OBČINA GORNJI GRAD
OBČINSKI SVET
Attemsov trg 3,
3342 Gornji Grad

____**tel:** (03) 839-18-50
____**fax:** (03) 839-18-64
____**e-pošta:** obcina@gornji-grad.si
____**internet:** http://www.gornji-grad.si

08

Datum: 27. 11. 2019

Predlog sklepa:

Naziv gradiva: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo »UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB«**

Pravna podlaga: 11. in 18. čl. Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
16. čl. Statuta Občine Gornji Grad (UG SO št. 08/16) in
Načrt razvojnih programov za obdobje 2019-2022.

Predlagatelj: Anton Špeh, župan

Pripravil: Razvojna agencija Savinjsko – Šaleške regije d. o. o. Nazarje

OBRAZLOŽITEV:

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in 54/10) je Občina Gornji Grad kot investitor za vsak posamezni projekt dolžna zagotoviti pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta in se do njega opredeliti s pisnim sklepom – sklep o potrditvi DIIP. Takšen pisni sklep je obvezna priloga dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Za investicije v vrednosti do 500.000 EUR je potrebno zagotoviti DIIP, za investicije, ki presegajo z zakonom določeno vrednost (trenutno 500.000 EUR) pa je potrebno potrditi še investicijski program vsake posamezne investicije.

V kolikor bodo potrebne morebitne spremembe v skladu z zahtevami razpisa za dodelitev virov financiranja iz naslova javnega razpisa za dodeljevanje posojil Slovenskega regionalno razvojnega sklada Ribnica, je priložen sklep za pooblastilo župana, da potrdi morebitne dodatne spremembe DIIP.

Občinskemu svetu Občine Gornji Grad se predlaga DIIP v potrditev, priloge:

1. Sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
2. Sklep za pooblastilo župana Občine Gornji Grad
3. DIIP »UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB« izdelan novembra 2019

SKLEP O POTRDITVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Na osnovi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, št. 54/2010 in 27/2016) je Občinski svet Občine Gornji Grad na _____ redni seji, dne _____ sprejel

SKLEP

o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za

projekt »UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB«

1. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, št. 54/2010 in 27/2016).

2. Investicija projekta UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB je pripravljena glede na predvideno višino investicije iz cenitvenih poročil in možnosti pridobitve virov sredstev iz Slovenskega regionalno razvojnega sklada, Ribnica.

3. Vrednost investicije po stalnih cenah zanaša 260.000 EUR. Občina je oproščena DDV-ja v skladu s 7. odstavkom 44. člena ZDDV-1. Ker gre za nakup v roku enega leta, so stalne cene enake tekočim. Investicija se bo v celoti izvedla v letu 2020.

4. Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah v EUR:

	TEKOČE CENE v EUR brez DDV	**SKUPAJ**	**Leto 2020**
	Upravičeni stroški		
1.	Nakup poslovne hale in odprtega skladišča od GG Slovenj Gradec	230.000,00	230.000,00
	SKUPAJ upravičeni stroški brez DDV	**230.000,00**	**230.000,00**
	Neupravičeni stroški		
2.	Ureditev pisarn na Kocbekovi 23, Gornji Grad	30.000,00	30.000,00
	SKUPAJ upravičeni in neupravičeni stroški z DDV	**260.000,00**	**260.000,00**

5. Predvideni viri financiranja v EUR po tekočih cenah:

	Viri financiranja investicije	SKUPAJ	2020	DELEŽ
1.	Posojilo - Slovenski regionalni razvojni sklad	230.000	230.000	88,46%
2.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	0	0	
	SKUPAJ upravičena sredstva	230.000	230.000	88,46%
3.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	30.000	30.000	11,54%
	SKUPAJ neupravičena sredstva	30.000	30.000	11,54%
	SKUPAJ viri financiranja	**260.000**	**260.000**	**100,00%**

Posojilo Slovenskega regionalno razvojnega sklada Ribnica, predstavlja 100 % upravičenih stroškov in 88,46 % celotnih stroškov.

6. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB, ki ga je izdelala Razvojna agencija SAŠA, d.o.o., Savinjska cesta 2, 3331 Nazarje, v novembru 2019, se potrdi v celotnem obsegu.

Datum: 05. 12. 2019
Št. sklepa:

Župan Občine Gornji Grad
Anton ŠPEH

SKLEP

za pooblastilo župana Občine Gornji Grad

Občinski svet Občine Gornji Grad pooblasti župana Občine Gornji Grad Antona ŠPEHA
za potrditev morebitnih dodatnih sprememb Dokumenta identifikacije investicijskega (DIIP)
za projekt »UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB«
v skladu z zahtevami razpisa za dodelitev virov financiranja iz naslova javnega razpisa za dodeljevanje ugodnih posojil Slovenskega regionalno razvojni sklada, Škrabčev trg 9a, 1310 Ribnica.

Datum: 05. 12. 2019
Št. sklepa:

Župan Občine Gornji Grad
Anton ŠPEH

SLOVENSKI REGIONALNO RAZVOJNI SKLAD

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA (DIIP)

»UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB«

Izdelovalec:

RAZVOJNA AGENCIJA SAVINJSKO-ŠALEŠKE REGIJE, d. o. o.

Razvojna agencija
Savinjsko-šaleške regije, d. o. o.

Savinjska cesta 2
3331 Nazarje

Zakoniti zastopnik:
mag. Biljana Škarja, direktorica

Investitor:

OBČINA GORNJI GRAD

Attemsov trg 3
3342 Gornji Grad

Zakoniti zastopnik:
Anton Špeh, župan

Nazarje, november 2019

OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU

INVESTITOR:	**Občina Gornji Grad** Attemsov trg 3, 3342 Gornji Grad
UPRAVLJAVEC:	**Komunala d.o.o. Gornji Grad** Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad
SOFINANCER:	**Javni sklad republike Slovenije za regionalni razvoj in razvoj podeželja**
NAZIV PROJEKTA:	**»UREDITEV POSLOVNIH PROSTOROV ZA IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB«**
NALOGA:	**Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**
PREDVIDEN ČAS REALIZACIJE INVESTICIJE:	**2020**
VREDNOST PROJEKTA IN UPRAVIČENOST IZVEDBE PROJEKTA:	**260.000 EUR brez DDV** Občina je oproščena DDV-ja v skladu s 7. odstavkom 44. člena ZDDV-1. Ker gre za nakup v roku enega leta, so stalne cene enake tekočim. Projekt je ekonomsko upravičen, saj ima pozitivne finančne kazalnike in družbeno-ekonomske koristi.
PREDVIDENI REZULTATI:	• Novi poslovni prostori Občine Gornji Grad. • Novi poslovni prostor Komunale Gornji Grad d.o.o. • Novi poslovni prostori Zavoda za Gozdove. • Zamenjana lastninska pravica na stavbnem zemljišču.
IZDELAL:	Razvojna agencija Savinjsko-šaleške regije, d.o.o.
	Odgovorna oseba: mag. Biljana Škarja

Dokument je s sklepom št. _____, dne _____, potrdil Občinski svet Občine Gornji Grad.

Sklep je priložen.

INVESTITOR

NAZIV	Občina Gornji Grad
Naslov	Attemsov trg 3, 3342 Gornji Grad
Odgovorna oseba	g. Anton Špeh, župan
	PODPIS:
Gornji Grad, november 2019	**Žig in podpis**

UPRAVLJAVEC

NAZIV	Komunala d.o.o. Gornji Grad
Naslov	Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad
Odgovorna oseba	g. Zdenko Purnat, direktor
	PODPIS:
Gornji Grad, november 2019	**Žig in podpis**

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

NAZIV	Razvojna agencija Savinjsko-šaleške regije, d.o.o.
Naslov	Savinjska cesta 2, 3331 Nazarje
Odgovorna oseba	mag. Biljana Škarja, direktorica
	PODPIS:
Nazarje, november 2019	**Žig in podpis**

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

NAZIV	Občina Gornji Grad
Naslov	Attemsov trg 3, 3342 Gornji Grad
Odgovorna oseba	ga. Jožica Rihter, direktorica občinske uprave občine Gornji Grad
Gornji Grad, november 2019	**PODPIS:** **Žig in podpis**

VSEBINA DOKUMENTA

UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA 7

1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU IN UPRAVLJAVCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE 8

1.1. PODATKI O INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU INVESTICIJE: 8
1.2. PODATKI O UPRAVLJAVCU INVESTICIJE: 8
1.3. IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE 8
1.4. DATUM IZDELAVE DIIP 9
1.5. FINANČNA KONSTRUKCIJA 9

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO 10

2.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINA GORNJI GRAD 10
2.2. ANALIZA STANJA 12
2.3. RAZLOG ZA INVESTICIJSKO NAMERO 16

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI 17

3.1. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE 17
SPECIFIČNI CILJI 17
3.2. USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI 17
3.2.1. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike 17
3.2.2. Strategija razvoja Slovenije 2014-2020 18
3.2.3. Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020 18
3.2.4. Načrt razvojnih programov Občine Gornji Grad 18

4. PREDSTAVITEV VARIANT 19

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH 21

5.1. VRSTA INVESTICIJE 21
5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV 21
5.3. OPREDELITEV INVESTICIJE S KVADRATURAMI 24
5.4. IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE V STALNIH CENAH 24
5.5. IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH 24
5.6. VIRI IN POGOJI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE 25

6. OSNOVNI ELEMENTI, KI DOLOČAJO INVESTICIJO 26

6.1. STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO DIIP 26
6.2. PRIKAZ TEHNIČNO – TEHNOLOŠKE REŠITVE 26
6.3. PRIČAKOVANI REZULTATI 27
6.4. KADROVSKO – ORGANIZACIJSKA SHEMA 27
6.5. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA 28
6.6. ANALIZA LOKACIJE 28
6.7. ANALIZA VPLIVOV PROJEKTA NA OKOLJE 33
6.8. INFORMACIJA O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI 34

7. SMISELNOST IN MOŽNOST NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE 35

7.1. ČASOVNI NAČRT ZA IZDELAVO PROJEKTNE, INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, OSTALIH AKTIVNOSTI 35
7.2. POTREBNA DOKUMENTACIJA 36

8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV 37

9. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE OCENE 39

10. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV 42

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz lokacije občine Gornji Grad 10
Slika 2: Prikaz naselij v občini Gornji Grad 11
Slika 3: Občina Gornji Grad 11
Slika 4: Prostori občine Gornji Grad 12
Slika 5: Obstoječe stanje in lastništvo poslovno stanovanjskega objekta 13
Slika 6: Grafični prikaz lastništva 13
Slika 7: Stavbno zemljišče v lasti Komunale d.o.o., Gornji Grad 14
Slika 8: Poslovni prostori Komunale d,o,o,, Gornji Grad 14
Slika 9: Poslovni prostori Zavoda za gozdove 15
Slika 10: Industrijska cona 15
Slika 11: Industrijska cona – Predmet nakupa 16
Slika 12: Savinjsko-šaleška subregija 28
Slika 13: Lokacija občine Gornji Grad 29
Slika 14: Poslovna hala in odprto skladišče GG Slovenj Gradec 30
Slika 15: Stavba na Kocbekovi 23 31
Slika 16: Zemljišča okoli stavbe 31

KAZALO TABEL

Tabela 1: Vrednost investicije po tekočih cenah in po virih financiranja 9
Tabela 2: Vrednost investicije v stalnih cenah v EUR 24
Tabela 3: Vrednost investicije v tekočih cenah v EUR 25
Tabela 4: Vrednost investicije po tekočih cenah in po virih financiranja 25
Tabela 5: Vrednost investicije po tekočih cenah in po virih financiranja 28
Tabela 6: Finančni tok investicije, stalne cene (EUR) 40
Tabela 7: Diskontirani finančni tok investicije, stalne cene (EUR) 41

UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero projekta »Ureditev poslovnih prostorov za izvajanje javnih služb«. Investitor projekta je Občina Gornji Grad.

V dokumentu so utemeljeni razlogi za upravičenost izvedbe za nakup prostorov na podlagi cenitvenega poročila v letu 2020, ki je nujna za izvajanje javnih služb v občini Gornji Grad.

Investicija predvideva menjavo lastninske pravice na stavbnem zemljišču, nakup poslovnih prostorov v industrijski coni Gornji Grad, zamenjava poslovnih prostorov med Občino Gornji Grad, Komunalo d.o.o., Gornji Grad in Zavodom za gozdove.

Z investicijo bomo tako rešili obstoječo prostorsko problematiko za izvajanje javnih služb, vzpostavitev ustreznih in dostopnih prostorov za izvajanje javnih nalog lokalnega pomena, za izvajanje gospodarske javne službe ipd. ter urejeno delovno okolje zaposlenih.

Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. Vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev, ki so podlaga za odločitev o izvedbi obravnavane investicije.

Naziv projekta:	Ureditev poslovnih prostorov za izvajanje javnih služb
Investitor:	Občina Gornji Grad
Sofinancer:	Slovenski regionalno razvojni sklad
Izdelovalec IP:	Razvojna agencija SAŠA, d. o. o.

Predstavljeni DIIP je temeljni dokument za investicijsko namero Občine Gornji Grad za nakup in ureditev prostorov za izvajanje dejavnosti javnih služb in je hkrati podlaga tudi pridobitev ugodnega posojila s strani Slovenskega regionalno razvojnega sklada.

1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU IN UPRAVLJAVCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Poglavje vsebuje navedbo investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca ter strokovnih delavcev oziroma služb, odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije.

1.1. Podatki o investitorju in upravljavcu investicije:

INVESTITOR	
Naziv:	**Občina Gornji Grad**
Naslov:	Attemsov trg 3, 3342 Gornji Grad
Odgovorna oseba:	Anton Špeh, župan
Telefon:	03 839 18 50
Telefax:	03 839 18 64
E-mail:	obcina@gornji-grad.si
Identifikacijska številka za DDV	SI89964268
Matična številka:	5883776
TRR:	01230-0100018802
Šifra proračunskega uporabnika:	75299
Spletna stran:	www.gornji-grad.si
Skrbnik investicijskega projekta:	Jožica Rihter, Direktorica Občinske uprave Občine Gornji Grad

1.2. Podatki o upravljavcu investicije:

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	**Komunala Javno Komunalno Podjetje d.o.o. Gornji Grad**
Naslov:	Kocbekova cesta 23, 3324 Gornji Grad
Odgovorna oseba:	Zdenko Purnat
Telefon:	03 838 30 10
Telefax:	03 838-30-11
E-mail:	komunala.gornji-grad@siol.net
Odgovorna oseba	Zdenko Purnat

1.3. Izdelovalec investicijske dokumentacije

IZDELOVEC	
Naziv	Razvojna agencija Savinjsko-šaleške regije, d.o.o.
Naslov	Savinjska cesta 2, 3331 Nazarje
Odgovorna oseba	mag. Biljana Škarja, direktorica
Telefon	03 839 47 53
Telefaks	03 839 47 54
E-mail	info@sasaora.si
Spletni naslov	www.sasaora.si
Strokovni sodelavci	Urška Ošljak, vodja projektov Klavdija Šemenc, vodja projektov

1.4. Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP: november 2019.

1.5. Finančna konstrukcija

Investicija se bo financirala s posojilom s strani Slovenskega regionalnega razvojnega sklada v višini 100 % upravičenih stroškov, neupravičeni stroški pa predstavljajo lastna sredstva, ki jih ima za leto 2020 Občina Gornji Grad v proračunu že načrtovana kot investicijska vlaganja v znesku 30.000 EUR (ureditev pisarn v kletnih prostorih).

Tabela 1: Vrednost investicije po tekočih cenah in po virih financiranja

	Viri financiranja investicije	SKUPAJ	2020
1.	Posojilo - Slovenski regionalni razvojni sklad	230.000	230.000
2.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	0	0
	SKUPAJ upravičena sredstva	230.000	230.000
3.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	30.000	30.000
	SKUPAJ neupravičena sredstva	30.000	30.000
	SKUPAJ viri financiranja	260.000	260.000

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. Predstavitev investitorja Občina Gornji Grad

Občina Gornji Grad leži v severnem delu Slovenije v predgorju Kamniško-Savinjskih Alp sredi neokrnjene narave predalpskega sveta Zgornje Savinjske doline. Leži ob reki Dreti pod Menino planino in se naslanja na sedlo Črnivec, ki jo ločuje od Ljubljanske kotline z najbližjim mestom v njej, Kamnikom.

Območje občine spada v Savinjsko statistično regijo in Upravno enoto Mozirje, ki obsega občine Zgornje Savinjske doline. Zahodni in severozahodni del občine Gornji Grad sodi med krajine Alpske regije, njen vzhodni in jugovzhodni del pa pripada krajinam Predalpske regije. Občina obsega 90,1 km^2 površine kar pomeni 0,44% vsega ozemlja Republike Slovenije.

Slika 1: Prikaz lokacije občine Gornji Grad

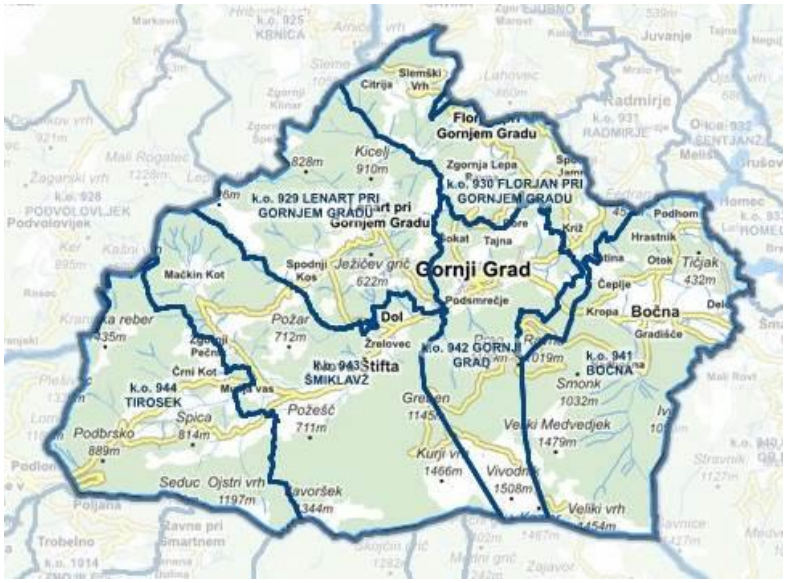
Vir: Internetni vir, junij 2017

Geografska lega območja občine omogoča povezave z večjimi mestnimi središči proti Kamniku in naprej do Ljubljane, do Velenja in Celja ter do sosednje Avstrije.

Gornjegrajska kotlina pod Menino planino (na jugu) je tektonska udorina med Kamniško-Savinjskimi Alpami in predalpskim svetom. Vzdolž reke Drete so večja polja na prodnatih terasah. Območje ima v severnem delu visokogorski, v južnem pa sredogorski značaj. Naselja so hribovske vasice predgorja Savinjskih Alp in osamljene kmetije, ki se nahajajo na nadmorskih višinah med 400 in 900 m. Dolino obkrožajo od 1500 do 1600 m visoki hribi. Najvišji vrhovi so Veliki Rogatec (1557 m), Menina (Vivodnik 1508 m), Kašna planina (1435 m) in Lepenatka (1425 m). Pokrajina je pretežno hribovita in poraščena z gozdom. Območje je eden najbolj gozdnatih predelov Slovenije, saj gozd zavzema preko 73% celotne površine. Večji vodotoki v občini so reka Dreta ter potoki Letošč (na meji občin Gornji Grad in Nazarje), Bočnica, Kropa, Žrela, Studenec (ali tudi Žrela), Mačkovec, Rogačnica, Kanolščica in Šokatnica ali Pripravna.

Občina Gornji Grad je konec leta 2018 štela 2.535 prebivalcev, 1275 žensk in 1260 moških v 908 gospodinjstvih. V Občini Gornji Grad je 6 naselij: Bočna, Dol, Florjan pri Gornjem Gradu, Gornji Grad, Lenart pri Gornjem Gradu in Nova Štifta. Največ občanov živi v dveh največjih strnjenih naseljih v Gornjem Gradu in Bočni.

Slika 2: Prikaz naselij v občini Gornji Grad



Vir: PISO

Med gospodarskimi panogami v občini prevladujeta **kmetijstvo** in **lesna industrija.** Kmetje letno pridelajo cca 3 milijone litrov mleka. Predelava lesa pomembno dopolnjuje kmetijsko dejavnost. Pomemben del pa gospodarstva pa predstavljajo tudi **podjetja**. Po podatkih Ajpes je bilo leta 2018 v občini Gornji Grad 23 registriranih družb, ki so zaposlovale 56 ljudi, ustvarile so 7.715 eur čistih prihodkov skupaj in 1956 eur neto dodane vrednosti. Poleg družb deluje tudi 82 samostojnih podjetnikov, ki so ustvarili 8.352 eur skupnih prihodkov in 2.457 eur neto dodane vrednosti.

Slika 3: Občina Gornji Grad

Foto: Tomo Jeseničnik, arhiv Visit Savinjska

2.2. Analiza stanja

V Občini Gornji Grad imajo službe, ki opravljajo naloge javnega pomena in javne službe velik problem glede prostorske stiske in neurejenih poslovnih prostorov.

Občina samostojno ureja in opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določa Zakon o lokalni samoupravi in izvršuje naloge, ki so nanjo prenešene z drugimi zakoni in predpisi in sicer: upravlja s premoženjem Občine Gornji Grad, spodbuja gospodarski razvoj, načrtuje prostorski razvoj, ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj, ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe, zagotavlja in pospešuje razvoj predšolskega varstva, vzgojno-izobraževalne dejavnosti ter razvoj športa in rekreacije, pospešuje zdravstveno dejavnost ter službe socialnega varstva, pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost, skrbi za varstvo zraka, tal, vode, za varstvo pred hrupom, za ravnanje z odpadki in opravlja druge dejavnosti varstva okolja, skrbi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ureja javni red v Občini Gornji Grad in ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Občina Gornji Grad izvaja naloge javnega pomena v prostorih, ki se nahajajo v centru Gornjega Grada, na naslovu Attemsov trg 3. Občinska uprava ima svoje prostore v drugem nadstropju, kjer se nahaja županova pisarna, pisarna direktorice občinske uprave, glavna pisarna, pisarna za proračun, pisarna za turizem in gospodarstvo, pisarna za družbene dejavnosti in kmetijstvo ter Urad za okolje in prostor SAŠA regije. Stavbo si občina deli še z **Domom kulture Gornji Grad** in **Gostilno Menina**. Prostori so majhni, primanjkuje prostora za arhiv, zato občina išče nove prostore, obstoječo infrastrukturo pa bo porabila za nove vsebine na področju turizma.

Slika 4: Prostori občine Gornji Grad

Vir: Arhiv občina Gornji Grad

Za območje občine Gornji Grad izvaja **Komunala d.o.o. Gornji Grad** naslednje obvezne gospodarske javne službe: oskrba s pitno vodo, odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, urejanje in čiščenje javnih površin, vzdrževanje občinskih javnih cest in naslednje izbirne gospodarske javne službe: urejanje pokopališč z mrliškimi vežicami, upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti občine. Družba izvaja v obliki javnih pooblastil tudi investicijsko načrtovanje v zvezi z gospodarjenjem s komunalnimi infrastrukturnimi objekti in napravami ter izdaja soglasja in mnenja v zvezi s priključevanjem na javni vodovod, javno kanalizacijo s čistilno napravo, določa pogoje in izdaja soglasja ali mnenja k dovoljenjem za posege v prostor, če ti zadevajo komunalno infrastrukturo.

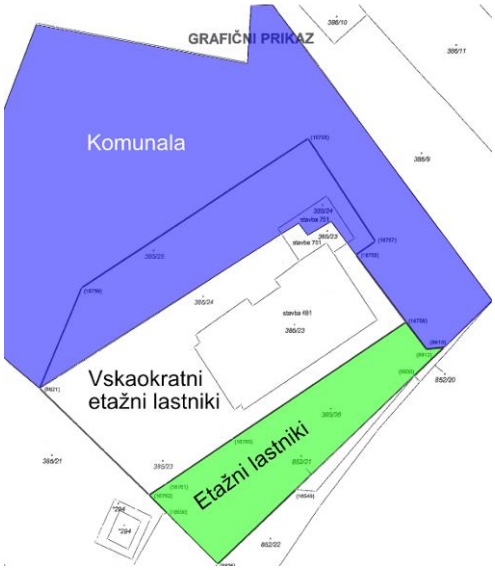
Komunala d.o.o. Gornji Grad ima 10 zaposlenih oseb. Gospodarsko javno službo izvaja zaradi **prostorske omejitve na dveh lokacijah in sicer na Kocbekovi cesti 23, Gornji Grad**, kjer ima Komunala lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja poslovne prostore ID znak: 942 481 6 in 942 481 8, k.o. Gornji Grad (942), neto tlorisne površine 195,70 m2, in **Čistilni napravi v Spodjem trgu**. Poslovni prostori, se nahajajo v pritličju in v 1. nadstropju oziroma v 1. in 2. etaži poslovno stanovanjskega objekta in obsegajo pisarne, prostor za arhiv, sejno sobo, čajno kuhinjo,

sanitarne prostore in skladiščni prostori v pritličju in garažni prostor. Obstoječi prostori niso primerni za izvajanje nalog. Delavci nimajo primernih prostorov, materiali in stroji so na dveh lokacijah, kar ni racionalno za izvajanje dela. **Komunala je lastnica tudi stavbnega zemljišča na parcelni št. 385/25**, k.o. Gornji Grad v skupni površina **1.555 m²**, ki je delno že pozidano z večstanovanjskim objektom zemljišče uporabljajo etažni lastniki za vrtičkanje in zemljišča na parcelni št. **385/24** v skupni površini **376 m²**. Na tem zemljišču je postavljen nadstrešek za avtomobile.

Slika 5: Obstoječe stanje in lastništvo poslovno stanovanjskega objekta

Vir: Arhiv občina Gornji Grad

Slika 6: Grafični prikaz lastništva



Vir: Arhiv občina Gornji Grad

Slika 7: Stavbno zemljišče v lasti Komunale d.o.o., Gornji Grad

Vir: Arhiv občina Gornji Grad

Slika 8: Poslovni prostori Komunale d,o,o,, Gornji Grad

Arhiva: Razvojna agencija SAŠA d.o.o.

V poslovni stavbi ima poleg Komunale d.o.o, Gornji Grad, sedež tudi **Zavod za gozdove**, ki opravlja javno gozdarsko službo v vseh gozdovih Slovenije, ne glede na lastništvo. Zavod se prav tako sooča z neprimernimi prostori za izvajanje nalog. Zavod za gozdove ima lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja: poslovne prostore ID znak: 942 481 5, k.o. Gornji Grad (942), neto tlorisne površine 49,20 m2, v drugi etaži. Zavod za gozdove razpolaga z dvema pisarnama, hodnikom in prostorom za arhiv.

Slika 9: Poslovni prostori Zavoda za gozdove

Vir: Arhiv občina Gornji Grad

Zgornjo etažo stavbe 481 na parcelni številki 385/23 k.o., Gornji Grad si delijo 4 etažni lastniki, ki so prav tako lastniki zemljišča na parcelni št. 385/26. V naslednjih letih se na to zemljišče namerava posegati, zaradi izgradnje obvoznice. Etažni lastniki, koristijo parkirišče oz. nadstreške, ki so v lasti Komunale Gornji Grad na parcelni številki 385/24.

Na območju bivšega lesnega podjetja **Smreka je na voljo za prodajo poslovna stavba** ID 511, del stavbe 1 neto tlorisne površine 947,1 m^2, z urejeno zunanjo ureditvijo in pripadajočim stavbnim zemljiščem na parcelni številki 814/60, 814/64, 838/29 in 814/31 k.o. Gornji Grad v skupni velikosti 2541 m^2. Trenutno na območju degradiranega industrijskega območja že posluje 6 manjših gospodarskih subjektov. **Občina bi te prostore kupila in jih predala v upravljanje Komunali Gornji Grad.** Prostori bi bili primerni za bolj učinkovito izvajanje gospodarske javne službe. Z manjšimi gradbenimi posegi bi lahko Komunala pridobila primerne in uporabne poslovne prostore.

Slika 10: Industrijska cona

Vir: Arhiv občina Gornji Grad

Slika 11: Industrijska cona – Predmet nakupa

Arhiva: Ra SAŠA d.o.o.

2.3. Razlog za investicijsko namero

Občina Gornji Grad je prepoznala prostorsko problematiko, s katero se soočajo izvajalec gospodarske javne službe Komunale d. o. o. Gornji Grad, Zavod za Gozdove Slovenije, območna enota Nazarje, krajevna enota Gornji Grad in občina sama.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- Ustrezni prostorski pogoji za izvajanje dejavnosti;
- Boljša dostopnost strank do javnih storitev;
- Bolj kakovostno izvajanje nalog.

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

3.1. Razvojne možnosti in cilji investicije

Namen investicije je zagotavljanje ustreznih in primernih poslovnih prostorov za izvajanje javnih nalog lokalnega pomena, nemoteno izvajanje gospodarske javne službe in izvajanje nalog občine.

Specifični cilji

- Menjava lastninska pravica na stavbnem zemljišču.
- Nakup poslovnih prostorov v industrijski coni Gornji Grad.
- Zamenjava poslovnih prostorov med Občino Gornji Grad, Komunalo d.o.o., Gornji Grad in Zavodom za gozdove.

Splošni cilji:

- Rešiti obstoječo prostorsko problematiko za izvajanje javnih služb.
- Vzpostavitev ustreznih in dostopnih prostorov za izvajanje javnih nalog lokalnega pomena, za izvajanje gospodarske javne službe in ostalo.
- Urejeno delovno okolje zaposlenih.

Rezultat investicije:

- Novi poslovni prostori Občine Gornji Grad.
- Novi poslovni prostor Komunale Gornji Grad d.o.o.
- Novi poslovni prostori Zavoda za Gozdove.
- Zamenjana lastninska pravica na stavbnem zemljišču.

3.2. Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Projekt nakup, menjava in prodaja zemljišč oz. prostorov je skladen s programi in strategijami, ki jih navajamo v nadaljevanju.

3.2.1. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 je strateški dokument za črpanje sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS). V dokumentu so opredeljena prednostna področja, v katera bo Slovenija vlagala sredstva v naslednjih sedmih letih. Skladen je s Partnerskim sporazumom med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020, sledi strategiji EU 2020 ter ustreza zahtevam posameznega sklada EU, tako da bo zagotovljena ekonomska, socialna in teritorialna kohezija. Operativni program vključuje 11 tematskih ciljev. Program je osredotočen v največji meri na uresničevanje Strategije EU 2020. Za doseganje ciljev projekta bodo sredstva Kohezijske politike za obdobje 2014 -2020 namenjena sledeči prioritetam: - vlaganja v raziskave,

razvoj in inovacije (RRI), konkurenčnost, zaposlovanje in usposabljanje (ESRR in ESS), Sanacija degradiranega industrijskega območja Nova oprema 12 - infrastruktura za doseganje boljšega stanja okolja, trajnostno rabo energije in trajnostno mobilnost ter učinkovito upravljanje z viri (KS, ESRR)

3.2.2. Strategija razvoja Slovenije 2014-2020

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi (Bartol, 2004). SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij.

3.2.3. Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2014-2020

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom Savinjske razvojne regije za obdobje 2014 – 2020 (julij 2014), in sicer v okviru razvojnih ciljev:

- doseganje trajnostne gospodarske in družbene rasti
- doseganje visokih bivalnih, poslovnih in okoljskih standardov

3.2.4. Načrt razvojnih programov Občine Gornji Grad

Projekt je skladen z razvojnimi usmeritvami Dolgoročnega razvojnega programa Občine Gornji Grad. Predmetni poseg je skladen z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad

4. PREDSTAVITEV VARIANT

V okviru tega dokumenta smo skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006 in 54/2010, 27/2016), upoštevali:

- varianto »brez« investicije in
- varianto »z« investicijo.

Varianta brez investicije

Varianta brez investicije pomeni nespremenjeno sedanje stanje, ki pa ni skladno s potrebami ožjega in širšega okolja in ni v skladu z razvojnimi dokumenti in usmeritvami.

V primeru variante »brez« investicije ne bi prišlo do realizacije investicijskega projekta, kar bi pomenilo »narediti nič« oz. ohranjati obstoječe stanje. Scenarij brez investicije ohranja obstoječe poslovne prostore za izvajanje gospodarskih javnih služb oz. nalog javnega pomena. Glede na postavljene cilje ne moremo govoriti o tej varianti kot o izboru, temveč bo do tega prišlo v primeru, če zaradi zunanjih vplivov ne bo možno realizirati projekta.

Varianta brez investicije z razvojnega vidika ni sprejemljiva.

Varianta z investicijo

Varianta z investicijo obravnava pridobitev projektne in investicijske dokumentacije in nakup, menjava in prodaja zemljišč oz. prostorov.

Občina Gornji Grad izvede nakup poslovne hale in odprtega skladišča od GG Slovenj Gradec v poslovni coni Gornji Grad in odda v upravljanje prostore Komunali d.o.o., Gornji Grad. Komunala d.o.o. Gornji Grad in Občina Gornji Grad izvedeta menjavo poslovnih prostorov na Kocbekovi 23 in menjavo stavbnega zemljišča. Zavodu za gozdove zamenja trenutne poslovne prostore v drugi etaži za poslovne prostore v kletni etaži na Kocbekovi 23, le-te mu pa opremljene preda Občina Gornji Grad.

Z investicijo bomo izboljšali ustreznost prostorov za izvajanje različnih javnih dejavnosti in zagotovili boljšo dostopnost storitev za občane in povečali kakovost bivanja ter s tem vplivali na razvoj vseh sektorjev v občini.

Izbira variante z investicijo, glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta z investicijo. Urejena infrastruktura je predpogoj za zdrav družbeni in gospodarski razvoj določenega območja. Trenutno stanje infrastrukture javnih služb ne zadostuje tem pogojem, iz tega razloga je izvedba investicije smiselna oziroma nujna.

PRIMERJAVA VARIANT IN IZBIRA OPTIMALNE VARIANTE

Primerjalna analiza med variantami:

- v primeru variante »brez investicije« ni koristi, saj cilji investicije niso uresničeni. Glede na postavljene cilje investitorja ter potreb iz okolja ta varianta ne more biti izbrana.

V primeru variante »z investicijo« se v lokalni skupnosti izboljša ustreznost prostorov za izvajanje različnih dejavnosti v javnem interesu in izboljša dostopnost storitev za občane in poveča kakovost bivanja ter s tem vplivi na razvoj vseh sektorjev v občini.

Ob upoštevanju usmeritev, ciljev in dolgotrajnih prizadevanj lokalne skupnosti po ureditvi prostorov za izvajanje javnih gospodarskih služb je izbira variante z investicijo, glede na opredelitev obeh variant edina smiselna varianta z investicijo. Urejena javna infrastruktura je predpogoj za zdrav družbeni in gospodarski razvoj določenega območja. Trenutno stanje ne zadostuje tem pogojem, iz tega razloga je vsekakor izvedba variante »z investicijo« nujna in utemeljena in hkrati najoptimalnejša varianta.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

V tem poglavju obravnavamo opredelitev vrste investicije, oceno investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah, prikazano posebej za upravičene in preostale stroške in navedbo osnov za oceno vrednosti na osnovi verodostojnih izhodišč.

5.1. Vrsta investicije

Predmetna investicija načrtuje izvede nakup poslovne hale in odprtega skladišča od GG Slovenj Gradec v poslovni coni Gornji Grad.

Z dokumentom pa želimo tudi urediti razmerja med javnimi podjetji v Gornjem Gradu ter urediti lastništvo zemljišča, kjer bo potekala obvoznica, predvsem gre za ureditev razmerja med Komunalo, d.o.o., in Občino Gornji Grad. Iz tega razloga se bodo opravile zamenjave stavbnih zemljišč in poslovnih prostorov, ki so ocenjena in opredeljena s cenitvenimi poročili.

Celoten pregled sledi v naslednjem poglavju, kjer so podane tudi ocenjene vrednosti, na podlagi cenitvenih poročil.

5.2. Ocena investicijskih stroškov

Osnove za ocene

Pri pripravi gradiva so bile kot ustrezen prikaz investicije upoštevane določbe Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Na podlagi metodologije so projekti obravnavani kot koristna, gospodarna in učinkovita uporaba javnih sredstev.

Ocenjene vrednosti izhajajo iz cenitvenih poročil.

Pri upravičenosti stroškov smo izhajali iz predvidenega razpisa s strani Slovenskega regionalnega razvojnega sklada, so naslednji pogoji glede upravičenosti in neupravičenosti stroškov.

Delež sofinanciranja upravičenih stroškov do 100 %.

Upravičeni stroški so celotna investicija brez DDV. DDV ni upravičen strošek.

Upravičeni stroški:

- Nakup zemljišča,
- Nakup objektov javne infrastrukture,
- Gradnja objektov javne infrastrukture,
- Adaptacija in rekonstrukcija objektov javne infrastrukture,
- Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (rabljena oprema ne sme biti starejša od 5 let)
- Stroški intelektualnih in osebnih storitev (če so sestavni del prijavljenega projekta)

Neupravičeni stroški:

- DDV,
- Nakup objektov ter opreme, ki so predmet finančnega zakupa,
- Poplačilo obstoječih posojil in zakupov.

Najnižja zaprošena vrednost: 50.000,00 EUR.

Najvišja zaprošena vrednost: 2.000.000,00 EUR.

Obrestna mera: 3-mesečni EURIBOR + 0,60 % letnega pribitka (Gornji Grad je glede na koeficient razvitosti po intervali lestvici v najnižjem rangu).

Obresti se plačujejo mesečno, glavnica se vrača mesečno.

Skupna doba vračanja je do 240 mesecev (20 let).

Zaključek projekta najkasneje do 31.12.2022.

Cilj vlagatelja skladno z razpisno dokumentacijo Slovenskega regionalnega razvojnega sklada je »Izboljšanje gospodarskega razvoja« (nakup objekta /nepremičnine)

Določena tveganja so bila pri pripravi dokumentacije sicer upoštevana, pri sami izvedbi pa lahko pride do kakšnih nepredvidenih okoliščin, na katere v tej fazi ni mogoče vplivati.

Ureditev poslovnih prostorov za izvajanje javnih služb se izvede po naslednjih postopkih:

- Občina Gornji Grad izvede **nakup poslovne hale in odprtega skladišča od GG Slovenj Gradec v poslovni coni Gornji Grad** (Cenitveno poročilo Industrijski objekt ID stavbe 942 511, del stavbe 1, z urejeno zunanjo ureditvijo in s pripadajočim stavbnim zemljiščem, na parceli št. 814/60, 814/64, 814/29, 814/31, k.o. Gornji grad (942), v poslovni coni v Gornjem Gradu) in odda v upravljanje prostore Komunali d.o.o., Gornji Grad.
- Komunala d.o.o. Gornji Grad bo kompenzirala z Občino Gornji Grad **svoje poslovne prostore na Kocbekovi 23** (Cenitveno poročilo: Poslovni prostori ID znak: 942 481 6 in 942 481 8, v prvi in drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu in Cenitveno poročilo: Poslovni prostori id znak: 942 481 6 – del, 942 481 11 - del in prizidek – garaža, v prvi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu) **in stavbno zemljišče** (Cenitveno poročilo: Zemljišče na parc. št. 385/6 (nova parc. 385/24, 385/25) in *295, (nova parc. 385/23, 385/26), k.o. Gornji Grad (942), v območju osrednjih centralnih dejavnosti in cest).
- Zavod za gozdove in Občina Gornji Grad izvedeta menjavo poslovnih prostorov znotraj poslovne stavbe, katerih lastništvo je predhodno že uredila Občina Gornji Grad s Komunalo d.o.o. Gornji Grad (Cenitveno poročilo: Poslovni prostori id znak: 942 481 5, v drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu).

Poslovna hala in odprto skladišče:

- Občina Gornji Grad bo za poslovno halo in odprto skladišče plačala enoletno najemnino do 1.12.2020 kot je razvidno iz cenitev, v znesku 22.000 EUR.
- Poslovno halo in odprto skladišče bo občina kupila iz sredstev razpisa pri SRRS Ribnica v ocenjeni vrednosti iz cenitve, v znesku 208.000 EUR
    - **SKUPAJ: 230.000 EUR**

- Občina Gornji Grad je DDV-ja oproščena v skladu s 7. odstavkom 44. člena ZDDV-1.
- V poslovno halo se bo vselila Komunala d.o.o. Gornji Grad, ki bo v letu 2020 nosila obratovalne stroške, Občina Gornji Grad s tega naslova torej ne bo imela stroškov.

Komunala – Kocbekova cesta 23

- Občina se seli v prvo nadstropje poslovne stavbe na Kocbekovi cesti, Zavodu za gozdove Slovenije bo Občina Gornji Grad uredila pisarne v kletnih prostorih, skupen strošek investicijskega vlaganja v letu 2020 je načrtovan v proračunu v znesku 30.000 EUR.

- Komunala d.o.o. Gornji Grad ima dolgoročne dolgove do Občine Gornji Grad zaradi razlike pri prenosu osnovnih sredstev v upravljanju v znesku 224.354 EUR, kar bo občina kompenzirala za prostore na Kocbekovi cesti 23.

Naziv	ID stavbe	Parcela	Vrednost (EUR)
Nakup s strani Občine Gornji Grad, po nakupu v najem Komunali, d.o.o.			
Nakup poslovne hale in odprtega skladišča GG Slovenj Gradec (947,10 m^2 + 330,00 m^2)	942 511	814/60, 814/64, 814/29, 814/31, k. o. Gornji Grad (942)	208.000,00 22.000,00 **SKUPAJ: 230.000,00**
Komunala d.o.o. Gornji Grad, bo zamenjala (kompenzirala) z Občino Gornji Grad poslovne prostore na Kocbekovi 23			
Stavbno zemljišče Komunale v območju osrednjih centralnih dejavnosti in cest – stavbno zemljišče (376 m^2 + 1.555 m^2 + 790 m^2+ 366 m^2 = 3.087 m^2)		385/6 (nova parc. 385/24, 385/25) in *295, (nova parc. 385/23, 385/26), k. o. Gornji grad (942)	49.990,00
Poslovni prostor Komunale 6 in 11 v prvi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu (115,38 m^2)	942 481 6 – del, 942 481 11 - del in prizidek – garaža, v prvi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu	385/23	40.580,00
Poslovni prostor Komunale 6 in 8 v prvi in drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019 (195,70 m^2)	942 481 6 in 942 481 8	385/23	104.430,00
Zavod za gozdove (RS) bo obstoječe prostore v drugi etaži (kot lastnik) zamenjal za prostore v kleti, ki jih bo v uporabo opremljene oddala Občina Gornji Grad.			
Poslovni prostor Zavoda za gozdove v drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019 (49,20 m^2)	942 481 5	385/23	29.520,00

5.3. Opredelitev investicije s kvadraturami

Opredelitev investicije glede na kvadraturo smo povzeli iz cenitvenih poročil. Cene na kvadratni meter so od investicije do investicije razlikujejo, zato prikazujemo ceno na kvadratni meter posamezno.

Investicije	**m²**	**SKUPAJ**	**cena/m²**
Nakup poslovne hale in odprtega skladišča GG Slovenj Gradec			
- Industrijski objekt (947,10 m²)	947,10	180.300,00	190,42
- Stavbno zemljišče (300,00 m²)	330,00	3.600,00	10,90
SKUPAJ Industrijski objekt		208.000,00	
Poslovni prostor Komunale 6 in 11(115,38 m²)	115,38	40.580,00	368,00
Poslovni prostor Komunale 6 in 8 (195,70 m²)	195,70	104.430,00	533,62
Stavbna zemljišča Komunale (3.087 m²)	3.087	49.990,00	16,19
Poslovni prostor Zavoda za gozdove (49,20 m²)	49,20	29.520,00	600,00

5.4. Izračun vrednosti investicije v stalnih cenah

V skladu z zgornjo opredelitvijo predmeta investiranja in opredeljenih površin znaša celotna ocenjena investicijska vrednost po stalnih cenah **260.000 EUR brez DDV**. Stalne cene so na nivoju november 2019.

Tabela 2: Vrednost investicije v stalnih cenah v EUR

	STALNE CENE v EUR brez DDV	**SKUPAJ**	**2020**
	Upravičeni stroški		
1.	Nakup poslovne hale in odprtega skladišča GG Slovenj Gradec	230.000,00	230.000,00
	SKUPAJ upravičeni stroški brez DDV	230.000,00	230.000,00
	Neupravičeni stroški		
2.	Ureditev pisarn na Kocbekovi 23	30.000,00	30.000,00
	SKUPAJ upravičeni in neupravičeni stroški z DDV	**260.000,00**	**260.000,00**

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ predstavljajo upravičeni stroški tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu. V dokumentu ne obravnavamo neupravičenih stroškov, zato je vsota upravičenih stroškov enka vsoti upravičenih in neupravičenih stroškov skupaj.

Glede na to, da investicija izpolnjuje pogoje za sofinanciranje, se celotno investicijo razdeli na upravičene investicijske stroške in neupravičene stroške, ki jih bo investitor financiral iz lastnih virov.

5.5. Izračun vrednosti investicije v tekočih cenah

Pri oceni po tekočih stroških je upoštevana UMAR-jeva »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019« za inflacijo v višini 2,0 % za leto 2020 in 2,3 % za leto 2021 (vir: UMAR, Jesenska napoved

gospodarskih gibanj 2019, september 2019). Za nadaljnja leta smo upoštevali 2,3 odstotne točke inflacije.

Ker se bo investicija izvedla v enem letu, so tekoče cene enake stalnim cenam.

Tabela 3: Vrednost investicije v tekočih cenah v EUR

	TEKOČE CENE v EUR brez DDV	**SKUPAJ**	**2020**
	Upravičeni stroški		
1.	Nakup poslovne hale in odprtega skladišča GG Slovenj Gradec	230.000,00	230.000,00
	SKUPAJ upravičeni stroški brez DDV	230.000,00	230.000,00
	Neupravičeni stroški		
2.	Ureditev pisarn na Kocbekovi 23	30.000,00	30.000,00
	SKUPAJ upravičeni in neupravičeni stroški z DDV	**260.000,00**	**260.000,00**

5.6. Viri in pogoji financiranja investicijske naložbe

1. Za financiranje predračunske vrednosti investicije predvidevamo naslednje vire:

   Financiranje, oziroma koriščenje dodatnih finančnih sredstev s strani države Slovenije se zagotavlja na osnovi predvidenega razpisa s strani Slovenskega regionalnega razvojnega sklada »Javni razpis za dodeljevanje ugodnih posojil«, kjer so opredeljeni vsi upravičeni stroški v višini 230.000, kar predstavlja 88,46 % virov financiranja.

2. Preostalo vrednost neupravičenih stroškov investicije financira iz svojega proračuna Občina Gornji Grad, to je 30.000 EUR, kar predstavlja 11,54 % celotne vrednosti investicije.

Investitor investicije je Občina Gornji Grad.

Viri financiranja so relevantni v tekočih cenah, tako v nadaljevanju vire financiranja prikazujemo le v tekočih cenah.

Investicija se bo financirala s posojilom s strani Slovenskega regionalnega razvojnega sklada v višini 100 % upravičenih stroškov, neupravičeni stroški pa predstavljajo lastna sredstva, ki jih ima za leto 2020 Občina Gornji Grad v proračunu že načrtovana kot investicijska vlaganja v znesku 30.000 EUR (ureditev pisarn v kletnih prostorih).

Tabela 4: Vrednost investicije po tekočih cenah in po virih financiranja

	Viri financiranja investicije	SKUPAJ	2020	DELEŽ
1.	Posojilo - Slovenski regionalni razvojni sklad	230.000	230.000	88,46%
2.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	0	0	
	SKUPAJ upravičena sredstva	230.000	230.000	88,46%
3.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	30.000	30.000	11,54%
	SKUPAJ neupravičena sredstva	30.000	30.000	11,54%
	SKUPAJ viri financiranja	260.000	260.000	100,00%

6. OSNOVNI ELEMENTI, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Strokovne podlage za pripravo DIIP

Za izdelavo tega dokumenta so bile uporabljene naslednje strokovne osnove:

- Idejna zasnova o nakupu, menjavi in prodaji zemljišč oz. poslovnih prostorov, junij 2019,
- Elaborat vpis stavbe v kataster, december 2009
- Poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti popolne lastninske pravice na nepremičnini predmet ocenjevanja vrednosti: poslovni prostori id znak: 942 481 5, v drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019
- Poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti popolne lastninske pravice na nepremičnini predmet ocenjevanja vrednosti: poslovni prostori id znak: 942 481 6 in 942 481 8, v prvi in drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019
- Poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti popolne lastninske pravice na nepremičnini predmet ocenjevanja vrednosti: poslovni prostori id znak: 942 481 6 – del, 942 481 11 - del in prizidek – garaža, v prvi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019
- Poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti pravic na nepremičnini predmet ocenjevanja vrednosti: zemljišče na parc. Št. 385/6 (nova parc. 385/24, 385/25) in *295, (nova parc. 385/23, 385/26), k.o. gornji grad (942), v območju osrednjih centralnih dejavnosti in cest, oktober 2019
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti popolne lastninske pravice na nepremičnini predmet ocenjevanja vrednosti: Industrijski objekt ID stavbe 942 511, del stavbe 1, z urejeno zunanjo ureditvijo in s pripadajočim stavbnim zemljiščem, na parceli št. 814/60, 814/64, 814/29, 814/31, k.o. Gornji grad (942), v poslovni coni v Gornjem Gradu, november 2019
- Ocene in podatki investitorja.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

6.2. Prikaz tehnično – tehnološke rešitve

Občina Gornji Grad bo odkupila v Poslovni coni Gornji Grad - Smreka poslovne prostore in zemljišče v delu, kjer je lastnik Gozdno gospodarstvo Slovenj Gradec. **Predmet nakupa je poslovna hala s kurilnico in kompresorsko postajo na parcelni št. 814/64, k.o. Gornji Grad v velikosti 1.035 m^2, odprto skladišče na parcelni št. 838/29, k.o. Gornji Grad v skupni velikosti 259 m^2. Predmet nakupa so parcele ter zemljišče na parcelni št. 814/60 k.o. Gornji Grad v velikosti 917 m^2. Predmet odkupa pa je tudi stavbno zemljišče v velikosti 330 m2 na parceli 814/31.** Občina namerava kupljena zemljišča s poslovnimi stavbami po nakupu predati v upravljanje Komunali Gornji Grad d.o.o.

Komunala d.o.o. Gornji Grad si bo sama uredila prostore z razlogom, da bo opravljala svojo dejavnost v prostorih, ki bodo primerni za opravljanje njihove dejavnosti, predvsem bodo primerne velikosti in celoviti.

Komunala d.o.o. Gornji Grad bo Občini Gornji Grad predala v trajno last dosedanje poslovne prostore na Kocbekovi cesti 23, v objektu »Petelinjek v velikosti 195,70, kjer bo imela nove prostore občinska uprava in prav tako stavbno zemljišče na parcelni št. 385/6 (nova parc. 385/24, 385/25) v velikosti 376 m^2 in 1.555 m^2, ki je že sedaj delno pozidano z večstanovanjskim objektom. Na to zemljišče bo občina razširila otroško in športno igrišče in pa prestavila balinišče.

Zavod za gozdove, Območna enota Nazarje, krajevni urad Gornji Grad, ki posluje prav tako v objektu »Petelinjek«, bi zaradi lažjega izvajanja svojih nalog izvedla prostorsko menjavo znotraj poslovno stanovanjskega objekta. Zaposleni Zavoda za gozdove bi se preselili v kletne prostore, ki jih bo predala Občina Gornji Grad.

Vsi etažni solastniki stavbe 481 na parcelni številki 385/23 k. o. Gornji Grad, odstopijo zemljišče na parcelni številki 385/26 k. o. Gornji Grad., ki obsega zelenico in del asfaltiranega dvorišča med regionalno cesto in stavbo 481 v skupni velikosti cca. 350 m^2 v last Komunale d.o.o., Gornji Grad

Komunala d.o.o. Gornji Grad odstopi zemljišče na parcelni številki 385/24 k. o. Gornji Grad v velikosti 376 m2. Zemljišče obsega obstoječe asfaltirano dvorišče, vključno z zemljiščem pod obstoječimi nadstreški v skupno last vseh etažnih solastnikov stavbe 481 na parcelni številki 385/23 k. o. Gornji Grad.

Zamenjava zemljišča je nujna tudi zaradi izgradnje obvoznice Gornji Grad, saj bo gradnja posegala tudi na del zemljišča 385/26 k. o. Gornji Grad. Glede na to, da etažni lastniki, koristijo parkirišče oz. nadstreške, ki so v lasti Komunale Gornji Grad na parcelni številki 385/24 je obojestranski interes, da se to zemljišče zamenja.

6.3. Pričakovani rezultati

- Novi poslovni prostori Občine Gornji Grad.
- Novi poslovni prostor Komunale Gornji Grad d.o.o.
- Novi poslovni prostori Zavoda za Gozdove
- Zamenjano zemljišče

6.4. Kadrovsko – organizacijska shema

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor oziroma nosilec projekta Občina Gornji Grad je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta.

Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije, tehnične in druge dokumentacije ter ostalo). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Odgovorna oseba investitorja je župan občine Gornji Grad. Odgovorna vodja za izvedbo celotnega investicijskega projekta je Jožica Rihter, direktorica občinske uprave Gornji Grad.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan občine. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor, in sicer odgovorna oseba za izvedbo investicij na občini Gornji Grad v sodelovanju z zunanjimi svetovalci-sodelavci. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo in pripravo projektne, razpisne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izvedbi projekta bo investitor oz. nosilec projekta občina Gornji Grad predala kupljene poslovne prostore upravljavcem to je Komunala javno komunalno podjetje d.o.o. Gornji Grad. Z upravljavci in

vzdrževalci objektov se bo občina dogovorila o prevzemu in vzpostavitvi obratovanja ter načinu in pristojnosti vzdrževanja, saj že zaposlujejo ustrezno usposobljen kader.

Po izvedbi investicijskega projekta se kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne bo spremenila.

6.5. Predvideni viri financiranja

Investitor investicije je Občina Gornji Grad. Viri financiranja so relevantni v tekočih cenah, tako v nadaljevanju vire financiranja prikazujemo le v tekočih cenah, ki pa so enake stalnim cenam, ker se bo investicija izvedla v roku enega leta.

Tabela 5: Vrednost investicije po tekočih cenah in po virih financiranja

	Viri financiranja investicije	SKUPAJ	2020	DELEŽ
1.	Posojilo - Slovenski regionalni razvojni sklad	230.000	230.000	88,46%
2.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	0	0	
	SKUPAJ upravičena sredstva	230.000	230.000	88,46%
3.	Lastna sredstva Občine Gornji Grad	30.000	30.000	11,54%
	SKUPAJ neupravičena sredstva	30.000	30.000	11,54%
	SKUPAJ viri financiranja	260.000	260.000	100,00%

6.6. Analiza lokacije

MAKROLOKACIJA

Regija: Savinjska statistična regija[1]

Subregija: Savinjsko-šaleška subregija[2]

Občina: Gornji Grad

Slika 12:Savinjsko-šaleška subregija

Vir: Arhiv Razvojne agencije SAŠA, d.o.o.

[1] Povzeto po www.rasr.si in SURS
[2] Povzeto po www.sasaora.si in SURS

Savinjska regija je ena izmed dvanajstih regij Slovenije, v njej živi 12,3 % prebivalcev Slovenije, ustvarila je več kot 11 % nacionalnega, 45 % regionalne bruto dodane vrednosti ustvarja industrija. Savinjska regija ima izjemno strateško lego. Umeščena je v središče Slovenije, skoznjo potekajo pomembne mednarodne cestne in železniške povezave. Največji urbani in gospodarski središči v regiji in s statusom mestne občine sta Celje in Velenje.

Savinjsko-šaleška subregija je del Savinjske razvojne regije in obsega območje desetih občin ter se upravno deli na dve upravni enoti. Upravna enota Velenje zajema tri občine: Mestno občino Velenje ter občini Šoštanj in Šmartno ob Paki. Upravna enota Mozirje zajema sedem občin: Solčava, Luče, Ljubno, Gornji Grad, Mozirje, Nazarje in Rečico ob Savinji. Subregija ima 705,6 km^2 ozemlja, na katerem živi 60.802 prebivalcev (31.12.2017).

Občina Gornji Grad leži v severnem delu Slovenije v predgorju Kamniško-Savinjskih Alp sredi neokrnjene narave predalpskega sveta Zgornje Savinjske doline. Leži ob reki Dreti pod Menino planino in se naslanja na sedlo Črnivec, ki jo ločuje od Ljubljanske kotline z najbližjim mestom v njej, Kamnikom.

Območje občine spada v Savinjsko statistično regijo in Upravno enoto Mozirje, ki obsega občine Zgornje Savinjske doline. Zahodni in severozahodni del občine Gornji Grad sodi med krajine Alpske regije, njen vzhodni in jugovzhodni del pa pripada krajinam Predalpske regije. Občina obsega 90,1 km^2 površine kar pomeni 0,44% vsega ozemlja Republike Slovenije.

Slika 13: Lokacija občine Gornji Grad

Vir: Wikipedia (internetni vir, 2019)

MIKROLOKACIJA

Poslovna hala in odprto skladišče GG Slovenj Gradec

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Gornji Grad, na zemljišču na parc. št. 814/60, 814/64, 838/29 in 814/31, k.o. Gornji Grad (942), na naslovu Podsmrečje n.p., 3342 Gornji Grad, v poslovni coni nekdanjega podjetja »Smreka«. Mikrolokacija za poslovni objekt se ocenjuje kot ugodno. Dostop do obravnavane investicije je urejen po občinski cesti parc. 853/3, k.o. Gornji Grad. V neposredni bližini se nahaja vsa potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura.

Slika 14: Poslovna hala in odprto skladišče GG Slovenj Gradec

Vir: Arhiv Občine Gornji Grad

Stavba na Kocbekovi 23 in stavbna zemljišča okoli stavbe

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Gornji Grad, na zemljišču na parc. št. *295, k.o. Gornji Grad (942), v poslovno stanovanjskem objektu ID 481, na naslovu Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad. Dostop do objekta je urejen po lokalni cesti, v lasti RS in občine. Mikrolokacijo za poslovni objekt se ocenjuje kot ugodna. V neposredni bližini se nahaja vsa potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura.

Slika 15: Stavba na Kocbekovi 23

Vir: Arhiv Občine Gornji Grad

Slika 16: Zemljišča okoli stavbe

Vir: Arhiv Občine Gornji Grad

Katastrski podatki o parcelah:

Z investicijo se posega na naslednja zemljišča parcelna številka:

Naziv	ID stavbe	Parcela	Vrednost (EUR)
Nakup poslovne hale in odprtega skladišča GG Slovenj Gradec (947,10 m^2 + 330,00 m^2)	942 511	814/60, 814/64, 814/29, 814/31, k. o. Gornji Grad (942)	208.000,00 22.000,00 **SKUPAJ: 230.000,00**
Stavbno zemljišče Komunale v območju osrednjih centralnih dejavnosti in cest – stavbno zemljišče (376 m^2 + 1.555 m^2 + 790 m^2+ 366 m^2 = 3.087 m^2)		385/6 (nova parc. 385/24, 385/25) in *295, (nova parc. 385/23, 385/26), k. o. Gornji grad (942)	49.990,00
Poslovni prostor Komunale 6 in 11 v prvi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu (115,38 m^2)	942 481 6 – del, 942 481 11 - del in prizidek – garaža, v prvi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu	385/23	40.580,00
Poslovni prostor Komunale 6 in 8 v prvi in drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019 (195,70 m^2)	942 481 6 in 942 481 8	385/23	104.430,00
Poslovni prostor Zavoda za gozdove v drugi etaži v poslovno stanovanjskem objektu v Gornjem Gradu, oktober 2019 (49,20 m^2)	942 481 5	385/23	29.520,00

Veljavni prostorski akti

Prostorski akti, ki veljajo na obravnavanem območju so:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018. OPN je sprejet 19. aprila 2018 na 25. redni seji občinskega sveta občine Gornji Grad.
- Odlok izdan na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 43/2011 – ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 – ZUPUDPP-A, 109/2012, 76/2014 – odl. US, 14/2015 – ZUUJFO in 61/2017 – ZUreP-2) ter 8. in 16. člen Statuta Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin št. 08/2016).

6.7. Analiza vplivov projekta na okolje

Pri načrtovanju in izvedbi projekta bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita izraba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov

Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na predvidene posege pri preurejanju kupljenih prostorov ter prostorov, kjer se bo zamenjala dejavnost (zamenjava prostorov) bodo v času posega prisotni nekateri minimalni negativni vplivi na okolje. V nadaljnjih fazah izdelave dokumentacije bodo upoštevana prej navedena izhodišča in preverjeni vplivi na okolje.

Tla in voda

Največji vpliv na tla bo v času predvidenih gradbenih del zaradi preurejanja prostorov v poslovni coni, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme.

Zrak

V času gradbenih del bodo na zrak vplivali povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

Hrup

Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/04) ter Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18). Po investiciji se bo stopnja hrupa zmanjšala v primerjavi s sedanjim stanjem.

Odpadki

Pravilnik o ravnanju z odpadki določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan k spoštovanju pravil.

V času preurejanja je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oz. akumulatorji.

Za projekt je izdelan načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito nepremičnin

Pri izvajanju del se bodo predvidoma pojavljali neznatni vplivi, povezani z obrtniškimi in instalacijskimi deli, zato se bodo po potrebi v času gradnje izvajali ukrepi za zmanjševanje emisij prahu v okolici.

Potrebno je zagotoviti ustrezno zaščito komunalnih vodov, v kolikor se bodo dela opravljala v varovalnem pasu le-teh.

Vpliv na zaščito nepremičnin pred hrupom

Pri izvajanju različnih posegih se bo pojavljal hrup gradbenih strojev v bližini in v samem objektu. Pri izvajanju gradbenih del je dovoljeno uporabljati le stroje in naprave, ki izpolnjujejo zahteve glede hrupa po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. list RS, št. 13/01, 43/05 in 17/11 – ZTZPUS-1).

Okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov

Uporabljene bodo različne tehnologije, ki bodo upoštevale visoke standarde stroke na področju varovanja okolja ter učinkovite rabe vode in surovin.

Trajnostna dostopnost

Predvidena investicija je usmerjena v ureditev prostorov na način, ki bo upošteval tudi vidike trajne dostopnosti.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na naravo gradnje se ne predvideva, da bi bila potrebna celovita presoja vplivov na okolje. Prav tako se ne predvidevajo negativni vplivi, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava potrebnih poročil.

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov:

Investicija ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Vsi zgoraj opisani omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že všteti v strošek posodobitve objektov (cest, javnih površin) kot je predstavljen v tem DIIP-u.

Zaključek

Predvidena ureditev ne bo imela v času izvajanja in v času uporabe nobenih vplivov na sosednja zemljišča oz. bodo vplivi s predvidenimi ukrepi omejeni na dovoljene.

6.8. Informacija o pričakovani stopnji izrabe zmogljivosti

Obravnavana ureditev poslovnih prostorov za delovanje javnih služb bo izvedena tako, da bo lahko stopnja izrabe zmogljivosti višja kot sedaj, saj se bo bistveno izboljšala funkcionalnost oziroma prevoznost, dostopnost ter prometna varnost.

Iz ekonomskega vidika lahko investicijo upravičimo sledeče:

- izboljšala se bo dostopnost do javnih storitev,
- zagotovile se bodo kvalitetnejše javne storitve tudi zaradi izboljšanja delovnega okolja javnih uslužbencev, posledično pa razvoj gospodarskih dejavnosti zaradi ustrezne podpore,
- povečala se bo učinkovitost javnih služb zaradi ustreznejše logistike in boljše organizacije javnih služb.

7. SMISELNOST IN MOŽNOST NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Glede na to, da je potreba iz naslova te investicije več kot jasno opredeljena in izražena, menimo, da je investicija več kot upravičena.

Na osnovi izdelanega DIIP ugotavljamo, da investicija ne presega vrednosti 500.000 EUR z vključenim DDV. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in 54/10) iz tega razloga ni potrebno izdelati Investicijskega programa (IP). Glede na to, da se bo investicija prijavila na javni razpis Slovenskega regionalno razvojnega sklada, smo dodali poglavje s podrobnejšimi finančnimi izračuni, ki je pokazala upravičenost investicije.

Na osnovi izdelanega DIIP in na osnovi analize variant investicije ugotavljamo, da je investicija primerna za nadaljnjo izvedbo.

7.1. Časovni načrt za izdelavo projektne, investicijske dokumentacije, ostalih aktivnosti

V sklopu investicijske dokumentacije je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta in cenitve, ki so bile potrebne za zamenjavo prostorov in izvedbo investicije. Kot smo napisali v prejšnjih poglavjih, je finančni plan investiranja v dinamiki dovolj podrobno razdelan. Dinamika investicijskih vlaganj je planirana glede na trenutna izhodišča in trenutno znane podatke o možnostih sofinanciranja in lastnih investicijskih vlaganj.

AKTIVNOST	ODGOVORNA SLUŽBA	ODGOVORNA OSEBA	ROK
Cenitvena poročila – izbor zunanjega izvajalca in potek nadaljnjih aktivnosti za potrebe izdelave cenitvenega poročila	Občina Gornji Grad	Jožica Rihter	Avgust 2019 - November 2019
Priprava DIIP	Razvojna agencija SAŠA, d.o.o.	Mag. Biljana Škarja	September 2019 - November 2019
Priprava prijave za posojilo Slovenskega regionalno razvojnega sklada	Občina Gornji Grad	Jožica Rihter	Marec 2020 – April 2020
Potek aktivnosti zamenjave prostorov	Občina Gornji Grad	Anton Špeh	Januar 2020 – Junij 2020
Podpis pogodbe za posojilo in kupoprodajne pogodbe	Občina Gornji Grad	Anton Špeh	Oktober 2020
Izvedba Nakupa poslovne hale in zunanjega skladišča GG Slovenj Gradec	Občina Gornji Grad	Anton Špeh	December 2020
Koordinacija poteka izvedbe aktivnosti	Občina Gornji Grad	Anton Špeh	Januar 2020 – December 2020
Obratovanje	JP Komunala d.o.o, Gornji Grad	Zdenko Purnat	Od December 2020 dalje

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta v zgornji tabeli je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje aktivnosti ter določen začetek in konec.

7.2. Potrebna dokumentacija

Za potrebe izvedbe celotne investicije bo treba izdelati naslednjo dokumentacijo:

1. Investicijska dokumentacija

Že izdelano:

- DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta)

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna 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; Uredba)., ki smo mu dodali še izračune glede na zahtevek kandidiranja na javni razpis.

2. Projektna in tehnična dokumentacija

Projektne dokumentacije je izdelana (navedena pod poglavjem predhodna dokumentacija).

Cenitvena poročila so izdelana.

3. Ostalo:

Še potrebno:

- Podpis predpogodbe za nakup poslovne hale z zunanjim skladiščem.
- Priprava vloge skladno s pravili Slovenskega regionalno razvojnega sklada.
- Potek aktivnosti zamenjave prostorov.
- Podpis pogodbe za posojilo in kupoprodajne pogodbe.
- Izvedba Nakupa poslovne hale in zunanjega skladišča GG Slovenj Gradec.
- Koordinacija poteka izvedbe aktivnosti.
- Zagon obratovanja.

8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV

Posebej želimo poudariti, da je treba planirano investicijo obravnavati z vsemi njenimi vsebinskimi in tehničnimi značilnostmi glede na dejavnost in nanjo gledati z vidika značilnosti okolja v katerem je uporabnik obravnavane investicije. Menimo, da mora izkaz upravičenosti predvidene naložbe temeljiti predvsem na spoznanjih stroke, obravnavane dejavnosti in na projekciji učinkovitosti delovanja takšnega sistema. Projekt bo, na podlagi zaprte finančne konstrukcije, v času izgradnje likviden.

a. Osnovna izhodišča za prikaz prihodkov in stroškov poslovanja

Investicijski projekt bo ustvarjal prihodke z naslova najemnine v višini 22.000,00 EUR. Operativni strošek predstavlja obrestna mera za posojilo.

b. Ekonomska doba investicijskega projekta

Ekonomska doba (referenčno obdobje) je enaka dobi vračanja posojila in je 20 let, prvo leto ne štejemo v to obdobje.

c. Analizirano obdobje investicijskega projekta

Izračun upravičenosti naložbe je bil izdelan za obdobje 2020-2040, pri čemer predstavljajo leta:

- do konca 2020 – konec investicije,
- januar 2021 – začetek uporabe in vračanja posojila,
- leta v obdobju od januarja 2021 do decembra leta 2040 – leta uporabe.

d. Prihodki / prihranki investicijskega projekta

Investicijski projekt bo ustvarjal prihodke z naslova najemnine v višini 22.000,00 EUR, ki jih bo izstavil komunali.

e. Odhodki / stroški investicijskega projekta

Upravljavec pričakuje, da se zaradi izvedene naložbe operativni stroški upravljanja ne bodo povečali. Nastali pa bodo določeni prihranki, in sicer iz naslova rednega vzdrževanja infrastrukture. Ne glede na zgoraj navedene prihranke investicija v finančnem smislu ne bo dobičkonosna, ampak se bodo zgolj zmanjšala potrebna sredstva za upravljanje infrastrukture. Zmogljivosti so načrtovane realno, glede na aktualno stanje, zato bo njihova izraba lahko optimalna.

Projekcija oz. višina odhodkov/stroškov projekta je oblikovana na podlagi cenitvenih poročil in izkustvenih ocen in preteklih izkušenj Občine Gornji Grad:

- Odhodek predstavlja obrestna mera za posojilo in sicer po predvidenem razpisu bo le-ta znašala 3-mesečni EURIBOR + 0,60 % letnega pribitka. Glede na to, da je EURIBOR dlje časa žen negativen, izhajamo iz te predpostavke, stroški tako znašajo 1.380 EUR.
- Stroški investicijskega vzdrževanja kot vlaganja v gradnje so izračunani v deležu od celotne investicije, in sicer v višini 5 % ali 10.400 EUR na podlagi izkustvenih ocen in nastanejo vsakih 5 let po gradnji.

f. Investicijski stroški projekta

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih in nastajajo v času izvajanja operacije.

g. Amortizacijski stroški investicijskega projekta

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

Na podlagi vhodnih podatkov s strani občine Gornji grad smo uporabili amortizacijsko stopnjo 3 %, za opremo pisarn pa 10 %.

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

h. Ostanek vrednosti investicijskega projekta

Preostanek vrednosti je prikazan kot razlika neamortizirane opreme obravnavanega objekta in znaša 92.000,00 EUR.

i. Diskontna stopnja investicijskega projekta

Pri diskontiranju na sedanjo vrednost je bila uporabljena 4 % diskontna stopnja (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)). Izhodiščno leto diskontiranja je 2018.

j. Ostale omejitve investicijskega projekta

Vse aktivnosti investicijskega projekta se bodo vodile na samostojnih stroškovnih nosilcih (vsaki aktivnosti bo pripadal svoj stroškovni nosilec) oz. delovnih nalogih, na katerih bodo vidni vsi prihodki in vsi stroški obravnavanega investicijskega projekta.

Celotna finančna analiza je izdelana **v stalnih** cenah z vključenim DDV-jem. Investicija v našem primeru nima DDV-ja, saj je za zakonsko Občina Gornji Grad oproščena DDV-ja.
Vse podane vrednosti so v EUR.

9. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE OCENE

Namen finančne analize je izdelati napovedi finančnih oz. realnih denarnih tokov projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti in upravičenosti izvedbe projekta.
Pri finančni analizi smo upoštevali naslednja izhodišča:

- Ocenjeno vrednost projekta.
- Diskontno stopnjo 4%,.
- Ekonomsko dobo projekta 20 let.
- Prihodki v višini najemnine.
- Vsi odhodki so v analizi prikazani v stalnih cenah z DDV.
- Analiza je izdelana kot enovit projekt.
- Analiza je izdelana z uporabo metode diferenčne vrednosti.

i. Finančna neto sedanja vrednost celotnega projekta

Neto sedanja vrednost (Net present value, NPV) predstavlja znesek, ki ga dobimo, ko diskontirane vrednosti pričakovanih stroškov projekta odštejemo od diskontiranih vrednosti pričakovanih koristi. Ločimo ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV) in finančno sedanjo vrednost (FNPV).

Tako je finančna neto sedanja vrednost projekta določena kot:

$$NPV(S) = \sum_{t=0}^{n} a_t S_t = \frac{S_0}{(1+i)^0} + \frac{S_1}{(1+i)^1} + \frac{\quad}{\quad} + \frac{S_n}{(1+i)^n}$$

Pri tem je S_n finančni tok virov (neto priliv) v času n in a_t izbrani finančni diskontni faktor za diskontiranje. To je zelo zgoščen kazalnik učinkov celotnega projekta: je dejanska vsota vseh neto prilivov projekta, izražena v eni sami številki in v isti enoti mere uporabljena v obračunskih tabelah. Pomembno je poudariti, da je običajno bilanca celotnega projekta v prvih letih negativna in postane pozitivna šele pozneje. Kakor se negativne vrednosti sčasoma znižujejo, so v prvih letih bolj obremenjene z utežmi od pozitivnih v zadnjem obdobju. To pomeni, da je izbira časovnega obdobja ključna pri določanju NPV. Še več, na izračun NPV vpliva tudi izbira diskontnega faktorja. Ta kazalnik je lahko zelo preprosto in natančno merilo za izbor projekta: NPV > 0 pomeni, da projekt povzroči neto koristi (ker je vsota utežnih S_n še vedno pozitivna) in je na splošno sprejemljiv. Z drugimi besedami, lahko je dobro merilo za ugotavljanje dodane vrednosti, ki jo ustvari projekt družbi v denarnih enotah. Je tudi koristno za razvrščanje projektov na podlagi vrednosti NPV in odločanje, kateri je najboljši. Včasih pa se NPV ne more uporabiti za vsako vrednost i. V tem primeru pa opredelitev istega i za vsak projekt lahko vodi k jasni izbiri med projektoma. Poznamo finančno neto sedanjo vrednost – če je izračunana v finančni analizi s finančnimi spremenljivkami – in ekonomsko neto sedanjo vrednost, kadar jo računamo v ekonomski analizi.

Vse prihodnje pritoke in odtoke (oziroma neto ekonomski tok v posameznih letih ekonomske dobe projekta) diskontiramo na sedanji termin t_0,torej na leto, v katerem nastopijo prvi investicijski stroški.

Finančna neto sedanja vrednost projekta se izračuna z upoštevanjem celotne vrednosti projekta kot odliv (skupaj s odhodki poslovanja) in prihodki kot priliv.

Finančna neto sedanja vrednost kapitala pa je izražena z vloženim kapitalom, skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi. Nepovratna sredstva niso upoštevana.

Med različnimi variantami projekta izberemo projekt, ki ima najvišjo finančno neto sedanjo vrednost.

ii. Finančna neto sedanja vrednost celotnega projekta

Finančna interna stopnja donosnosti je določena kot obrestna mera, ki izenači neto sedanjo vrednost investicije z nič, kar pomeni, da je obrestna mera IRR v spodnji enačbi:

$$NPV(S) = \sum_{t=0} S_t / (1 + FRR)^t = 0$$

Kakor je jasno že iz definicije IRR in njene formule, za izračun tega kazalnika ni treba določiti diskontnega faktorja. Tisti, ki pregleduje izračune, večinoma uporabi finančno stopnjo donosa zato, da bi presodil bodoče učinke investicije. Ob predpostavki, da i predstavlja oportunitetne stroške lastniškega kapitala, je IRR tista največja vrednost i, kjer bi brez investicije nastala neto izguba v primerjavi z alternativno rabo kapitala. Torej je lahko IRR ocenjevalni kriterij v oceni projekta: pod določeno vrednostjo IRR se investicija šteje za neprimerno. NPV in IRR lahko uporabimo za ocenjevalni kriterij pri razvrščanju projektov. Vendar pa je koristno vedno upoštevati NPV in IRR skupaj, ker lahko pride tudi do nejasnih primerov.

Finančna interna stopnja donosnosti (Internal rate of return) predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja vrednost neto prilivov stroškov in koristi enaka nič. Finančna stopnja donosa (FRR), ko se vrednosti izrazijo po dejanskih cenah. Ekonomska stopnja donosa (ERR), ko se vrednosti ocenijo z obračunskimi cenami. Finančna interna stopnja donosa se primerja s podatkom, ki predstavlja merilo za primerjave, s čimer se ocenijo učinki predlaganega projekta.

Izračun ostanka vrednosti:

nabavna vrednost	**am.st.**	**popravek W**	**ostanek vrednosti**
260.000	**3%, 10 %**	**168.000**	**92.000**

Finančni kazalniki

FNSV - Finančna neto sedanja vrednost (EUR)	**36.125**
FISD - Finančna interna stopnja donosnosti (%)	**3,52**
FRSV - Finančna relativna neto sedanja vrednost	**0,1389**
Doba vračanja	**19,23**

Vsi izračunani finančni kazalniki so pozitivno, kar pomeni, da bo Občina Gornji Grad sposobna vrniti posojilo Slovenskemu regionalno razvojnemu skladu.

Poleg finančne učinkovitosti pa bodo nastale družbeno-ekonomske koristi v Občini Gornji Grad tako za občane kot tudi za celotno gospodarstvo, saj bodo javne službe učinkovitejše.

Tabela 6: Finančni tok investicije, stalne cene (EUR)

obdobje	koristi (prilivi) od investicije	ostanek vrednosti	vrednost investicije	obr. in vzd. stroški	invest. stroški	KORISTI skupaj	STROŠKI skupaj	RAZLIKA prilivi-odlivi
pred 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	0	260.000	0	0	0	260.000	-260.000
2021	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2022	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2023	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2024	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2025	22.000	0	0	1.380	10.400	22.000	11.780	10.220
2026	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620

2027	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2028	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2029	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2030	22.000	0	0	1.380	10.400	22.000	11.780	10.220
2031	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2032	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2033	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2034	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2035	22.000	0	0	1.380	10.400	22.000	11.780	10.220
2036	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2037	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2038	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2039	22.000	0	0	1.380	0	22.000	1.380	20.620
2040	22.000	92.000	0	1.380	10.400	114.000	11.780	102.220
SKUPAJ	440.000	92.000	260.000	27.600	41.600	532.000	329.200	202.800

Tabela 7: Diskontirani finančni tok investicije, stalne cene (EUR)

obdobje	koristi (prilivi) od investicije	ostanek vrednosti	vrednost investicije	obr. in vzd. stroški	invest. stroški	KORISTI skupaj	STROŠKI skupaj	RAZLIKA prilivi-odlivi
pred 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	0	260.000	0	0	0	260.000	-260.000
2021	21.154	0	0	1.327	0	21.154	1.327	19.827
2022	20.340	0	0	1.276	0	20.340	1.276	19.064
2023	19.558	0	0	1.227	0	19.558	1.227	18.331
2024	18.806	0	0	1.180	0	18.806	1.180	17.626
2025	18.082	0	0	1.134	8.548	18.082	9.682	8.400
2026	17.387	0	0	1.091	0	17.387	1.091	16.296
2027	16.718	0	0	1.049	0	16.718	1.049	15.670
2028	16.075	0	0	1.008	0	16.075	1.008	15.067
2029	15.457	0	0	970	0	15.457	970	14.487
2030	14.862	0	0	932	7.026	14.862	7.958	6.904
2031	14.291	0	0	896	0	14.291	896	13.394
2032	13.741	0	0	862	0	13.741	862	12.879
2033	13.213	0	0	829	0	13.213	829	12.384
2034	12.704	0	0	797	0	12.704	797	11.908
2035	12.216	0	0	766	5.775	12.216	6.541	5.675
2036	11.746	0	0	737	0	11.746	737	11.009
2037	11.294	0	0	708	0	11.294	708	10.586
2038	10.860	0	0	681	0	10.860	681	10.179
2039	10.442	0	0	655	0	10.442	655	9.787
2040	10.041	41.988	0	630	4.746	52.028	5.376	46.652
SKUPAJ	298.987	41.988	260.000	18.755	26.095	340.975	304.850	36.125

10. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

DIIP obravnava investicijo nakupa poslovne hale in odprtega skladišča od GG Slovenj Gradec v poslovni coni Gornji Grad za namen pridobitve posojila pri Slovenskem regionalno razvojnem skladu, Ribnica. Poleg tega pa DIIP obravnava in obrazloži menjave zemljišč in poslovnih prostorov, ki bodo zmanjšale dolgoročne dolgove Komunale d.o.o. do Občine Gornji Grad, hkrati pa preidejo v lastništvo Občine Gornji Grad zemljišča, ki so nujno potrebna za nadaljnji razvoj občine.

Rezultat investicije:

- Novi poslovni prostori Občine Gornji Grad.
- Novi poslovni prostor Komunale d.o.o. Gornji Grad
- Novi poslovni prostori Zavoda za Gozdove
- Zamenjana lastninska pravica na stavbnem zemljišču.

Finančna analiza kaže na upravičenost projekta, kar pomeni, da bo Občina Gornji Grad sposobna vrniti posojilo. S tem je investicija upravičena. Poleg finančne upravičenosti investicije, pa prinaša investicija tudi druge družbeno-ekonomske koristi za občino.

FNSV - Finančna neto sedanja vrednost (EUR)	**36.125**
FISD - Finančna interna stopnja donosnosti (%)	**3,52**
FRSV - Finančna relativna neto sedanja vrednost	**0,1389**
Doba vračanja	**19,23**

Investicijska vlaganja v stalnih oz. tekočih cenah so ocenjena v skupni višini 260.000 EUR brez DDV, DDV-ja je investicija oproščena.

Kar je najpomembneje, investicija bo rešila prostorsko problematiko javnih služb in zagotovila ustrezne primerne poslovne prostore za izvajanje javnih nalog lokalnega pomena, nemoteno izvajanje gospodarske javne službe in izvajanje nalog občine, kar bo omogočilo boljšo dostopnost storitev za občane in povečano kakovost bivanja ter s tem vpliv na razvoj vseh sektorjev v občini (družbeno-ekonomska korist).