec Hoče se nahaja v naselju Spodnje Hoče, na južni strani regionalne turistične ceste RT 929 - 1332 Hoče - Pohorska vzpenjača ob JP 880451 Šolska ulica s katere je uvoz na območje kompleksa.

Naložba se bo izvedla v k. o. Spodnje Hoče na parcelnih številkah: 694/1, 700 in 700/1.

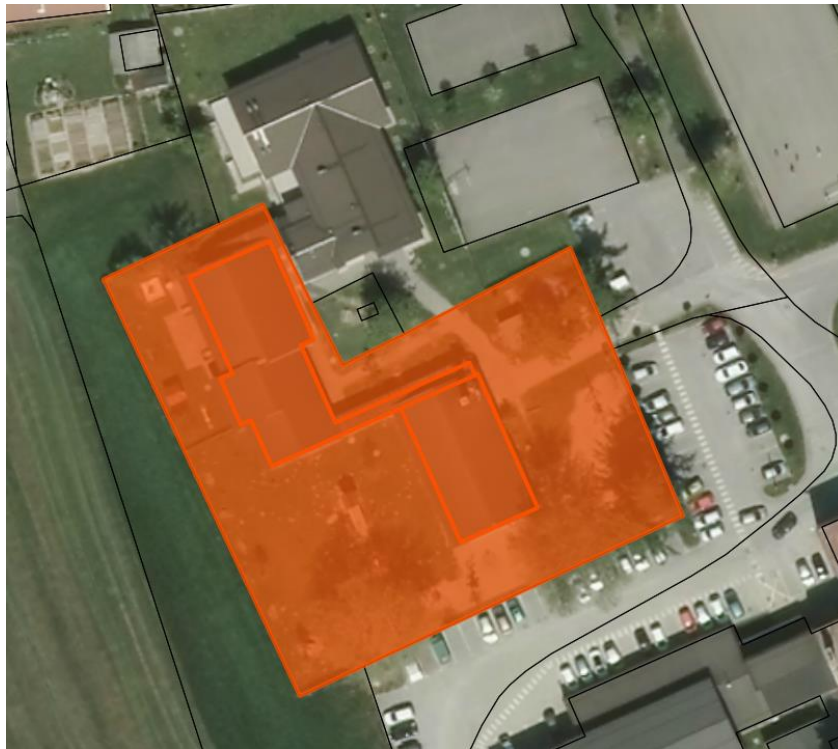
Slika 9-1: Predvidena investicija – parcelna št. 694/1, k. o. Spodnje Hoče



Slika 9-2: Predvidena investicija – parcelna št. 700, k. o. Spodnje Hoče



Slika 9-3: Predvidena investicija – parcelna št. 701, k. o. Spodnje Hoče



Vir: PISO.

Investicijski projekt bo usklajen z naslednjimi dokumenti / področji, ki se nanašajo na območje:

- OPN Občine Hoče - Slivnica.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 28/14, 4/15-teh. popravek, 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek, 24/15-obvezna razlaga, 1/16-teh. popravek, 9/16, 10/16-teh. popravek, 4/17-teh. popravek, 6/17, 9/17-teh. popravek, 23/17, 24/17, 3/18-obvez. razlaga).

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Glede na predpise s področja varstva okolja je bila naložba ocenjena z vidika varstva okolja, pri čemer je investitor ugotovil:

- da negativni vplivi objektov ne bodo presegali zakonsko predpisanih vrednosti,
- med izvedbo del se bo gradbišče zaščitilo, dela ne bodo negativno vplivala na okolico,
- da se kvaliteta zraka v neposredni okolici ne bo poslabšala,
- da se emisijsko stanje hrupa v bližnji okolici ne bo poslabšalo.

Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbenih del je potrebno omejiti z vrsto ukrepov, kot npr.:

- z učinkovito izrabo naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- z uporabo tehnično brezhibnih transportnih strojev,
- z optimizacijo gradbenih poti,
- z rednim čiščenjem in primernim vzdrževanjem voznih površin (preprečevanje zapraševanja),
- z uporabo kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov,
- z onesnaženim materialom se ravna v skladu z veljavnimi pravilniki in drugo pozitivno zakonodajo,
- z ustrezno hrambo, skladiščenjem in oddajo ter predelavo gradbenih odpadkov,
- z izvedbo gradnje izven nočnega časa, nedelj in praznikov,
- z uporabo strojev, ki prekomerno ne povzročajo hrupa.

Morebitno nastali negativni vplivi na okolje bodo odpravljeni na stroške povzročitelja.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevani naslednji okoljski omilitveni ukrepi:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov, uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, kontrolirano ravnanje z gradbenimi odpadki),
- trajnostna dostopnost (uporabe strojev in transportnih vozil, prijaznih okolju; optimizacija gradbenih in transportnih poti).

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

Časovni načrt izvedbe:

Aktivnosti bodo izvedene v letih 2018, 2019 in 2020. V predlogu predračuna so predvidene postavke izvedbe v letih 2019. V kolikor ne bo uspelo končati izvedbe v letu 2019, se bo predlagal rebalans proračuna ter prenos sredstev iz leta 2019 na leto 2020.

Glede na to, da Občina skozi vsa leta aktivno izvaja investicijske cikle oz. projekte, podobnih vrednosti in zahtevnosti, se ne predvideva posebnih nepredvidenih aktivnosti za izpeljavo teh investicij.

Tabela 11-1: Časovni načrt izvedbe projekta

Mesec	2018				2019				2020			
	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII
Izdelava PGD												
Prijava in pridobitev nepovratne finančne spodbude EKO SKLAD												
Pridobitev gradbenega dovoljenja												
Izdelava investicijske dokumentacije												
Izvedba javnega naročila za izbor izvajalca del												
Izvedba GOI del												
Dobava in montaža opreme												
Zunanja ureditev												
Gradbeni nadzor												
Izdelava PID in tehnični prevzem objekta												
Predaja v uporabo												

Odgovorna oseba investitorja je župan dr. Marko Soršak

11.1 Vodenje projekta

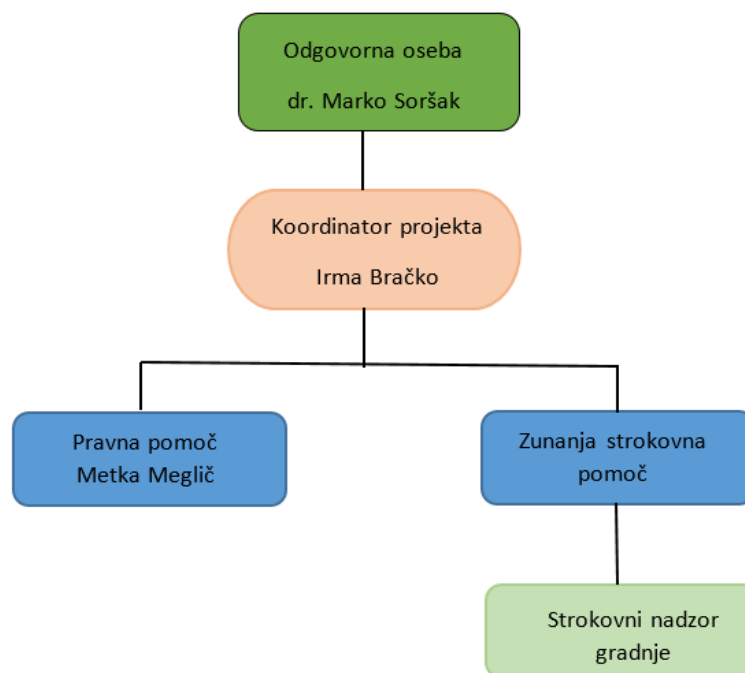
Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Hoče – Slivnica, dr. Marko Soršak.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina je določila glavnega koordinatorskega projekta, to je Irma BRAČKO, univ. dipl. prav., višja svetovalka za družbeno dejavnost in investicije. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbelo ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih Občinske uprave Občine Hoče - Slivnica in na gradbišču naložbe. Sestajala se bo po potrebi, praviloma pa enkrat tedensko. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodene gradbiščne dokumentacije, po potrebi pa bo skupina vodila tudi zapisnike svojega dela oz. pripravljala poročila.

Za upravljanje vrtca bo skrbelo Osnovna šola Dušana Flisa Hoče, kakor je že do sedaj.

Slika 11-1: Kadrovsko – organizacijska shema



12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Občina bo del investicije pokrila iz sredstev občin za sofinanciranje investicij v letih 2018, 2019 in letu 2020. Preostali del se pričakuje sofinanciranje iz naslova *z Javnega poziva 56SUB-LSRS17 Nepovratne finančne spodbude občinam za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena, ki ga je objavil Slovenski okoljski javni sklad – EKO SKLAD. Pričakuje se nepovratna finančna spodbuda v višini 697.470,00 EUR.*

Tabela 12-1: Viri financiranja investicije po stalnih cenah

Financiranje po letih	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ	%
Transfer državnega proračuna (EKO SKLAD) - Subvencija				697.470,00	697.470,00	16,66%
EKO sklad - Kredit				2.500.000,00	2.500.000,00	59,72%
Občina Hoče – Slivnica (lastna sredstva)	2.265,20	19.538,64	360.755,92	606.213,89	988.773,65	23,62%
SKUPAJ	2.265,20	19.538,64	360.755,92	3.803.683,89	4.186.243,65	100,00%

Občina Hoče - Slivnica bo za izvedbo investicijskega projekta po stalnih cenah zagotovila 988.773,65 EUR lastnih sredstev iz naslova občinskega proračuna.

Pri izračunih tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) se tekoče cene izračunavajo le, če je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Operacija se bo izvedla v letih 2018, 2019 in 2020, tako je narejen izračun v tekočih cenah in v nadaljevanju podajamo še tabelo virov financiranja investicije po tekočih cenah.

Tabela 12-2: Viri financiranja investicije po tekočih cenah

Financiranje po letih	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ	%
Transfer državnega proračuna (EKO SKLAD) - Subvencija				697.470,00	697.470,00	16,05%
EKO sklad - Kredit				2.500.000,00	2.500.000,00	57,52%
Občina Hoče – Slivnica (lastna sredstva)	2.265,20	19.538,64	367.249,52	759.882,72	1.148.936,08	26,43%
SKUPAJ	2.265,20	19.538,64	367.249,52	3.957.352,72	4.346.406,08	100,00%

Občina Hoče - Slivnica bo za izvedbo investicijskega projekta po tekočih cenah zagotovila 1.148.936,08 EUR lastnih sredstev iz naslova občinskega proračuna.

13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tej točki so podrobneje opredeljeni stroški (investicijsko vzdrževanje in obratovalni stroški) in splošni prihodki ter prihodki iz naslova javne koristi.

13.1.1 Projekcija stroškov

V projekciji stroškov so tako opredeljeni:

- 1) Odhodki iz naslova: Investicijsko vzdrževanje.
 - V sklopu investicijskega vzdrževanja smo ocenili letne stroške v višini 4.500 EUR, saj gre za nov objekt.

- 2) Odhodki iz naslova: Obratovalni stroški
 - Materialni stroški - poslovanja vrtca
 - Materialni stroški obratovalnih stroškov (objekta)
 - Plače zaposlenih
 - Stroški storitev – poslovanje vrtca

Opomba: Investitor bo najel kredit v sklopu Javnega poziva za kreditiranje okoljskih naložb občin v gradnjo novih skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena 61ONS17. Obrestna mera v sklopu javnega poziva je 3 mesečni EURIBOR + 0 %. 3 mesečni EURIBOR je negativen (na dan 17.10.2019), zato v sklopu obratovalnih stroškov ni zajeto odplačevanje obresti kredita.

Predvidevali smo letno rast stroškov investicijskega vzdrževanja in obratovalnih stroškov v višini 2,3 % letno.

Tabela 13-1: Projekcija stroškov

Leto	Referenčno leto	ODHODKI - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE	ODHODKI - OBRATOVALNI STROŠKI				ODHODKI- investicijsko vzdrževanje	ODHODKI - obratovalni stroški	ODHODKI - SKUPAJ
		vzdrževanje, zavarovanje, operativni stroški	materialni stroški poslovanje	materialni stroški-stavba	plače	stroški storitev poslovanje			
2018	0								
2019	1								
2020	2	1.500,00	56.666,68	8.176,92	481.837,60	25.000,00	1.500,00	571.681,20	573.181,20
2021	3	4.500,00	170.000,00	24.530,76	1.204.594,00	65.000,00	4.500,00	1.464.124,76	1.468.624,76
2022	4	4.603,50	173.910,00	25.094,97	1.232.299,66	66.495,00	4.603,50	1.497.799,63	1.502.403,13
2023	5	4.709,38	177.909,93	25.672,15	1.260.642,55	68.024,39	4.709,38	1.532.249,02	1.536.958,40
2024	6	4.817,70	182.001,86	26.262,61	1.289.637,33	69.588,95	4.817,70	1.567.490,75	1.572.308,44
2025	7	4.928,50	186.187,90	26.866,65	1.319.298,99	71.189,49	4.928,50	1.603.543,04	1.608.471,54
2026	8	5.041,86	190.470,22	27.484,58	1.349.642,87	72.826,85	5.041,86	1.640.424,53	1.645.466,38
2027	9	5.157,82	194.851,04	28.116,73	1.380.684,65	74.501,87	5.157,82	1.678.154,29	1.683.312,11
2028	10	5.276,45	199.332,61	28.763,41	1.412.440,40	76.215,41	5.276,45	1.716.751,84	1.722.028,29
2029	11	5.397,81	203.917,26	29.424,97	1.444.926,53	77.968,36	5.397,81	1.756.237,13	1.761.634,94
2030	12	5.521,96	208.607,36	30.101,75	1.478.159,84	79.761,64	5.521,96	1.796.630,58	1.802.152,54
2031	13	5.648,96	213.405,33	30.794,09	1.512.157,52	81.596,15	5.648,96	1.837.953,09	1.843.602,05
2032	14	5.778,89	218.313,65	31.502,35	1.546.937,14	83.472,87	5.778,89	1.880.226,01	1.886.004,90
2033	15	5.911,81	223.334,86	32.226,91	1.582.516,69	85.392,74	5.911,81	1.923.471,21	1.929.383,01
2034	16	6.047,78	228.471,57	32.968,12	1.618.914,58	87.356,78	6.047,78	1.967.711,04	1.973.758,82
2035	17	6.186,88	233.726,41	33.726,39	1.656.149,61	89.365,98	6.186,88	2.012.968,40	2.019.155,27
2036	18	6.329,17	239.102,12	34.502,10	1.694.241,05	91.421,40	6.329,17	2.059.266,67	2.065.595,85
2037	19	6.474,74	244.601,47	35.295,65	1.733.208,60	93.524,09	6.474,74	2.106.629,81	2.113.104,55
2038	20	6.623,66	250.227,30	36.107,45	1.773.072,40	95.675,15	6.623,66	2.155.082,29	2.161.705,96
	SKUPAJ	100.456,88	3.795.037,58	547.618,56	26.971.362,03	1.454.377,11	100.456,88	32.768.395,28	32.868.852,16

13.1.2 Projekcija prihodkov

V sklopu projekcije prihodkov se predvidijo redni prihodki in prihodki iz naslova javne koristi:

1) *Redni prihodki*

Vrtec prejema prihodke iz treh naslovov:

- Občinski proračun
- Plačila staršev
- MIZŠ

2) *Prihodki iz naslova: Javna korist*

○ **Javna korist I. – Izboljšanje zdravstvenega stanja.**

Otroci in zaposleni se bodo gibali v bistveno bolj zdravem okolju, saj bo stavba nova, sestavljena iz ustreznih komponent za zaščito zdravja oseb. Prostori bodo večji, več bo prostora za igranje. Manj bo bolnih otrok. To javno korist smo ocenili na 200 EUR na letni ravni po otroku.

○ **Javna korist II. – Nove zaposlitve**

Z izvedbo investicije se predvidevajo nove zaposlitve.

Sistematizacija delovnih mest za šol.l. 2018/19 znaša: 47,40 delavca

Sistematizacija delovnih mest po dozidavi vrtca Hoče znaša: 52,62 delavca

Razlika je 5,22 delavca na različnih delovnih mestih. V skladu z dogovorom smo izračunali povprečno plačo za 30. plačni razred, zraven smo še pribili: prevoz, prehrano, prispevke, KAD in regres za letni dopust.

Mesečni strošek znaša cca 15.000,00 € x 12 mesecev=180.000,00 € na letni ravni. V sklopu javne koristi bo tako 50 % tega zneska namenjenim različnim prispevkom, ki dvigujejo javno korist.

○ **Javna korist III. – Zmanjšanje stroškov vzdrževanja in energije**

Zaradi boljše konstrukcije se bo zmanjšal odliv iz naslova vzdrževanja in obratovalnih stroškov. Ocenili smo, da se bo strošek tako zmanjšal za 72.000 EUR na letni ravni. Izračun: $2.000 \text{ m}^2 \cdot 3 \text{ EUR/m}^2 \cdot 12 \text{ mesecev}$.

○ **Javna korist IV. – Regijski vpliv subvencije**

Ocenili smo, da bodo za vsaj 80 % višine prejete subvencije investicijo izvajala podjetja na tem regijskem območju. Kar bo dodatno povečalo stopnjo konkurenčnosti podjetij v regiji.

○ **Javna korist IV. – Multiplikativni učinek v regiji.**

Ocenili smo, da bodo za vsaj 40 % višine celotne investicije izvajala podjetja na tem regijskem območju. Kar bo dodatno povečalo stopnjo konkurenčnosti podjetij v regiji.

Prve javne koristi smo predvidevali v letu 2020. Predvidevali smo letno rast javne koristi v višini 2,3 %.

Tabela 13-2: Projekcija prihodkov

Leto	Referenčno leto	PRIHODKI			PRIHODKI - JAVNA KORIST					PRIHODKI - splošni	PRIHODKI - javna korist - skupaj	PRIHODKI - splošni in javna korist
		občinski proračun	plačila staršev	MIZŠ	izboljšanje zdravstvenega stanja	javno dobro-nove zaposlitve	zmanjšanje stroškov vzdrževanja in energije	subvencija-regijski vpliv	multiplikativni učinek v regiji			
2018	0											
2019	1											
2020	2	1.078.210,83	396.530,83	46.963,35	43.000,00	90.000,00	72.000,00	557.976,00	116.775,03	1.521.705,01	879.751,03	2.401.456,04
2021	3	1.103.009,68	405.651,04	48.043,51	43.989,00	92.070,00	73.656,00			1.556.704,23	209.715,00	1.766.419,23
2022	4	1.128.378,90	414.981,01	49.148,51	45.000,75	94.187,61	75.350,09			1.592.508,42	214.538,45	1.807.046,87
2023	5	1.154.331,62	424.525,58	50.278,92	46.035,76	96.353,93	77.083,14			1.629.136,12	219.472,83	1.848.608,95
2024	6	1.180.881,24	434.289,66	51.435,34	47.094,59	98.570,07	78.856,05			1.666.606,25	224.520,70	1.891.126,95
2025	7	1.208.041,51	444.278,33	52.618,35	48.177,76	100.837,18	80.669,74			1.704.938,19	229.684,68	1.934.622,87
2026	8	1.235.826,47	454.496,73	53.828,57	49.285,85	103.156,43	82.525,15			1.744.151,77	234.967,43	1.979.119,20
2027	9	1.264.250,48	464.950,15	55.066,63	50.419,43	105.529,03	84.423,22			1.784.267,26	240.371,68	2.024.638,94
2028	10	1.293.328,24	475.644,01	56.333,16	51.579,07	107.956,20	86.364,96			1.825.305,41	245.900,23	2.071.205,63
2029	11	1.323.074,79	486.583,82	57.628,83	52.765,39	110.439,19	88.351,35			1.867.287,43	251.555,93	2.118.843,36
2030	12	1.353.505,51	497.775,25	58.954,29	53.978,99	112.979,29	90.383,43			1.910.235,04	257.341,72	2.167.576,76
2031	13	1.384.636,13	509.224,08	60.310,24	55.220,51	115.577,82	92.462,25			1.954.170,45	263.260,58	2.217.431,03
2032	14	1.416.482,76	520.936,23	61.697,37	56.490,58	118.236,10	94.588,88			1.999.116,37	269.315,57	2.268.431,94
2033	15	1.449.061,87	532.917,76	63.116,41	57.789,87	120.955,54	96.764,43			2.045.096,04	275.509,83	2.320.605,87
2034	16	1.482.390,29	545.174,87	64.568,09	59.119,03	123.737,51	98.990,01			2.092.133,25	281.846,56	2.373.979,81
2035	17	1.516.485,27	557.713,90	66.053,16	60.478,77	126.583,48	101.266,78			2.140.252,32	288.329,03	2.428.581,35
2036	18	1.551.364,43	570.541,31	67.572,38	61.869,78	129.494,90	103.595,92			2.189.478,12	294.960,59	2.484.438,72
2037	19	1.587.045,81	583.663,76	69.126,54	63.292,79	132.473,28	105.978,62			2.239.836,12	301.744,69	2.541.580,81
2038	20	1.623.547,86	597.088,03	70.716,45	64.748,52	135.520,16	108.416,13			2.291.352,35	308.684,82	2.600.037,17
	SKUPAJ	25.333.853,68	9.316.966,35	1.103.460,11	1.010.336,46	2.114.657,70	1.691.726,16	557.976,00	116.775,03	35.754.280,14	5.491.471,34	41.245.751,48

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

14.1 Finančna analiza – izhodišča

Pri finančni analizi smo v obravnavanem 20-letnem referenčnem ekonomskem obdobju upoštevali 4 %-no diskontno stopnjo.

- Referenčno obdobje investicije $i = 20$ let,
- diskontna stopnja $p = 4$ %.

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni finančne interne stopnje donosa (FISD), finančne neto sedanje vrednosti (FNSV), izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti (FRNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

Na kratko še podamo opis posameznih kazalnikov:

- NSV je metoda ocenjevanja investicijskih projektov z uporabo tehnike diskontiranih denarnih tokov in je eden od osnovnih ekonomskih kazalcev učinkovitosti investicije. Med dvema različnima projektoma s pozitivno NSV izberemo tistega, ki ima višjo NSV. Projekta z negativno NSV ne izberemo.
- ISD je tista diskontna stopnja, pri kateri je sedanja vrednost pričakovanih denarnih tokov projekta enaka sedanji vrednosti investicijskih izdatkov projekta, oziroma kjer je NSV enaka 0. Med dvema različnima projektoma izberemo tistega, ki ima višjo ISD.
- Doba vračila investicije predstavlja število let, v katerem se povrne začetni znesek naložbe. V primeru kazalca enostavne dobe vračila denarni tokovi niso diskontirani oziroma ne upoštevamo časovne vrednosti denarja. Med dvema različnima projektoma izberemo tistega, ki ima krajšo dobo vračila.

14.1.1 Projekcija investicije – finančna analiza

Tabela 14-1: Projekcija investicije – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki - splošni (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
								4,00%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2018	0	21.803,84	0,00	0,00		0,00	-21.803,84	21.803,84	0,00	-21.803,84
2019	1	360.755,92	0,00	0,00		0,00	-360.755,92	346.880,69	0,00	-346.880,69
2020	2	3.803.683,89	573.181,20	1.521.705,01		948.523,81	-2.855.160,08	3.516.719,57	876.963,58	-2.639.755,99
2021	3	0,00	1.468.624,76	1.556.704,23		88.079,47	88.079,47	0,00	78.302,32	78.302,32
2022	4	0,00	1.502.403,13	1.592.508,42		90.105,29	90.105,29	0,00	77.022,38	77.022,38
2023	5	0,00	1.536.958,40	1.629.136,12		92.177,71	92.177,71	0,00	75.763,36	75.763,36
2024	6	0,00	1.572.308,44	1.666.606,25		94.297,80	94.297,80	0,00	74.524,92	74.524,92
2025	7	0,00	1.608.471,54	1.704.938,19		96.466,65	96.466,65	0,00	73.306,73	73.306,73
2026	8	0,00	1.645.466,38	1.744.151,77		98.685,38	98.685,38	0,00	72.108,44	72.108,44
2027	9	0,00	1.683.312,11	1.784.267,26		100.955,15	100.955,15	0,00	70.929,75	70.929,75
2028	10	0,00	1.722.028,29	1.825.305,41		103.277,12	103.277,12	0,00	69.770,32	69.770,32
2029	11	0,00	1.761.634,94	1.867.287,43		105.652,49	105.652,49	0,00	68.629,84	68.629,84
2030	12	0,00	1.802.152,54	1.910.235,04		108.082,50	108.082,50	0,00	67.508,01	67.508,01
2031	13	0,00	1.843.602,05	1.954.170,45		110.568,40	110.568,40	0,00	66.404,51	66.404,51
2032	14	0,00	1.886.004,90	1.999.116,37		113.111,47	113.111,47	0,00	65.319,05	65.319,05
2033	15	0,00	1.929.383,01	2.045.096,04		115.713,03	115.713,03	0,00	64.251,34	64.251,34
2034	16	0,00	1.973.758,82	2.092.133,25		118.374,43	118.374,43	0,00	63.201,08	63.201,08
2035	17	0,00	2.019.155,27	2.140.252,32		121.097,04	121.097,04	0,00	62.167,98	62.167,98
2036	18	0,00	2.065.595,85	2.189.478,12		123.882,28	123.882,28	0,00	61.151,78	61.151,78
2037	19	0,00	2.113.104,55	2.239.836,12		126.731,57	126.731,57	0,00	60.152,18	60.152,18
2038	20	0,00	2.161.705,96	2.291.352,35	209.312,18	338.958,58	338.958,58	0,00	154.696,27	154.696,27
Skupaj		4.186.243,65	32.868.852,16	35.754.280,14	209.312,18	3.094.740,17	-1.091.503,48	3.885.404,10	2.202.173,85	-1.683.230,25

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti znaša 209.312,18 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4 % stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo niso vključena nepovratna sredstva.
- Denarni tok v finančni analizi je negativen.

14.1.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Kazalniki – finančna analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) $I = 4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 20$
- diskontna stopnja $r = 4,00\%$

DINAMIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = -1.683.230,25$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = -7,22\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = -0,433$
Doba vračanja investicije	$DV =$ <i>ni povračila glede na načrtovano projekcijo let</i>

STATIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = -1.091.503,48$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = -3,51\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = -0,261$

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost, oznaka FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV v obeh variantah negativna.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Finančna interna stopnja donosa, oznaka FIRD, je v obeh variantah negativna.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 20 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4 % iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4 %, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

14.1.3 Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti

Investitor pričakuje, da bo del investicije sofinanciran v skladu z Javnim pozivom 56SUB-LSRS17 Nepovratne finančne spodbude občinam za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena, ki ga je objavil Slovenski okoljski javni sklad – EKO SKLAD. Pričakuje se nepovratna finančna spodbuda v višini 697.470,00 EUR.

Izračun finančne vrzeli je v skladu z Metodološki delovnim dokumentom 4 - Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, ki ga je izdala Služba Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko, leta 2008, opredeljuje metodologijo za izračun maksimalnega prispevka Skupnosti za posamezen projekt.

Tabela 14-2: Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		4.186.243,65
Od tega upravičeni stroški (EC)		3.510.596,52
Diskontirani inv. stroški (DIC)	3.885.404,10	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	2.202.173,85	

		DNR>0		DNR<0
1 a	Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.683.230,25		3.885.404,10
1 b	Finančna vrzel (R=EE/DIC):	43,32	%	100,00
2	Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.520.856,54		3.510.596,52
3 a	Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	50,00	%	50,00
3 b	Izračun najvišjega zneska EU (DA*CRpa):	760.428,27		1.755.298,26

Diskontirani neto prihodki so pozitivni, finančna vrzel znaša 43,32 %, kar pomeni, da bi bil obravnavani projekt lahko financiran do zneska 1.520.856,54 EUR. V primeru najvišje stopnje sofinanciranja 50 % bi bil projekt lahko sofinanciran v višini 760.428,27 EUR. V obravnavanem primeru je investitor pridobil nepovratna sredstva v višini 697.470,00 EUR.

Višina nepovratnih sredstev je v sklopu javnega razpisa lahko znašala:

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 prežračevano 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 nepovratne finančne spodbude je določena v spodnji tabeli in ne sme presegati 50 % priznanih stroškov naložbe.

Energijska učinkovitost stavbe Q_h (kWh/m ³ a)	Spodbuda v EUR/m ²		
	I. skupina	II. skupina	III. skupina
≤ 6	400	310	240

14.2 Ekonomska analiza – izhodišča

Pri ekonomski analizi smo v obravnavanem 20-letnem referenčnem ekonomskem obdobju upoštevali 4 %-no diskontno stopnjo.

- referenčno obdobje investicije $i = 20$ let,
- diskontna stopnja $p = 5$ %.

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni ekonomske interne stopnje donosa (EISD), ekonomske neto sedanje vrednosti (ENSV), izračun ekonomske relativne neto sedanje vrednosti (ERNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

14.2.1 Projekcija investicije – ekonomska analiza

Tabela 14-3: Projekcija investicije – ekonomska analiza

Leto	Referencialna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	PRIHODKI SKUPAJ			Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
				Prihodki - splošni (€)	Prihodki - javna korist (€)	Prihodki - SKUPAJ (€)				5,00%		
										Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2018	0	21.803,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-21.803,84	21.803,84	0,00	-21.803,84	
2019	1	360.755,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-360.755,92	343.577,06	0,00	-343.577,06	
2020	2	3.803.683,89	573.181,20	1.521.705,01	879.751,03	2.401.456,04	0,00	1.828.274,84	-1.975.409,05	3.450.053,41	1.658.299,17	-1.791.754,24
2021	3	0,00	1.468.624,76	1.556.704,23	209.715,00	1.766.419,23	0,00	297.794,47	297.794,47	0,00	257.246,06	257.246,06
2022	4	0,00	1.502.403,13	1.592.508,42	214.538,45	1.807.046,87	0,00	304.643,74	304.643,74	0,00	250.631,16	250.631,16
2023	5	0,00	1.536.958,40	1.629.136,12	219.472,83	1.848.608,95	0,00	311.650,54	311.650,54	0,00	244.186,36	244.186,36
2024	6	0,00	1.572.308,44	1.666.606,25	224.520,70	1.891.126,95	0,00	318.818,51	318.818,51	0,00	237.907,28	237.907,28
2025	7	0,00	1.608.471,54	1.704.938,19	229.684,68	1.934.622,87	0,00	326.151,33	326.151,33	0,00	231.789,66	231.789,66
2026	8	0,00	1.645.466,38	1.744.151,77	234.967,43	1.979.119,20	0,00	333.652,81	333.652,81	0,00	225.829,36	225.829,36
2027	9	0,00	1.683.312,11	1.784.267,26	240.371,68	2.024.638,94	0,00	341.326,83	341.326,83	0,00	220.022,32	220.022,32
2028	10	0,00	1.722.028,29	1.825.305,41	245.900,23	2.071.205,63	0,00	349.177,34	349.177,34	0,00	214.364,60	214.364,60
2029	11	0,00	1.761.634,94	1.867.287,43	251.555,93	2.118.843,36	0,00	357.208,42	357.208,42	0,00	208.852,37	208.852,37
2030	12	0,00	1.802.152,54	1.910.235,04	257.341,72	2.167.576,76	0,00	365.424,22	365.424,22	0,00	203.481,88	203.481,88
2031	13	0,00	1.843.602,05	1.954.170,45	263.260,58	2.217.431,03	0,00	373.828,97	373.828,97	0,00	198.249,49	198.249,49
2032	14	0,00	1.886.004,90	1.999.116,37	269.315,57	2.268.431,94	0,00	382.427,04	382.427,04	0,00	193.151,64	193.151,64
2033	15	0,00	1.929.383,01	2.045.096,04	275.509,83	2.320.605,87	0,00	391.222,86	391.222,86	0,00	188.184,89	188.184,89
2034	16	0,00	1.973.758,82	2.092.133,25	281.846,56	2.373.979,81	0,00	400.220,99	400.220,99	0,00	183.345,85	183.345,85
2035	17	0,00	2.019.155,27	2.140.252,32	288.329,03	2.428.581,35	0,00	409.426,07	409.426,07	0,00	178.631,24	178.631,24
2036	18	0,00	2.065.595,85	2.189.478,12	294.960,59	2.484.438,72	0,00	418.842,87	418.842,87	0,00	174.037,86	174.037,86
2037	19	0,00	2.113.104,55	2.239.836,12	301.744,69	2.541.580,81	0,00	428.476,26	428.476,26	0,00	169.562,60	169.562,60
2038	20	0,00	2.161.705,96	2.291.352,35	308.684,82	2.600.037,17	209.312,18	647.643,39	647.643,39	0,00	244.089,98	244.089,98
Skupaj		4.186.243,65	32.868.852,16	35.754.280,14	5.491.471,34	41.245.751,48	209.312,18	8.586.211,50	4.399.967,86	3.815.434,32	5.481.863,75	1.666.429,43

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti znaša 209.312,18EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 5 % stopnjo za diskontiranje.

14.2.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Ekonomski kazalniki

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) $I = 4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 20$
- diskontna stopnja $r = 5,00\%$

DINAMIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 1.666.429,43$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 7,192\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 0,437$
Ekonomska doba vračanja investicije	$EDV = 9,355$ leta $oz. 113,86$ mesecev

STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 4.399.967,86$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 12,552\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 1,051$

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost, oznaka ENSV.
- V osnovnem izračunu znaša ENSV $1.666.429,43$ EUR.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja $1+i$, s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 5 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 20 let.
- Ekonomska interna stopnja donosa, oznaka EISD, znaša $7,192$ % in je višja od postavljene diskontne stopnje 5 %.

14.2.3 Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči

Pri izračunu neto sedanje vrednosti smo upoštevali naslednje parametre:

- vrednost investicije (stalne cene z DDV-jem): $4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije v letih: 20 let
- diskontna stopnja: 5 %

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) je pri teh parametrih pozitivna in znaša $1.666.429,43$ EUR. S tega vidika je investicija ekonomsko upravičena.

Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja je ekonomska doba povračila investicijskih stroškov po stalnih cenah izračunana na 20 let.

Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 5 % je ekonomska interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čemer je investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

Interna stopnja donosnosti v ekonomski analizi znaša 7,192 %, kar je več od upoštevane diskontne stopnje 4%.

Odločitev ZA investicijo je ekonomsko upravičena in sprejemljiva.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

V spodnjih točkah je izračunana občutljivost investicije na ključne spremenljivke, prav tako opisana tveganja projekta.

15.1 Analiza občutljivosti in tveganja

15.1.1 Splošna analiza občutljivosti

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%,
- Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%.

Rezultati za ekonomsko analizo občutljivosti so podani v sledeči preglednici.

Tabela 15-1: Občutljivost investicije

Element	NSV	% odmika od osnove	IRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	1.666.429	100%	7,192%	100%
povečanje investicije za 5%	1.863.723	112%	7,011%	97,48%
povečanje investicije za 10%	1.669.453	100%	5,941%	82,60%
Zmanjšanje investicije za 5%	2.252.263	135%	9,614%	133,67%
Zmanjšanje investicije za 10%	2.446.534	147%	11,234%	156,20%
povečanje operativnih stroškov za 5%	1.006.318	60%	4,280%	59,51%
povečanje operativnih stroškov za 10%	-45.357	-3%	-0,211%	-2,93%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	3.109.668	187%	11,870%	165,04%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	4.161.343	250%	15,349%	213,40%
Povečanje prihodkov za 5%	3.402.062	204%	13,230%	183,94%
Povečanje prihodkov za 10%	4.746.130	285%	18,288%	254,27%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	713.925	43%	3,010%	41,86%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	-630.144	-38%	-2,937%	-40,83%

Investicija je ekonomsko občutljiva. Glede na spreminjanje spremenljivk nam ISD pade pod 5 %, pri sledečih spremenljivkah:

- povečanje operativnih stroškov za 5%,
- povečanje operativnih stroškov za 10%,
- zmanjšanje prihodkov za 5%,
- zmanjšanje prihodkov za 10%.

Pri izvajanju investicije in nato upravljanju investicije je potrebno posebno pozornost nameniti zgoraj navedenim spremenljivkam.

15.1.2 Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk

V spodnji tabeli so prikazani odmiki od osnovnih ekonomskih izračunov, po spremembah po posamezni spremenljivki.

Tabela 15-2: Občutljivost investicije – kritične spremenljivke

Element	ENSV	% odmika od osnove	EISD	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	1.666.429	100,00%	7,192%	100,00%
povečanje investicije za 1%	2.019.139	121,17%	7,968%	110,78%
zmanjšanje investicije za 1%	2.096.847	125,83%	8,485%	117,98%
povečanje operativnih stroškov za 1%	1.847.658	110,88%	7,464%	103,77%
zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	2.268.328	136,12%	8,971%	124,73%
Povečanje prihodkov za 1%	2.326.807	139,63%	9,230%	128,34%
zmanjšanje prihodkov za 1%	1.789.180	107,37%	7,208%	100,22%

Obrazložitev:

Naredili smo izračun kritične spremenljivke. Upoštevali smo 1 % odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk).

Ugotovili smo, da 1 % odstopanja spremenljivk bistveno ne vpliva na interno stopnjo donosa projekta.

15.1.3 Analiza tveganja

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

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je Občina izpostavljena prodajnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenosti tveganju ni, saj ne gre za investicijo v javno korist.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija za Občino ne pomeni tveganja. Vendar Občina brez nepovratne pomoči ne bo mogla zapirati finančno konstrukcijo. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje

Gradnja bo potekala v skladu z vsemi standardi in predpisi, kot je navedeno v merodajnem gradbenem dovoljenju.

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal varnost občanov, turistov in širše okolice ter s tem izboljšal blaginjo prebivalcev.

5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkovana vodja investicije **Irma BRAČKO, univ. dipl. prav., višja svetovalka za družb. dej. in investicije**, ima zadostne reference za vodenje postopka, prav tako pa se bo po potrebi obrnila na pristojno organizacijo ali osebe znotraj institucije.

15.1.4 Analiza občutljivosti – večja odstopanja

V spodnji tabeli so prikazani odmiki od osnovnih ekonomskih izračunov, po spremembah po posamezni spremenljivki ali kombinaciji spremenljivk.

Tabela 15-3: Občutljivost investicije – večja odstopanja

Sprememba	ENSV (€)	EISD (%)	ERNSV
Povečanje investicijskih stroškov za 10%	1.669.452,85	5,941%	0,391
Zmanjšanje javne koristi za 10%	1.588.343,57	6,497%	0,409
Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovane javne koristi za 10%	1.199.803,16	4,389%	0,281
Osnovne vrednosti po projektu	1.666.429,43	7,192%	0,437

Investicija je ekonomsko občutljiva pri povečanju investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanju pričakovane javne koristi za 10%.

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investitor občina Hoče – Slivnica želi porušiti del obstoječega vrtca in pozidati novi objekt kot skoraj nič-energijski objekt ter urediti okolico objekta. Za odstranitev dela obstoječega vrtca, dozidavo objekta in rekonstrukcijo dela ohranjenega objekta je investitor pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-221/2018/9 (7014) z dne 12.4.2018, ki ga je izdala Upravna enota Maribor. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 27.4.2018, odločba št. 021-11/2018-107. Predviden začetek projekta je leto 2018, zaključek se predvideva v letu 2020.

Glavni cilj naložbe je ureditev infrastrukture – vrtca v Hočah, ki bo namenjen za potrebe varstva in izobraževanja otrok do šestega leta starosti (predšolska vzgoja). Vrtec bo nizkoenergijski.

Cilji investicije:

- izgradnja (rušitev in rekonstrukcija) novega nizkoenergijskega vrtca,
- zagotovitev enakovrednih pogojev za optimalen razvoj vseh otrok,
- zgraditi otrokom, staršem in zaposlenim prijazen vrtec,
- zagotovitev kvalitetnega vzgojno-izobraževalnega procesa,
- zagotovitev pogojev za strokovno in osebno rast strokovnih in vodstvenih delavcev,
- zgraditi regionalno javno infrastrukturo, ki bo pripomogla k skladnejšemu razvoju regij ter
- omogočiti dodatno zaposlovanje.

Načrtovani kazalni naložbe:

Tabela 16-1: Načrtovani fizični kazalniki učinka naložbe

Kazalnik	Začetno stanje	Končno stanje	Razlika
Vrtec - rušitev	Obstoječi stari vrtec	Delna rušitev obstoječega objekta	Porušen del objekta
Vrtec - rekonstrukcija	Obstoječi stari vrtec	Preureditev prostorov kuhinje v prostore za strokovne delavce	rekonstrukcija 131,15 m ²
Vrtec - novi objekt	Obstoječi stari vrtec	Izvedba novega objekta z navezavo na obstoječi del vrtca	P + 1 (tlorisne dimenzije 20,00 m x 37,30 m + 18,00 m x 15,30 m; višina do slemena 10,47 m) vezni del – P (tlorisne dimenzije 6,10 m x 31,60 m; višina do vrha atike 4,60 m).
Vrtec - okolje	zelenica	Urejeno okolje in igrala	Urejena okolica vrtca z igrali

Tabela 16-2: Načrtovani finančni kazalniki o naložbe

Naziv kazalnika	Merska enota	Ciljna vrednost ob zaključku projekta	Viri podatkov
Višina investicije	EUR	4.186.243,65	IP

Naložba izkazuje zelo pozitivnem učinek na družbeni razvoj v Občini Hoče - Slivnica. Naložba ima pozitiven vpliv v smislu zagotavljanja družbene odgovornosti. Družine bodo tako imele večje možnosti vključitve otrok do šestega leta starosti v vrtec. Naložba bo vplivala tudi k večjemu medgeneracijskemu druženju, boljši varnosti in dostopnosti do storitev.

KAZALNIKI INVESTICIJE

Iz spodaj navedenih kazalnikov je razvidna tudi ekonomska upravičenost in smiselnost investicije.

Rezultati finančne in ekonomske analize:

Finančna analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) $I = 4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 20$
- diskontna stopnja $r = 4,00\%$

DINAMIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = -1.683.230,25$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = -7,22\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = -0,433$
Doba vračanja investicije	$DV =$ <i>ni povračila glede na načrtovano projekcijo let</i>

STATIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = -1.091.503,48$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = -3,51\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = -0,261$

Ekonomska analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) $I = 4.186.243,65$ EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 20$
- diskontna stopnja $r = 5,00\%$

DINAMIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 1.666.429,43$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 7,192\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 0,437$
Ekonomska doba vračanja investicije	$EDV = 9,355$ leta <i>oz. 113,86 mesecev</i>

STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 4.399.967,86$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 12,552\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 1,051$

Iz zgoraj navedenih kazalnikov je razvidno da je finančna analiza prikazala nesmotrnost investicije, medtem ko je ekonomska analiza prikazala upravičenost in smiselnost investicije.

Odločitev **ZA investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva.