

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v marcu 2018

Zadeva: **PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO
PROJEKTA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNESTVA»VRTEC LOKA«**

1. UVOD

Občinski svet Občine Črnomelj je na decembrski seji 2017 sprejel Dokument identifikacije investicijskega projekta za gradnjo Vrtca Loka in hkrati tudi sklep, da Občinska uprava Občine Črnomelj prične s postopki za izvedbo javno - zasebnega partnerstva za gradnjo Vrtca Loka.

Na osnovi sprejetih sklepov na občinskem svetu vam v nadaljevanju gradiva dajemo v obravnavo in sprejem Predinvesticijsko zasnova za projekt »Vrtec loka« in Predlog za izdajo Odloka o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«, kar je v skladu s potrjenim terminskim planom.

2. PRAVNA PODLAGA ZA SPREJEM ODLOKA

1. Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07, 314/09, 319/11, 335/13 in 307/15, v nadaljnjem besedilu ZJZP), ki v 36. členu določa vsebino akta o javno-zasebnem partnerstvu in predvideva, da se predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva lahko uredijo z aktom o javno-zasebnem partnerstvu in v 40. členu določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu glede na določbo 11. člena ZJZP in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta skupaj.

2. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US in 11/18 - ZSPDLS-1), ki v 29. členu podeljuje občinskemu svetu pristojnost, da sprejema odloke in druge občinske akte.

3. Statut Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/2011, 24/14 in 66/16) v 7. členu opredeljuje naloge občine in v 16. členu občinskemu svetu podeljuje pristojnost sprejemanja splošnih aktov.

3. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

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

Enota Loka deluje v dveh stavbah:

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

Stari del vrtca je montažni in je bil zgrajen že leta 1976. Neto površina te zgradbe znaša 569,20 m². Južni trakt tega objekta je bil že porušen ob izgradnji novejšega dela vrtca, ki je bila zaključena leta 2002. V okviru obravnavane investicije je predvidena porušitev kompletnega starega dela vrtca, ki je popolnoma dotrajan. Novejši del vrtca, ki je bil zgrajen leta 2002, je zidan iz opeke.

V okviru investicije je predvidena rušitev dotrajane obstoječe stavbe enote Loka – stari del ter izgradnja nove stavbe (predvidenih 10 oddelkov), ki bi se programsko povezala z obstoječim novejšim objektom (obstoječi 4 oddelki). Tako nastali kompleks 14 oddelčnega vrtca mora tako programsko kot tudi tehnično zadostiti pogojem iz Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, 20/17).

Dotrajanost je torej pglavitni razlog za investicijo in izhaja iz trenutnega stanja obstoječih prostorov. Gradnja novega objekta vrtca v Loki pa je potrebna tudi iz naslednjih razlogov:

- igralne površine vrtca v Loki in na Majerju so manjše od zahtevanih po Normativih,
- velika razpršenost izvajanja predšolske vzgoje - vrtec Črnomelj trenutno zaradi prezasedenosti deluje na treh lokacijah, zadnja leta pa zaradi povečanega števila vpisanih otrok najemajo prostore tudi po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor (Dijaški dom, OŠ,...),
- predšolska vzgoja se trenutno izvaja tudi v prostorih, ki niso bili namenjeni izvajanju predšolske vzgoje (najeti prostori v OŠ,...),
- ker vrtec deluje na več lokacijah in v več dislociranih enotah, organizacija dela ni racionalna, zato nastajajo dodatni materialni stroški,
- obstoječi pogoji za vsakodnevno bivanje predšolskih otrok in kakovostno delo vzgojiteljev niso ustrezni, saj so v vrtcu zaradi pomanjkanja prostora prisiljeni najemati prostore po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor, vendar ti prostori niso namensko grajeni za potrebe predšolskega varstva,
- izdelane projekcije števila otrok, ki bodo vpisani v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj kažejo, da se število otrok, ki bodo vključeni v vrtec ne bo bistveno spreminjalo in da bo tudi v prihodnje potrebnih vsaj 21 oddelkov.

4. CILJI, NAČELA in VSEBINA ODLOKA

Predlog Koncesijskega akta predstavlja pravno podlago za izvedbo javnega razpisa za izbor koncesionarja, ki bo prevzel izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«.

Koncesijski akt predvideva, da koncesionar prevzema obveznosti izvedbe vseh s koncesijsko pogodbo dogovorjenih investicijskih in drugih del za izvedbo izgradnje vrtca, skladno z veljavnimi upravnimi dovoljenji in po terminskem planu, ki bo dogovorjen v postopku izbire koncesionarja.

Koncesionar v koncesijski dobi prevzema tudi vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe investicijskih in drugih ukrepov. Koncesionar prav tako prevzame obveznost pridobitve ustreznih upravnih dovoljenj (z izjemo dovoljenja za rušitev dotrajanega objekta, ki ga z namenom pospešitve postopkov pridobiva Občina), potrebnih za prevzem in normalno uporabo objekta.

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

Z izvedbo investicije bo investitor realiziral tudi naslednje cilje:

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

V I. poglavju Koncesijskega akta so vsebovane splošne določbe, določen je predmet, in sicer ugotovitev javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Vrtec Loka«. Za doseg tega namena so v splošnih določbah opredeljeni ključni pojmi, ki so uporabljeni v Odloku.

V II. poglavju je opredeljena vsebina, model in predmet javno-zasebnega partnerstva ter javni interes. Javni interes za realizacijo projekta. ZJZP v 19. točki prvega odstavka 5. člena določa, da je »javni interes« z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določena splošna korist, ki se ugotovi z odločitvijo o javno-zasebnem partnerstvu iz 11. člena ZJZP.

Nadalje je v tem poglavju Odloka podrobneje definiran predmet koncesijskega razmerja, tj. rušitev starega dotrajanega objekta (10 oddelkov), obnova novejšega dela obstoječega vrtca (4 oddelki), gradnja vrtca skupaj z ureditvijo okolice objekta, dostopnih poti in parkirišč ter upravljanje z novo zgrajenim objektom in vzdrževanje skozi celotno koncesijsko obdobje, razen v delu izvajanja programa vzgoje in izobraževanja ter dejavnosti kuhinje.

Odlok predvideva, da bo koncesionarju podeljena stavbna pravica ter pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim objektom in pripadajočim zemljiščem skozi celotno koncesijsko obdobje.

Izvedba projekta je predvidena v obliki koncesije gradnje, in sicer po modelu DFBOT (projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last koncedenta). Ob prenehanju koncesijskega razmerja, ki bo pomenilo tudi prenehanje podeljene stavbne pravice izbranemu koncesionarju, bo izključena obveznost plačila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj koncesionarja s strani koncedenta. Po izteku koncesijskega obdobja bo koncedent postal lastnik celotnega objekta brez dodatnih finančnih obveznosti za koncedenta, predvideno je pobotanje z nadomestilom za stavbno zemljišče.

V III. poglavju so podrobneje opredeljene obveznosti ključnih deležnikov bodočega koncesijskega razmerja, in sicer koncesionarja in koncedenta. Za opredelitev koncesijskega razmerja je ključno, da koncesionar v pogodbeni dobi prevzema vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe investicijskih in drugih ukrepov za izvedbo projekta izgradnje vrtca. Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje in vzdrževanje objekta, razen v delu izvajanja programa vzgoje in izobraževanja ter dejavnosti kuhinje. Med obveznostmi koncesionarja velja izpostaviti zahtevo, da mora po poteku koncesijskega obdobja prenesti v last in upravljanje koncedenta zgrajen objekt, ki omogoča normalno uporabo.

Kot ključna je opredeljena obveznost koncedenta, da bo ta podelil koncesionarju stavbno pravico na zemljišču, na katerem je predvidena gradnja vrtca, ter vse ostale pravice, katerih podelitev bo potrebna za izvedbo koncesijskega razmerja.

IV. poglavje Koncesijskega akta vsebuje določbe o postopku izbire koncesionarja ter o pogojih in merilih za izbor koncesionarja. Kljub dejstvu, da glede izvedbe postopkov javnih razpisov v zvezi s koncesijskimi razmerji v tem trenutku v RS obstaja pravna praznina, saj Direktiva o podeljevanju koncesijskih pogodb (2014/23/EU), kljub poteku roka za implementacijo še ni prenesena v slovenski pravni red, je z vidika transparentnosti postopka in njegove gospodarne izvedbe najprimerneje, da se izvede postopek javnega razpisa ob upoštevanju določb ZJZP in ZJN-3. Navedeno poglavje opredeljuje pogoje za izbiro koncesionarja in določa, da se v okviru javnega razpisa določi podrobnejšo vsebino jasnih in transparentnih meril za izbiro koncesionarja. Za izvedbo javnega razpisa je predvideno, da bo pooblaščen strokovna komisija, medtem ko je za izdajo odločitve o podelitvi koncesije predvideno pooblastilo županu.

Ob izvedbi javnega razpisa bo koncedent moral posebno pozornost nameniti:

- oblikovanju določil razpisne dokumentacije na način, da se pritegne čim širši krog potencialnih sposobnih ponudnikov, saj je trg zainteresiranih pravnih in fizičnih oseb, ki so izkazale zanimanje za projekt v okviru izvedenega poziva promotorjem, relativno omejen;
- definiranju jasnih in transparentnih meril v razpisni dokumentaciji, ki bodo omogočala boljšo oceno ponudb kandidatov, ki bodo v večji meri zagotovile izpolnitev javnega interesa;
- imenovanju članov komisije, ki bodo javni razpis izvedli strokovno in neodvisno;
- opredelitvi določb koncesijske pogodbe, ki bo kljub dolgoročnosti vzpostavljenega razmerja omogočala uravnoteženo in uspešno izvedbo projekta.

Predlog Koncesijskega akta (V. poglavje) predvideva podelitev koncesije za čas gradnje in za obdobje največ 15 let ter vsebuje pogoje, pod katerimi so dopustne spremembe koncesijske pogodbe v času njenega trajanja ter pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da je dopustno podaljšanje le-te.

Za učinkovito varovanje javnega interesa je v koncesijskih razmerjih potrebno opredeliti enostranske ukrepe koncedenta (VI. poglavje).

Kot enostranske ukrepe v javnem interesu je mogoče uporabiti:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo izrednih obveznih navodil koncesionarju;
- začasni prevzem objekta v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti zgrajenega objekta;
- odvzem koncesije;
- uveljavljanje odkupne pravice.

V okviru VII. poglavja so opredeljeni dolžnost poročanja in nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe. V zvezi s tem je pomembno, da ima koncedent podeljeno posebno pristojnost izdaje nadzornega ukrepa, če ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje pravilno obveznosti iz koncesijskega razmerja in na ta način zavaruje javni interes v konkretnem koncesijskem razmerju.

Z Koncesijskim aktom je predvideno, da koncesijsko razmerje redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti oziroma s potekom časa, za katerega je sklenjeno (VIII. poglavje).

Ob tem pa Koncesijski akt predvideva tudi možnosti predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja in sicer na podlagi:

- sporazumne razveze koncesijske pogodbe,
- odvzema koncesije,
- odkupa koncesije,
- razdrtje koncesijske pogodbe.

Odlok tudi opredeljuje posebne pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da je dopusten prenos koncesije in ureja vprašanje izločitvene pravice koncedenta v primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris).

Posebno IX. poglavje je namenjeno tudi vprašanju višje sile in spremenjenih okoliščin, saj je iz vidika varovanja javnega interesa nedopustno, da bi neposredno veljala pravila obligacijskega zakonika, saj je potrebno v čim širšem obsegu zagotoviti izvajanje koncesije tudi v primeru nastopa višje sile ali spremenjenih okoliščin.

Končna določba predvideva, da bo predlagani Odlok začel veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Sprejetje predlaganega Odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, razen, da je bila iz sredstev proračuna občine financirana projektna in investicijska dokumentacija, ki je že nastala ali je že v nastajanju ter izvedba javnega razpisa za izbiro koncesionarja.

Izdelavo projektne dokumentacije faze PZI, izgradnjo vrtca, dobavo opreme ter strokovni nadzor nad gradnjo bo v celoti financiral koncesionar.

PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Predinvesticijska zasnova za projekt »Vrtec Loka« se sprejme v predlagani vsebini in obliki.**
- 2. Občinskemu svetu predlagamo, da Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka« obravnava kot predlog za izdajo in ga sprejme v predlagani vsebini in obliki.**
- 3. V kolikor občinski svet na predlog za izdajo zadevnega odloka ne bo imel bistvenih pripomb, predlagamo, da na isti seji odlok obravnava kot predlog in ga sprejme ter pošlje v objavo v Uradni list Republike Slovenije.**

Številka: 430-16/2018
007-4/2018

Pripravili:

- Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
- Eplan d.o.o.
- Vladka Kostelec Peteh, OU

Predlagateljica:

Županja Mojca Čemas Stjepanovič, univ. dipl. ekon.

Mnenje Odbora za družbene dejavnosti:

Odbor za družbene dejavnosti bo zadevno gradivo obravnaval na seji dne, 26.3.2018, zato bo mnenje odbora posredovano naknadno.



OBČINA ČRNOMELJ

**Predinvesticijska zasnova
za projekt**

VRTEC LOKA

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

Novo mesto, marec 2018

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S POVZETKOM TER NAVEDBO CILJEV.....	5
1.1	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU.....	5
1.2	PREDMET INVESTICIJE.....	5
1.3	OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE.....	5
1.4	LOKACIJA.....	6
1.5	POTEK DOSEDANJIH AKTIVNOSTI.....	7
1.6	POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP).....	8
1.7	POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE.....	11
1.8	SPREMEMBE, KI SO NASTALE V ČASU MED IZDELAVO DIIP IN PIZ.....	13
2	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN NAROČNIKU TER ODGOVORNE OSEBE IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	14
2.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN NOSILCA INVESTICIJE.....	14
2.2	SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.....	15
2.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA PIZ.....	15
2.4	PREDSTAVITEV SEDANJEGA IN BODOČEGA UPRAVLJAVCA.....	16
3	USKLAJENOST INVESTICIJE S STRATEGIJAMI.....	17
3.1	STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030.....	17
3.2	OPERATIVNI PROGRAM RAZVOJA OKOLJSKE IN PROMETNE INFRASTRUKTURE ZA OBDOBJE 2014-2020.....	17
3.3	NACIONALNI AKCIJSKI NAČRT ZA ENERGETSKO UČINKOVITOST 2008 – 2016.....	17
3.4	OPERATIVNI PROGRAM ZA IZVAJANJE EVROPSKE KOHEZIJSKE POLITIKE.....	18
3.5	RRP ZA OBDOBJE 2014-2020 V RAZVOJNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA.....	18
3.6	BELA KNJIGA O VZGOJI IN IZOBRAŽEVANJU V REPUBLIKI SLOVENIJI, 2011.....	19
3.7	KURIKULUM ZA VRTCE.....	19
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB PO INVESTICIJI.....	20
4.1	MREŽA VRTCEV V OBČINI ČRNOMELJ.....	20
4.2	PODATKI O VPISU.....	21
4.3	OSNOVNI PODATKI O VRTCU OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ.....	24
4.4	OBMOČJE ZADOVOLJEVANJA VZGOJNO-VARSTVENIH POTREB.....	25
4.5	GIBANJE ŠTEVILA VPISANIH OTROK IN ŠTEVILA ODDELKOV V LETIH OD 2013 DO 2017.....	25
4.6	DELEŽ PREDŠOLSКИH OTROK ZAJETIH V DNEVNO VARSTVO V OKVIRU VRTCA OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ.....	30
4.7	OBSTOJEČE STANJE ENOTE LOKA.....	31
4.8	NAPOVED ŠTEVILA OTROK VKLJUČENIH V VRTEC OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ.....	34
4.9	RAZLOGI ZA INVESTICIJO.....	35
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	36
6	ANALIZA VARIANT.....	36
6.1	VARIANTA A: BREZ INVESTICIJE.....	36
6.2	VARIANTA B: IZVEDBA INVESTICIJE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA – MODEL DFBOT.....	36
6.3	VARIANTA C: IZVEDBA INVESTICIJE V INSTITUCIONALNI OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA – PROJEKTNO PODJETJE.....	38
6.4	IZBOR PREDLAGANE VARIANTE.....	41
6.5	SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE.....	41
6.6	RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ V PRIMERU PREDLAGANE VARIANTE.....	43
7	TEHNIČNI PODATKI O INVESTICIJI.....	45

7.1	URBANISTIČNA IZHODIŠČA	45
7.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	48
7.3	URBANISTIČNA ZASNOVA TER ARHITEKTURNO OBLIKOVANJA OBJEKTA	49
7.4	PROGRAMSKE ZAHTEVE	51
7.5	ZAHTEVE PO POSAMEZNIH SKLOPIH OBJEKTA.....	53
7.5.1	<i>Konstrukcija</i>	53
7.5.2	<i>Toplotna izolacija / gradbena fizika objekta</i>	54
7.5.3	<i>Streha</i>	54
7.5.4	<i>Fasada</i>	54
7.5.5	<i>Stavbno pohištvo</i>	54
7.5.6	<i>Okenska senčila</i>	55
7.5.7	<i>Pokrita terasa</i>	55
7.5.8	<i>Zaščita pred hrupom</i>	55
7.6	MATERIALI IN OBDELAVA.....	56
7.6.1	<i>Obdelava sten</i>	56
7.6.2	<i>Obdelava tal</i>	56
7.6.3	<i>Obdelava stropov</i>	57
7.6.4	<i>Notranja vrata</i>	57
7.7	NOTRANJA OPREMA.....	57
7.7.1	<i>Pohištvo</i>	57
7.7.2	<i>Oprema večnamenskega prostora / športne igralnice</i>	58
7.7.3	<i>Oprema v kuhinji</i>	58
7.7.4	<i>Oprema v pralnici</i>	59
7.7.5	<i>Oprema prostorov za zaposlene</i>	59
7.8	ZAHTEVE GLEDE ZUNANJE UREDITVE.....	59
7.8.1	<i>Otroško igrišče</i>	59
7.8.2	<i>Gospodarsko dvorišče in parkirišče</i>	60
7.8.3	<i>Zelene površine</i>	60
7.9	ZAHTEVE GLEDE ELEKTRO INSTALACIJ	60
7.9.1	<i>Osvetlitev</i>	61
7.9.2	<i>Varnostna razsvetljava</i>	61
7.9.3	<i>Ostali elektroenergetski priključki</i>	61
7.9.4	<i>Ostalo</i>	62
7.9.5	<i>Strelvodna instalacija in izenačitev potencialov</i>	62
7.9.6	<i>Ogrevanje žlot in žlebov</i>	62
7.9.7	<i>Telefon, TK, Tv, Internet</i>	62
7.10	ZAHTEVE GLEDE STROJNIH INSTALACIJ	62
7.11	ZAHTEVE GLEDE POŽARNE VARNOSTI	65
7.11.1	<i>Instalacija javljanja požara</i>	66
7.12	IDEJNA SKICA- GRAFIČNI DEL (V PRILOGI).....	66
8	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE	68
8.1	OSNOVE ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJE	68
8.2	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO STALNIH CENAH	69
8.3	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO TEKOČIH CENAH	70
9	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE.....	72
9.1	VPLIVI NA OKOLJE V ČASU GRADNJE	72
9.2	VPLIVI NA OKOLJE V ČASU UPORABE OBJEKTA	72
9.3	IZHODIŠČA VARSTVA OKOLJA	73
10	ANALIZA ZAPOSLENIH	73
11	OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH.....	74
12	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT Z ANALIZO O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	74

12.1	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT	74
12.2	ANALIZA TRGA IZVEDENA S POZIVOM PROMOTORJEM	75
13	UPRAVIČENOST INVESTICIJE (IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV) POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	79
13.1	OBSTOJEČI STROŠKI OBRATOVANJA VRTCA ČRNOMELJ IN OCENA PREDVIDENIH STROŠKOV OBRATOVANJA NOVEGA VRTCA V LOKI	79
13.2	PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE.....	81
13.3	FINANČNA ANALIZA	81
13.3.1	<i>Finančna analiza zasebnega partnerja</i>	<i>81</i>
13.3.2	<i>Finančna analiza javnega partnerja</i>	<i>82</i>
13.4	EKONOMSKA ANALIZA.....	83
13.5	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	84
14	ANALIZA TVEGANJA	84
15	PRIMERJAVA VARIANT, OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE, IZBOR OPTIMALNE VARIANTE TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	84
16	NAČIN IN POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA TER IDENTIFIKACIJA NADALJNJIH KORAKOV.....	85
17	ZAKLJUČEK.....	87

1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM TER NAVEDBO CILJEV

1.1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

Investitor je OBČINA ČRNOMELJ, Trg Svobode 3, 8340 Črnomelj, ki bo pokrila stroške postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva ter stroške izdelave potrebne investicijske dokumentacije.

Soinvestitor bo zasebni partner, ki bo predvidoma pokrila vse ostale stroške v zvezi z izvedbo te investicije. Zasebni partner v tem trenutku še ni izbran.

1.2 PREDMET INVESTICIJE

Predmet obravnavane investicije je novogradnja vrtca v Loki v Črnomlju, v katerem je predvidenih 10 oddelkov s spremljajočimi prostori ter prostori za osebje. Hkrati je predvidena tudi izvedba zunanje ureditve. Novi vrtec se bo programsko povezal z obstoječim (novejšim) objektom vrtca v Loki, v katerem delujejo 4 oddelki.

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

1.3 OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE

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

Z izvedbo investicije bo investitor realiziral tudi naslednje cilje:

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

1.4 LOKACIJA

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

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

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

- Parcela 982/13- površina: 4.123 m², na parceli stoji del stavbe 57-1 in 57-2, vrednost parcele: 8.047,62 EUR;
- Parcela 982/7 – površina: 2584 m², na parceli stoji del stavbe 1416-1, vrednost parcele: 6.524,28 EUR;
- Parcela 982/14 – površina 265 m², vrednost parcele 362 EUR,
- Parcela 975/10 – površina 348 m², vrednost parcele 171 EUR,
- Parcela 975/9 – površina 1.227 m², vrednost parcele 604 EUR.

Skupna vrednost parcel po ocenah GURS torej znaša 15.708,90 EUR. **Predlagamo, da Občina Črnomelj, v primeru sklenitve te pogodbe, pred sklenitvijo le-te, naroči uradno cenitev teh zemljišč.**

Vse omenjene parcele so v lasti Občine Črnomelj in bodo v primeru sklenitve pogodbe o javno zasebnem partnerstvu predstavljale stvarni vložek Občine v obravnavani projekt. **Občina Črnomelj (koncedent) bo prenesla na zasebnega partnerja (koncesionarja) stavbno pravilo v obsegu, dogovorjenem s koncesijsko pogodbo za čas trajanja koncesijskega razmerja.**

Slika 1: Parcele, na katerih je predvidena gradnja



1.5 POTEK DOSEDANJIH AKTIVNOSTI

V septembru 2017 je bil za obravnavano investicijo izdelan DIIP s podrobnim tehničnim opisom projekta za gradnjo Vrtca Loka, ki je bil dopolnjen v novembru 2017.

Občinski svet je konec leta 2017 potrdil DIIP za Vrtec Loka in odobril, da občinska uprava Občine Črnomelj prične s postopki za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za gradnjo Vrtca Loka.

Januarja 2018 je Občina Črnomelj objavila Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«. Sestavni del poziva je bil tudi »Izvleček dokumenta identifikacije investicijskega projekta – Vrtec Loka, Urbanistična in idejna izhodišča).

Občina Črnomelj je na podlagi Javnega poziva promotorjem dobila 3 ponudbe zainteresiranih zasebnih podjetij.

Postopek izbora zasebnega partnerja še poteka.

1.6 **POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**

DI-IP za projekt Vrtec Loka je bil izdelan v septembru 2017 in dopolnjen v novembru 2017. Dokument je izdelalo podjetje Eplan d.o.o. iz Novega mesta. Povzetek bistvenih elementov iz DIIP je podan v nadaljevanju.

Predmet investicije

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

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

Obstoječe stanje

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

Enota Loka deluje v dveh stavbah:

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

Stari del vrtca je montažni in je bil zgrajen že leta 1976. Neto površina te zgradbe znaša 569,20 m². Južni trakt tega objekta je bil že porušen ob izgradnji novejšega dela vrtca, ki je bila zaključena leta 2002.

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

Igralne površine v enoti Loka so manjše od zahtevanih po Normativih. Vrtec je tudi energetske neustrezen.

Razlogi za investicijo

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

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

- izdelane projekcije števila otrok, ki bodo vpisani v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj kažejo, da se število otrok, ki bodo vključeni v vrtec ne bo bistveno spreminjalo in da bo tudi v prihodnje potrebnih vsaj 21 oddelkov.

Cilji investicije

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

Z izvedbo investicije bo investitor realiziral tudi naslednje cilje:

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

Analizirane variante

V DIIP so bile analizirane naslednje variante:

- **varianta »A« brez investicije,**
- **varianta »B« z investicijo – izvedba investicije s klasičnim javnim naročilom.** V DIIP sta bili obdelani dve podvarianti:
 - B1: izgradnja lesenega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja, ki so zagotovljena na podlagi najema dolgoročnega posojila in
 - B2: izgradnja klasično zidanega vrtca z lastnimi sredstvi investitorja, ki so zagotovljena na podlagi najema dolgoročnega posojila.
 Ker Občina kot investitor ne zmora zagotoviti sredstev za izgradnjo vrtca, je ta varianta praktično neizvedljiva.
- **varianta »C« z investicijo – izvedba investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva.** V DIIP sta bili obdelani dve podvarianti:
 - C1: izgradnja lesenega vrtca v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva in
 - C2: izgradnja klasično zidanega vrtca v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva.

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

Ker občina ne razpolaga s potrebnimi sredstvi za izvedbo investicije, se je kot edina izvedljiva varianta pokazala varianta C – izvedba investicije v pogodbeni obliki javno zasebnega partnerstva.

Zahtevane površine objekta

Igralni prostori, ostali prostori in komunikacije – cca. 1981 m²

Zunanje površine: pokrite terase – 120 m², igrišče – 4615 m², 34 novih parkirnih mest

Investicijska vrednost

Vrednost investicije je ocenjena:

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

Terminski plan

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

Viri financiranja

Občina Črnomelj ne razpolaga s sredstvi za izvedbo investicije zato je predlagana izvedba te investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Občina Črnomelj bo pokrila stroške postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva ter stroške izdelave potrebne investicijske dokumentacije.

Zasebni partner bo predvidoma pokrili vse ostale stroške v zvezi z izvedbo te investicije.

1.7 POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

Predmet investicije, obstoječe stanje, razlogi za investicijo, cilji investicije, zahtevane površine objekta, viri financiranja so enaki kot v DIIP, zato jih na tem mestu na navajamo še enkrat.

Analizirane variante

V PIZ so bile analizirane naslednje variante:

- **varianta »A« brez investicije,**
- **varianta »B« – izvedba investicije v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva – model DFBOT**

Glede na predvideno razdelitev tveganj je bil v DIIP predlagan model za izvedbo DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*) oz. model projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last koncedenta. Izvedena investicija po modelu DFBOT bo postala po preteku s pogodbo določenega koncesijskega obdobja lastnina koncedenta. V pozivu promotorjem je javni partner preveril izvedbo investicije po modelu DFBOT in je bila njena izvedljivost potrjena.

Ta varianta je bila v DIIP obravnavana v dveh podvariantah;

- izgradnja lesenega vrtca v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva in
- izgradnja klasično zidanega vrtca v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva,

vendar pa je bilo med izvedbo strokovnega dialoga s promotorji ugotovljeno, da so se razmere v gradbeništvu v zadnjih mesecih bistveno spremenile in da se ob povečani gospodarski rasti in povečanem povpraševanju v gradbeništvu cene objektov iz lesenih konstrukcijskih elementov približujejo cenam izgradnje klasičnega masivnega objekta, zato razlikovanje med tema dvema variantama z vidika različnih stroškov v fazi izdelave PIZ ni smiselno, saj so stroški zelo podobni.

- **varianta »C« - izvedba investicije v institucionalni obliki javno zasebnega partnerstva – projektno podjetje.**

V okviru poziva promotorjem je eden izmed promotorjev predlagal izvedbo projekta v institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva. Promotor navaja, da gre za razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da partnerja soustanovita pravno osebo po 96. členu ZJZP oz. projektno podjetje (SPV - Special Purpose Vehicle), ki je gospodarska družba (d.o.o. ali d.d.), ustanovljena z namenom izvedbe projekta.

Pri ustanovitvi projektne podjetja, bi javni partner zagotovil svojo participacijo s stvarnim vložkom v obliki nepremičnin ali s prenosom stavbne pravice, zasebni partner pa bi svoj del zagotovil v obliki denarnega vložka. Natančne opredelitve nepremičnin in vrednosti vložkov ter lastniške deleže v projektne podjetju bi se opredelilo pri ureditvi medsebojnega razmerja oz. ob ustanovitvi samega projektne podjetja, vendar pa na način, da bi bil zasebni partner večinski kapitalski deležnik, s čimer je večina poslovnega tveganja na zasebniku.

Po izgradnji zgradbe, bi projektne podjetje kot lastnik dalo zgradbo v uporabo javnemu partnerju in zagotavljalo razpoložljivost zgradbe za obdobje, ki bi bilo prav tako opredeljeno z ureditvijo medsebojnega razmerja, v tem trenutku pa lahko dobo predvidimo na 15 let. Pri tem bi javni partner plačeval nadomestilo za zagotavljanje razpoložljivosti zgradbe in hkrati imel možnost odkupa celotne nepremičnine, na

kateri je zgrajena zgradba po poteku določenega obdobja. Odkupno ceno bi v času prodaje ocenil neodvisni cenilec glede na dejansko vrednost nepremičnine v tistem trenutku.

Ugotovljeno je bilo, da niso izpolnjeni pogoji za vzpostavitev institucionalnega javno-zasebnega partnerstva na način, da bi bil javni partner v institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva javni zavod.

Druga možnost je, da bi javni partner v projektnem podjetju bila Občina Črnomelj. Za občino ne veljajo omejitve, kot veljajo za javni zavod, vendar pa obstaja v zvezi z izvedbo projekta v tej obliki preveč tveganj (model v Sloveniji ni uveljavljen, Občina ne razpolaga s sredstvi za ustanovitev projektnega podjetja, za financiranje investicije in za jamstva, odkup nepremičnine ob izteku javno-zasebnega partnerstva za Občino ni sprejemljiv...) ki onemogočajo izvedbo v predlagani obliki.

Optimalna varianta

Edina varianta, ki omogoča izvedbo investicije, je varianta B - izvedba investicije v pogodbeni obliki javno-zasebnega partnerstva po modelu DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*).

Investicijska vrednost

Med izvedbo strokovnega dialoga s promotorji je bilo ugotovljeno, da so se razmere v gradbeništvu v zadnjih mesecih bistveno spremenile in da se ob povečani gospodarski rasti in povečanem povpraševanju v gradbeništvu cene objektov iz lesenih konstrukcijskih elementov približujejo cenam izgradnje klasičnega masivnega objekta, zato razlikovanje med tema dvema variantama z vidika različnih stroškov ni več smiselno, saj so stroški zelo podobni.

Izdelana je bila tudi primerjava ponudb promotorjev, ki je pokazala, da je bila ocena vrednosti iz DIIP realna, saj so ocenjene vrednosti iz ponudb promotorjev zelo podobne. Vrednostno višja je le ena ponudba, kjer pa je bila pri oblikovanju cene upoštevana masivna lesena gradnja in visoka kakovost opreme vrta. Ponudbe tudi niso končne in zavezujoče, zato smo se odločili, da vrednosti del iz DIIP ne spreminjamo.

Vrednost investicije v stalnih cenah (brez DDV) v PIZ je zato enaka kot v DIIP za lesen vrtec.

Vrednost projekta v stalnih cenah je tako za montažen lesen vrtec ocenjena na 3.901.850,78 EUR brez DDV oz. na 3.910.650,78 EUR z DDV, ki ni povračljiv.

Vrednost projekta v tekočih cenah je ocenjena na 4.001.584,95 EUR brez DDV oz. na 4.010.510,08 EUR z DDV, ki ni povračljiv.

Večino stroškov, razen stroškov postopka sklenitve JZP ter stroškov izdelave potrebne investicijske dokumentacije, bo pokrili zasebni partner.

Upravičenost investicije

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

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

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

1.8 SPREMEMBE, KI SO NASTALE V ČASU MED IZDELAVO DIIP IN PIZ

Vrednost investicije brez DDV v stalnih cenah je enaka kot v DIIP za leseno gradnjo.

V PIZ je bilo drugače kot v DIIP upoštevano, da si bo zasebni partner DDV poračunal, zato je v izračunih upoštevana vrednost investicije brez povračljivega DDV.

V DIIP je bilo predvideno, da bo gradnja potekala od maja 2018 do aprila 2019. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena v juniju 2019. V PIZ je predvideno, da bodo projektiranje, gradnja objekta in opremljanje ter izvedba zunanje ureditve potekali od septembra 2018 do julija 2019. Uporabno dovoljenje bo predvidoma pridobljeno v avgustu 2019.

Tehnični podatki o investiciji, cilji investicije in predvideni viri financiranja se ne spreminjajo.

2 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN NAROČNIKU TER ODGOVORNE OSEBE IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

2.1 PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN NOSILCA INVESTICIJE

Občina Črnomelj je ena od obmejnih občin v Republiki Sloveniji. Nahaja se na skrajnem jugovzhodu Slovenije z najjužnejšo točko države v vasi Kot v Krajevni skupnosti Sinji vrh. Občina se nahaja v Beli krajini in meji na občine Kočevje, Semič in Metlika, na reki Kolpi pa meji na republiko Hrvaško. Občina Črnomelj je del statistične regije jugovzhodna Slovenija. Obsega 339,7 km² površine, kar predstavlja preko 50% vse površine Bele krajine, zato je občina Črnomelj tudi največja občina v Beli krajini. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 5. mesto.

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

V letu 2015 je na kvadratnem kilometru površine občine živelo povprečno 43 prebivalcev, torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

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

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

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

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

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

Naziv	Občina Črnomelj
Naslov	Trg Svobode 3, 8340 Črnomelj
Odgovorna oseba	Mojca Čemas Stjepanovič, županja
Telefon	(07) 306 11 00
Telefaks	(07) 306 11 30
Elektronski naslov	obcina.crnatelj@siol.net
Matična številka	5880254
Davčna številka	83111697

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

datum: podpis:

2.2 SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE

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

Vladka Kostelec Peteh, univ. dipl.ekon.

Višji svetovalec za družbene dejavnosti

Datum: podpis:

2.3 PREDSTAVITEV IZDELOVALCA PIZ

Naziv	Eplan d.o.o.
Naslov	Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba	Nataša Jaklič, univ.dipl.ekon.
Telefon	07 33 23 222
Elektronski naslov	natasa.jaklic@eplan-nm.si
Matična številka	2155346
Davčna številka	SI75763206

Izdelovalec predinvesticijske zasnove

Datum:

Žig:

Odgovorna oseba:

Nataša Jaklič, univ.dipl.ekon.

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

2.4 PREDSTAVITEV SEDANJEGA IN BODOČEGA UPRAVLJAVCA

V času trajanja koncesijskega razmerja bo upravljanje novega objekta za dogovorjeno koncesijsko obdobje prevzel izbrani zasebni partner, ki pa v tem trenutku še ni znan. Obstoječ 4 oddelčni vrtc, ki bo v okviru te investicije energetske saniran, bo tako kot doslej upravljal Vrtec Otona Župančiča Črnomelj. Dejavnost vzgoje in izobraževanja otrok bo prav tako prevzel javni zavod Vrtec Otona Župančiča Črnomelj.

Ob prenehanju razmerja koncesijskega razmerja bo postal lastnik novega objekta javni partner (Občina Črnomelj), ki bo upravljanje le-tega prenesla na Vrtec Otona Župančiča Črnomelj.

3 USKLAJENOST INVESTICIJE S STRATEGIJAMI

Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji naslednjih strateških dokumentov:

3.1 STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje in
- visoka stopnja sodelovanje, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Pet strateških usmeritev za doseg osrednjega cilja strategije bomo uresničevali z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljnih strategije. Za vsak razvojni cilj so določena ključna področja, na katerih bo treba delovati, da bi dosegli kakovostno življenje za vse.

Obravnavana investicija je skladna s ciljem 2»: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo«. Učinkovit in kakovosten izobraževalni sistem, katerega namen je priprava posameznika na uspešno delo, kakovostno življenje in sodelovanje v družbi, je osnovni pogoj za konkurenčno gospodarstvo in družbeno blaginjo.

3.2 OPERATIVNI PROGRAM RAZVOJA OKOLJSKE IN PROMETNE INFRASTRUKTURE ZA OBDOBJE 2014-2020

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

3.3 NACIONALNI AKCIJSKI NAČRT ZA ENERGETSKO UČINKOVITOST 2008 – 2016

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

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

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

3.4 OPERATIVNI PROGRAM ZA IZVAJANJE EVROPSKE KOHEZIJSKE POLITIKE

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

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

3.5 RRP ZA OBDOBJE 2014-2020 V RAZVOJNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

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

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

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

Obravnavana investicija je skladna s:

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

3.6 BELA KNJIGA O VZGOJI IN IZOBRAŽEVANJU V REPUBLIKI SLOVENIJI, 2011

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

3.7 KURIKULUM ZA VRTCE

Kurikulum za vrtce je nacionalni dokument, ki predstavlja strokovno podlago za delo v vrtcih. Cilj kurikuluma je večje upoštevanje človekovih in otrokovih pravic, upoštevanje različnosti in drugačnosti otrok. Otrok je aktiven udeleženec procesa, ki z raziskovanjem, preizkušanjem in možnostjo izbire dejavnosti pridobiva nova znanja in spretnosti. Temeljni poudarki so na vzgojno-izobraževalnem procesu ter na celoti interakcij in izkušenj, iz katerih se otrok uči. Kurikulum za vrtce je bil potrjen marca 1999 na Strokovnem svetu RS za splošno izobraževanje.

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

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

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB PO INVESTICIJI

4.1 MREŽA VRTCEV V OBČINI ČRNOMELJ

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

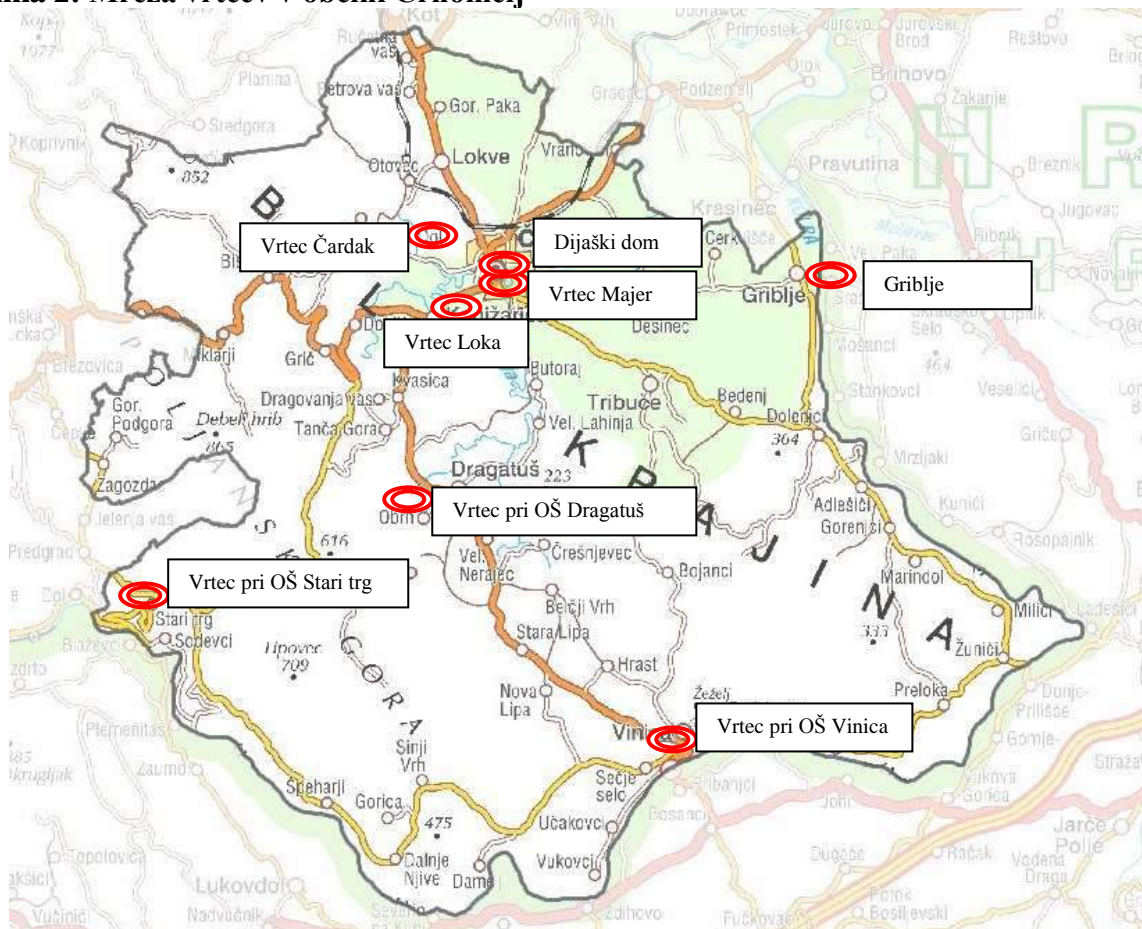
Vrtec deluje na več lokacijah:

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

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

Mreža vrtcev v občini Črnomelj je prikazana na spodnji sliki.

Slika 2: Mreža vrtcev v občini Črnomelj



4.2 PODATKI O VPISU

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

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

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

Tabela 1: Podatki o otrok in oddelkov, Vrtec Otona Župančiča Črnomelj

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

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

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

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

Tabela 2: Podatki o otrok in oddelkov, enota Dragatuš

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	1	14	0	2
	2-3				
	1-3				
2. starostno obdobje	3-4				0
	4-5				
	5-6				
	3-6	1	21	0	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	1	17		
	Otroci 2. star. obdobja				
Razvojni oddelki					
Vzgojno-varstvena družina	1-3				
	3-6				
SKUPAJ		3	52	0	

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

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

Tabela 3: Podatki o otrok in oddelkov, enota pri OŠ Stari trg ob Kolpi

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

Skupaj	2	23	0	0
--------	---	----	---	---

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

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

Tabela 4: Podatki o otrok in oddelkov, enota pri OŠ Vinica

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

4.3 OSNOVNI PODATKI O VRTCU OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ

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

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

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

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

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

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

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

V sestavo vrtca sodijo:

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

Ker število predšolskih otrok na območju, ki ga pokriva vrtec Črnomelj, v zadnjih letih močno narašča, so bili v vrtcu prisiljeni odpirati nove oddelke v začasnih najemnih prostorih. Vrtec Črnomelj zato deluje tudi na več dislociranih lokacijah in sicer po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor in sicer:

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

Organi upravljanja in strokovni organi vrtca

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

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

4.4 OBMOČJE ZADOVOLJEVANJA VZGOJNO-VARSTVENIH POTREB

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

4.5 GIBANJE ŠTEVILA VPISANIH OTROK IN ŠTEVILA ODDELKOV V LETIH OD 2013 DO 2017

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

Tabela 5: Število oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 2013

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Oddelki Romi Poldnevni program	CU-Krajši program
Čardak	3	3		
Čardak-2	1	3		
Loka-uprava	4	1		
Loka-novi del		4		
Majer	3 odd. s 1.9. – 1 odd.			
OŠ Loka		1		
Dijaški dom		2	1	

KS Griblje				1
SKUPAJ	11 oz. 9 s 1.9.	14	1	1

Vir: Letno poročilo za leto 2013

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

Tabela 6: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.1.2014

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

Tabela 7: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.9.2014

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

Vir: Letno poročilo za leto 2014

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

Tabela 8: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.1.2015

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

Tabela 9: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.9.2015

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

Vir: Letno poročilo za leto 2015

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

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

Tabela 10: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.1.2016

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

Tabela 11: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.3.2016

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

Tabela 12: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 1.9.2016

Enota	Oddelki I. star.obdobje	Oddelki II. star.obdobje	Razvojni oddelek	Romski oddelek	CU-Krajši program	Skupaj
Čardak-1	2	3	1			
Čardak-2		3		1		
Loka-stari del	2	3				
Loka-novi del		4				
Majer	3					
Dijaški dom						
KS Griblje					1	
Oddelki	7	13	1	1	1	21+2
Št. otrok	84	266	4	11	9	354+20

Tabela 13: Število otrok in oddelkov v Vrtcu Črnomelj, 31.12.2016

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

Vir: Letno poročilo za leto 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 14: Število otrok, brez enote Čardak

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

šolsko leto	OŠ Loka	od tega – druga občina	novi oddelek	št. otrok	od tega – druga občina	SKUPAJ OTROK (po enotah)	od tega št. otrok drugih občin
1.9.2013	22	2	1.3.2014 Majer	11	0	230	7
1.9.2014	0	0	1.3.2015 Majer	11	0	215	6
1.9.2015	0	0	1.1.2016 DD	12	0	227	9
1.9.2016	0	0	1.3.2017 DD	12	0	211	9
1.9.2017	0	0	0	0	0	204	8

Vir: Vrtec Črnomelj

4.6 DELEŽ PREDŠOLSКИH OTROK ZAJETIH V DNEVNO VARSTVO V OKVIRU VRTCA OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ

Število otrok v starosti 1 do 6 let v občini Črnomelj ²= 708

Število otrok v starosti 1 do 6 let v šolskih okoliših OŠ Loka Črnomelj in OŠ Mirana Jarca Črnomelj = 528

Delež otrok v starosti 1 do 6 let v šolskih okoliših OŠ Loka Črnomelj in OŠ Mirana Jarca Črnomelj = 74,58%

Število predšolskih otrok, vključenih v dnevno varstvo v

² vir: https://paka3.mss.edus.si/sokol/faces/SchoolSrch.jspx?_afLoop=4747531029726910&Adf-Window-Id=w0&_afWindowMode=0&_adf.ctrl-state=khk0au9od_83&_afRedirect=4747531069516486

vrtaču Otona Župančiča Črnomelj v letu 2016	359
Delež otrok zajetih v dnevnem varstvu v okviru vrtaču Otona Župančiča Črnomelj (359: 528) =	68,0%

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

4.7 OBSTOJEČE STANJE ENOTE LOKA

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

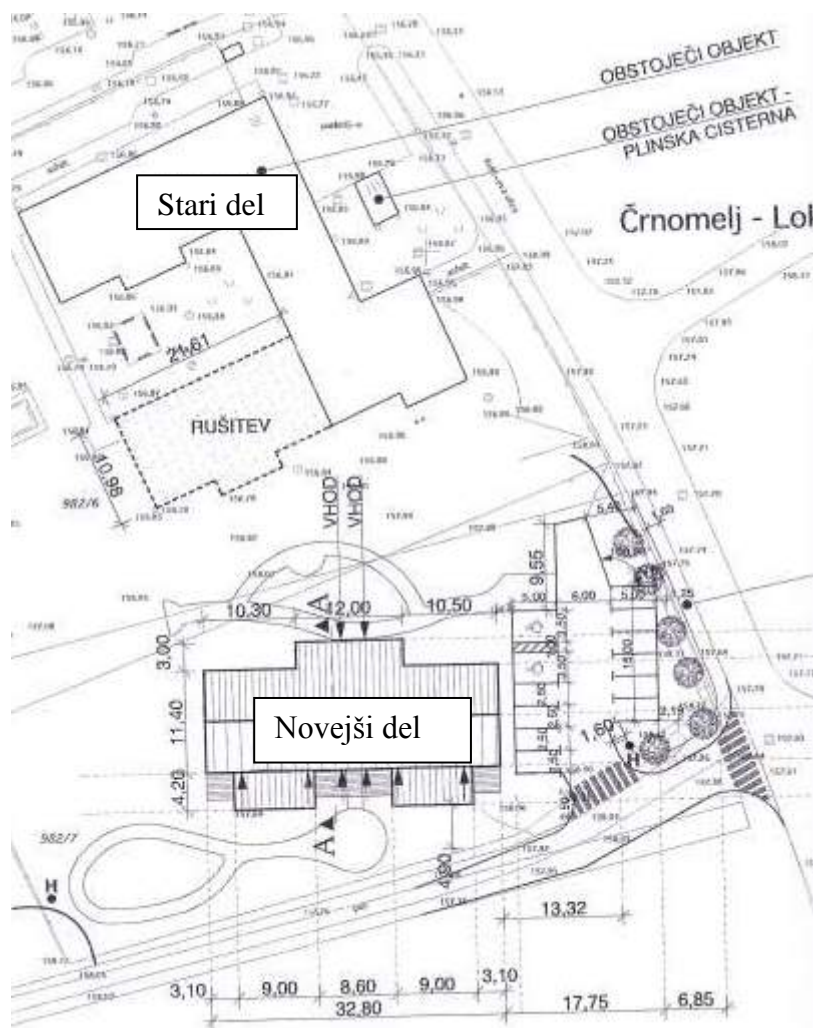
Enota Loka deluje v dveh stavbah:

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

Stari del vrtaču je montažni in je bil zgrajen že leta 1976. Neto površina te zgradbe znaša 569,20 m². Južni trakt tega objekta je bil že porušen ob izgradnji novejšega dela vrtaču, ki je bila zaključena leta 2002. V okviru obravnavane investicije je predvidena rušitev kompletnega starega dela vrtaču, ki je popolnoma dotrajan. Dokumentacijo za rušitev bo zagotovila Občina, rušitev pa bo izvedel izbrani zasebni partner.

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

Sika 3: Enota Loka – obstoječe stanje



Novejši del vrtca obsega štiri igralnice. Iz izdelane projektne dokumentacije izhaja, da novejši del meri bruto 508,06 m², od tega obsegajo neto prostori za otroke 243,7 m², garderobe 32,00 m², komunikacije (hodnik, vetrolova, nadstrešek) 34,66 m², sanitarije in ostali notranji prostori 61,60 m² ter zunanja terasa 80,40 m².

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

Osnovni kubus objekta meri 32,40 x 12,00 m. Južne terase merijo 3,00 x 27,4 m, severna vetrolova dvakrat po 2,4 x 3,00 – skupno z nadstreškom 12,00 x 3,00 m. Notranji prostor se deli na cevast del pod ravno streho – ta meri 31,80 x 4,20 m, del pod ločno streho pa 31,80 x 6,6 m.

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

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

Novi del vrtca je priključen na obstoječo kotlarno, ki se nahaja v starem delu vrtca. Kot ogrevalna telesa so nameščeni radiatorji z zaobljenimi robovi, ki so opremljeni s termostatskimi ventili. Ogrevalni sistem je dvoceveni s temperaturnim režimom 75/65⁰C, stari del vrtca (ki je predviden za rušenje) ima režim 90/70⁰C, zato je v kotlarni vgrajena posebna regulacija in svoja obtočna črpalka.

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

Tabela 15: Razporeditev prostorov v novejšem delu vrtca Loka

	Prostor	Kvadratura v m²
1	nadstrešek	15,6
2	vetrolov	11,64
3a	garderoba	16
3b	garderoba	16
4	osrednji prostor	63,9
5a	igralnica	45,11
5b	igralnica	44,8
5c	igralnica	44,8
5d	igralnica	45,11
6	hodnik	7,42
7	wc za otroke s pos.potrebami	4,07
9	wc zunanji	5,92
0	shramba	10,72
10a	sanitarije	18,17
10b	sanitarije	20,01
11	čistila	2,71
12	zunanja terasa - delno pokrita	80,4
	SKUPAJ:	
	terase, nadstreški	96
	igralnice, osrednji prostor	243,71
	vsi prostori razen nadstreška in teras	356,37

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

Tabela 16: Razpoložljiva kvadratura igralnih površin v enoti Loka (stari in novejši del) in v enoti Majer

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

Igralne površine v enoti Loka (stari in novejši del) znašajo 457,72 m², v enoti Majer pa 100 m². Igralne površine v obeh enotah so manjše od zahtevanih po Normativih³, kjer je osnova za izračun igralne površine minimalno 3 m²/otroka in 22 otrok na oddelek.

Z namenom, da se zagotovi minimalno 3 m²/otroka se v enoto Majer sprejme zmanjšano število otrok, t.j. 33 otrok v 3 oddelkih namesto 36 otrok v 3 oddelkih, kolikor je po Normativih maksimalno število otrok za I. starostno obdobje.

Občina je za Vrtec Otona Župančiča Črnomelj, enote pri OŠ Dragatuš, OŠ Stari trg ob Kolpi in OŠ Vinica pridobila soglasje Ministrstva, iz katerega izhaja, da le-to soglašja, da se uporablja manjša notranja igralna površina na otroka, kot to določa Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, vendar ne manjša od 3 m² na otroka za otroke do 2. leta starosti, 2,6 m² na otroka za otroke od 2. do 3. leta starosti in 1,75 m² na otroka za otroke od 3. leta starosti do vstopa v šolo. Igralne površine v enoti Loka zato zadostujejo zahtevam iz prej omenjenega soglasja.

4.8 NAPOVED ŠTEVILA OTROK VKLJUČENIH V VRTEC OTONA ŽUPANČIČA ČRNOMELJ

Spodnja tabela prikazuje projekcijo števila otrok, vpisanih v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj.

Projekcija je izdelana ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- upoštevani so podatki o rojstvih v letih od 2007-2016 iz aplikacije Sokol, iz katerih je bilo izračunano, da je bilo v teh letih povprečno 114 rojstev na leto,
- upoštevano je bilo, da se povprečno število rojstev tudi v prihodnjih letih ne bo spreminjalo,
- % vključenosti v vrtec je 68%,
- trenutno je v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj vpisanih 351 otrok in sicer v 21-ih oddelkih,
- povprečno je v oddelku 17 otrok,
- selitvenega prirasta pri izdelavi projekcije nismo upoštevali.

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

Tabela 17: Projekcija števila otrok in oddelkov v vrtcu Črnomelj

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

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

4.9 RAZLOGI ZA INVESTICIJO

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

- igralne površine vrtca v Loki in na Majerju so manjše od zahtevanih po Normativih,
- velika razpršenost izvajanja predšolske vzgoje - vrtec Črnomelj trenutno zaradi prezasedenosti deluje na treh lokacijah, zadnja leta pa zaradi povečanega števila vpisanih otrok najemajo prostore tudi po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor (Dijaški dom, OŠ,...),
- predšolska vzgoja se trenutno izvaja tudi v prostorih, ki niso bili namenjeni izvajanju predšolske vzgoje (najeti prostori v OŠ,...),
- ker vrtec deluje na več lokacijah in v več dislociranih enotah, organizacija dela ni racionalna, zato nastajajo dodatni materialni stroški,
- obstoječi pogoji za vsakodnevno bivanje predšolskih otrok in kakovostno delo vzgojiteljev niso ustrezni, saj so v vrtcu zaradi pomanjkanja prostora prisiljeni najemati prostore po različnih ustanovah, kjer imajo primeren prost prostor, vendar ti prostori niso namensko grajeni za potrebe predšolskega varstva,
- stari del vrtca v Loki je dotrajan in je zato predviden za rušenje,
- izdelane projekcije števila otrok, ki bodo vpisani v Vrtec Otona Župančiča Črnomelj kažejo, da se število otrok, ki bodo vključeni v vrtec ne bo bistveno spreminjalo in da bo tudi v prihodnje potrebnih vsaj 21 oddelkov.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Osnovna dejavnost vrtca je vzgoja in izobraževanje, ki ni tržna dejavnost, temveč je financirana iz:

- prispevka staršev,
- državnega proračuna in
- dotacij lokalnih skupnosti.

Prihodki vrtca so praviloma enaki kot odhodki vrtca.

Izgradnja Vrtca Loka se bo izvedla v obliki javno-zasebnega partnerstva, kar pomeni, da bo morala Občina Črnomelj v času uporabe objekta zasebnemu partnerju plačevati letno nadomestilo, da bo le ta realiziral zahtevani donos na vložena sredstva. Točna višina donosa zasebnega partnerja zaenkrat še ni znana, ker izbor zasebnega partnerja še poteka.

6 ANALIZA VARIANT

6.1 VARIANTA A: BREZ INVESTICIJE

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

6.2 VARIANTA B: IZVEDBA INVESTICIJE V KONCESIJSKI OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA – MODEL DFBOT

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

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

Obenem je treba pojasniti, da je ob upoštevanju dejstva, da Občina Črnomelj ne razpolaga s sredstvi, potrebnimi za izvedbo investicije, javno-zasebno partnerstvo edina možnost za

izvedbo investicije, obenem pa so v predmetnem projektu izpolnjeni pogoji za opredelitev projekta kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva saj:

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

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

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

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

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

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

Glede na predvideno delitev tveganj, ki predvideva, da bodo vsa ključna tveganja v projektu (projektiranje, gradnja, financiranje, upravljanje) prenesena na zasebnega partnerja, gre v konkretnem primeru za koncesijsko obliko javno-zasebnega partnerstva. Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bo prevzel projektiranje, tveganje pridobitve vseh potrebnih dovoljenj, gradnjo objekta z vso pripadajočo infrastrukturo, ureditev okolice objekta, dostopnih poti, parkirišč ob objektu ter njihovega financiranja. Odstranitev obstoječega objekta prav tako prevzame zasebni partner.

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

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

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

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

V pozivu promotorjem je javni partner preveril izvedbo investicije po modelu DFBOT in je bila njena izvedljivost potrjena.⁴

Predmetna varianta je bila obravnavana v DFBOT v dveh podvariantah:

- izgradnja lesenega vrtca v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva in
- izgradnja klasično zidanega vrtca v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva,

vendar pa je bilo v okviru strokovnega dialoga na podlagi izvedenega poziva promotorjem ugotovljeno, da so se razmere v gradbeništvu v zadnjih nekaj mesecih bistveno spremenile in da se ob povečani gospodarski rasti in povečanem povpraševanju v gradbeništvu **cene objektov iz lesenih konstrukcijskih elementov približujejo cenam izgradnje klasičnega masivnega objekta, zato razlikovanje med tema dvema variantama z vidika različnih stroškov v fazi izdelave PIZ ni smiselno, saj so stroški zelo podobni.⁵**

6.3 VARIANTA C: IZVEDBA INVESTICIJE V INSTITUCIONALNI OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA – PROJEKTNO PODJETJE

V okviru poziva promotorjem je eden izmed promotorjev predlagal izvedbo projekta v institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva. Promotor navaja, da gre za razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da partnerja soustanovita pravno osebo po 96. členu ZJZP oz. projektno podjetje (SPV - *Special Purpose Vehicle*), ki je gospodarska družba (d.o.o. ali d.d.), ustanovljena z namenom izvedbe projekta. Predmetno obliko statusnega opredeljuje peti odstavek 38. člena ZJZP. Kot nadalje navaja promotor, izvedba projekta javno-zasebnega partnerstva na ta način v širšem smislu pomeni, da javni in zasebni partner soustanovita pravno osebo zasebnega prava, tj. projektno podjetje. Temeljni namen projektnega podjetja je, da se v njegovem okviru izvajajo plačila, da se operativno

⁴ Podrobneje o analizi poziva promotorjem v točki 12.2 te PIZ.

⁵ Podrobneje o razlogih in o analizi poziva promotorjem v točki 12.2 te PIZ.

vodi projekt, da se sklepajo pogodbe z izvajalci in dobavitelji ter, da se zagotovi financiranje projekta. Projektno podjetje je središče projekta javno-zasebnega partnerstva, v katerem svoje interese uskladijo ustanovitelja projektne podjetja (javni in zasebni partner), izvajalci, dobavitelji in uporabniki storitev javne službe, ki se bo zagotavljala v javno-zasebnem partnerstvu.

Promotor navaja, da bi izvedba javno-zasebnega partnerstva v ožjem smislu bila v sklopu projektne podjetja projektirati in zgraditi objekt Vrtec Loka ter upravljati z objektom. Investitor in lastnik objekta bi bilo skupno projektno podjetje, hkrati bi javni partner prevzel to zgradbo v uporabo in projektne podjetju plačeval nadomestilo za zagotavljanje razpoložljivosti zgradbe, po določenem obdobju pa bi imel javni partner možnost odkupa celotne nepremičnine, na kateri je zgrajena zgradba. Projektno podjetje postane lastnik nepremičnin na katerih se namerava zgraditi novi objekt, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva. Poleg tega postane projektno podjetje tudi nosilec vseh nadaljnjih postopkov in dejanj. Projektno podjetje, kot investitor novega objekta, poišče primerne izvajalce za projektiranje in izgradnjo objekta, ter z njimi sklene sodelovanje, pri čemer promotor identificira izvajalca gradbenih del in arhitekta.

Pri ustanovitvi projektne podjetja, bi javni partner zagotovil svojo participacijo s stvarnim vložkom v obliki nepremičnin ali s prenosom stavbne pravice, zasebni partner pa bi svoj del zagotovil v obliki denarnega vložka. Natančne opredelitve nepremičnin in vrednosti vložkov ter lastniške deleže v projektne podjetju bi se opredelilo pri ureditvi medsebojnega razmerja oz. ob ustanovitvi samega projektne podjetja, vendar pa na način, da bi bil zasebni partner večinski kapitalski deležnik, s čimer je večina poslovnega tveganja na zasebniku. Po izgradnji zgradbe, bi projektne podjetje kot lastnik dalo zgradbo v uporabo javnemu partnerju in zagotavljalo razpoložljivost zgradbe za obdobje, ki bi bilo prav tako opredeljeno z ureditvijo medsebojnega razmerja, v tem trenutku pa lahko dobo predvidimo na 15 let. Pri tem bi javni partner plačeval nadomestilo za zagotavljanje razpoložljivosti zgradbe in hkrati imel možnost odkupa celotne nepremičnine, na kateri je zgrajena zgradba po poteku določenega obdobja. S tem odkupom bi se tudi zaključilo javno-zasebnega partnerstvo, saj projektne podjetje ne bi imelo več svojega namena in bi na ta način prenehalo. S tem bi bil izpolnjen končni namen javno-zasebnega partnerstva. Odkupno ceno bi v času prodaje ocenil neodvisni cenilec glede na dejansko vrednost nepremičnine v tistem trenutku. V sklopu javno-zasebnega partnerstva promotor tudi predvideva možnost, da projektne podjetje izvaja dodatne tržno naravnane dejavnosti, ki ne bi posegale v izvajanje dejavnosti v vrtcu, bi pa predstavljale dodatne prihodke za projektne podjetje. S tem, ko ima projektne podjetje dodatne vire dohodka se zmanjša poslovno tveganje, saj ni odvisno le od dohodkov s strani javnega partnerja. Morebitne tržne dejavnosti bi se odvijale zgolj v delih zgradbe, ki bi bili v naprej predvideni za deljeno uporabo in sicer na način, da bi se ti deli zgradbe izven časovnih okvirjev, ki bi bili namenjeni za potrebe vrtca, tržili v zasebne namene (npr. oddaja prostorov).

Javni partner je predmetni predlog proučil in se v nadaljevanju opredeljuje do tega predloga.

Kot je bilo povedano v prejšnji točki, ZJZP omogoča izvedbo projektov tako pogodbeni, kot institucionalni obliki z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Medtem ko je koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva v Sloveniji relativno dobro uveljavljena, institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva ni uveljavljena, v skladu z

23. členom ZJZP pa se razmerje javno-zasebnega partnerstva lahko izvaja tudi kot razmerje statusnega (institucionalnega, equity) partnerstva v oblikah, določenih v 96. členu ZJZP.

ZJZP v 96. členu opredeljuje statusno javno-zasebno partnerstvo kot razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali drugih oseb javnega prava oziroma drug javni partner podeli izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva (v nadaljnjem besedilu: izvajalcu statusnega partnerstva):

- z ustanovitvijo pravne osebe, pod pogoji, ki jih določa ZJZP,
- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava,
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali,
- na drug, primeroma naštetim oblikam pravno in dejansko soroden in primerljiv način
- ter s prenosom izvajanja pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, na to osebo (na primer izvajanje gospodarske javne službe ...).

V predmetnem primeru obstaja **dve možnosti – javni partner v projektu bi lahko bil javni zavod, ustanovljen v skladu z Zakonom o zavodih,⁶ ali občina.**

Čeprav ZJZP ne postavlja omejitev glede potencialnih javnih partnerjev v institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva, pa tretji odstavek 67. člena Zakona o javnih financah (ZJF)⁷ določa, da javni zavodi in agencije, katerih ustanovitelj je država oziroma občina, ne smejo odplačno pridobivati kapitalskih naložb. Navedena določba eksplicitno prepoveduje javnim zavodom, da vplačujejo ustanovitvene vložke v gospodarske družbe. O predmetni problematiki je svoje mnenje podalo tudi Računsko sodišče:⁸

Kot je že bilo navedeno, ZJF v 67. členu prepoveduje pridobivanje kapitalskih naložb javnim zavodom in javnim agencijam. Pri tem pa opozarjamo, da zakonodajalec v prehodnih določbah ni opredelil statusa že obstoječih kapitalskih naložb javnih zavodov, zaradi česar so javni zavodi v neenakopravnem položaju, saj nekateri ohranjajo kapitalске naložbe v gospodarskih družbah, drugi pa teh ne smejo imeti. Glede na namen poslovanja javnih zavodov in omejitve glede namenske porabe presežka, ki ga ustvarijo s svojim poslovanjem, javni zavodi ne bi smeli ustanavljati gospodarskih družb ali pridobivati kapitalskih naložb. Zato predlagamo zakonodajalcu, da ob spremembah ZJF ali Zakona o zavodih uredi tudi odpravo obstoječih kapitalskih naložb pri javnih zavodih.

Zgoraj citirano stališče Računskega sodišča je jasno in eksplicitno zastopa stališče, da javnim zavodom ni dovoljeno ustanavljati gospodarske družbe, pri čemer svojo argumentacijo opira na določbo 67. člena Zakona o javnih financah. Glede na navedeno je torej pred uveljavitvijo Zakona o javnih financah navedeno bilo javnim zavodom dovoljeno, zato so v preteklosti nekateri javni zavodi zakonito in skladno z veljavnimi predpisi ustanavljali gospodarske družbe, trenutno veljavni predpisi pa za takšno ravnanje ne dajejo veljavne pravne podlage.

⁶ Zakon o zavodih, Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 – ZPDZC in 127/06 – ZJZP.

⁷ Zakon o javnih financah, Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13, 101/13, 55/15, 96/15.

⁸ Mnenje Računskega sodišča št. 33-7/2015/1 z dne 21.12.2015.

Glede na predstavljeno dejansko in pravno stanje ugotavljamo, da **niso izpolnjeni pogoji za vzpostavitev institucionalnega javno-zasebnega partnerstva na način, da bi javni partner v institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva bil javni zavod.**

Druga možnost je, da bi javni partner v projektne podjetju bila Občina Črnomelj. Za občino ne veljajo omejitve, kot veljajo za javni zavod, vendar pa obstaja v zvezi z izvedbo projekta v tej obliki preveč tveganj, kakor jih navajamo v nadaljevanju, ki onemogočajo izvedbo v predlagani obliki.

Model v Sloveniji ni uveljavljen – tovrsten projekt še ni bil izveden in s strani države niso bile podane nobene smernice in/ali izveden pilotni projekt za izvedbo tovrstnih projektov, kar samo po sebi predstavlja izjemno veliko tveganje za izvedbo projekta in možnost postopkovnih zapletov.

Nadalje **Občina ne razpolaga s sredstvi za ustanovitev projektne podjetja, za financiranje investicije,** za katero bi bila zavezana z vstopom v institucionalno obliko javno-zasebnega partnerstva **in za jamstva za obveznosti projektne podjetja,** kar posledično pomeni, da je varianta po vsebini približuje varianti »brez investicije«.

Občina meni, da ni primerno, da »sama s seboj« - na eni strani v vlogi financerja oz. družbenika in na drugi strani v vlogi izvajalca v okviru projektne podjetja - sklepa pogodbo o zagotovitvi sredstev za financiranje projekta in plačevanja nadomestila za uporabo objekta. Tovrstni projekti oz. ustanovitev projektne podjetij je primernejša za projekte, kjer plačila zagotavljajo uporabniki in projektne podjetje prevzema s tem določena tveganja.

Nadalje model, po katerem bi morala Občina po izteku pogodbenega javno-zasebnega partnerstva odkupiti celotno nepremičnino po njeni tržni vrednosti, **za Občino ni sprejemljiv** in je bistveno manj ugoden od variante, ki je bila predlagana v DIIP in predmetni PIZ, po kateri se nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine pobota s preostankom vrednosti objekta ob prenehanju stavbne pravice.

Glede na naravo objekta, v katerem se bodo zadrževali otroci v njihovem najranljivejšem obdobju, javni partner tudi meni, da ti **prostori zaradi varovanja zdravja otrok niso primerni za izvajanje tržnih dejavnosti.**

Identificirana poglobljena vprašanja predstavljajo za javnega partnerja preveliko tveganje, ki bi lahko resno ogrozilo izvedbo projekta, zato niso izpolnjeni pogoji za vzpostavitev institucionalnega javno-zasebnega partnerstva.

6.4 IZBOR PREDLAGANE VARIANTE

Edina varianta, ki omogoča izvedbo investicije, je varianta B - izvedba investicije v pogodbeni obliki javno-zasebnega partnerstva po modelu DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*).

6.5 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE

V nadaljevanju podajamo SWOT analizo (*Strengths* - prednosti, *Weaknesses* - slabosti, *Opportunities* - priložnosti, *Threats* - nevarnosti) predlagane variante. SWOT analiza na kratko predstavi notranje značilnosti projekta in v povezavi z njegovo realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev.

Tabela 18: SWOT analiza predlagane variante

KONCESIJSKA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA po modelu DFBOT	
<p>Prednosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z realizacijo projekta po predlaganem modelu se na najhitrejši možen način zgradi objekt in pripadajočo infrastrukturo namenjeno izvajanju dejavnosti v javnem interesu in s tem uresničijo cilji javnega partnerja, - pridobi se nova infrastruktura (vrtec z vso potrebno opremo, parkirne površine, zunanja igrišča z igrali) namenjena izvajanju dejavnosti v javnem interesu; - po izteku javno-zasebnega partnerstva postane javni partner lastnik javnega dela projekta brez dodatnih obveznosti; - vzpostavljeno razmerje je relativno enostavno in pregledno, kar omogoča, da partnerja vnaprej natančno opredelita vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz vzpostavljenega partnerstva ter tveganja, ki jih prevzemata v vseh fazah projektnega cikla; - predlagana model je finančno vzdržen in uravnotežen tako z vidika javnega kot tudi z vidika bodočega zasebnega partnerja in omogoča pridobitev investitorja. 	<p>Slabosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modeli javno-zasebnega partnerstva se pri financirjih pogosto obravnavajo z nezaupanjem, kar se lahko odrazi pri višjih stroških financiranja; - pomanjkanje prakse glede podobnih projektov v obliki javno-zasebnih partnerstev v Sloveniji, predstavlja določeno pravno negotovost pri realizaciji projekta tako za javnega, kot zasebnega partnerja.
<p>Priložnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - optimizacijo procesa tako v fazi načrtovanja kot gradnje in upravljanja; - razvijanje nove oblike infrastrukture, storitev in varstva za najmlajšo populacijo; - morebitna nova delovna mesta / vključitev obstoječih kadrov v programe izvajanja. 	<p>Nevarnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izbor finančno stabilnega in sposobnega zasebnega partnerja, ki bo sposoben zapreti finančno konstrukcijo in zagotoviti realizacijo projekta v dogovorjenem časovnem okvirju in v dogovorjeni vrednosti; - glede na stanje na trgu bo potrebna posebna pozornost pri izboru solidnega in zanesljivega zasebnega partnerja; - javni partner mora zagotoviti učinkovit nadzor nad izvajanjem projekta, saj v nasprotnem primeru

KONCESIJSKA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA po modelu DFBOT

obstaja nevarnost, da se pogodbene obveznosti ne realizirajo na način, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

6.6 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ V PRIMERU PREDLAGANE VARIANTE

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

Tabela 19: Razdelitev poslovnih tveganj za predlagano varianto

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišča	✓	✓	Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč namenjenih za izvedbo projekta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo, kot tudi z vidika morebitnim pravnih ovir razpolaganja z zemljišči (npr. služnosti, bremena, podelitev stavbe pravice v obsegu, dogovorjenem s koncesijsko pogodbo, ipd.). Odstranitev obstoječega objekta prevzame zasebni partner.
tveganje projektiranja		✓	Z namenom optimizacije je predvideno, da zasebni partner zagotovi projektiranje, pri čemer prevzema zasebni partner tudi tveganje sprememb oz. novelacije projektne dokumentacije, v kolikor bi se to izkazalo kot potrebno za izvedbo projekta in povečanje rentabilnosti projekta. Javni partner bo obdržal možnost, da vpliva na kvaliteto gradnje in funkcionalnosti objekta. Javni partner bo zasebnim partnerjem omogočil tehnološko optimizacijo projekta v kolikor bo to smotno in ne bo bistveno vplivalo na postavljen standard kvalitete in funkcionalnosti objekta. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se gradnja izvede skladno projektno dokumentacijo, kot bo med partnerjema usklajena in potrjena.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj	✓	✓	Predvideva se, da obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja za nov objekt in s tem povezane aktivnosti prevzame zasebni partner. Javni partner pri tem nudi aktivno podporo v okviru svojih pristojnosti. Javni partner se zavezuje pridobiti dovoljenje za rušitev obstoječega vrtca v delu, ki je v skladu s projektno nalogo predviden za rušitev.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje novega objekta, rušitve obstoječega objekta in energetske prenove 4 oddelkov obstoječega vrtca v celoti prevzema zasebni partner.

tveganje dodatnih del	✓	✓	Tveganje dodatnih del nosita javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta po načelu, da tisti od partnerjev, na zahtevo katerega so bila dodatna dela izvedena, tudi prevzame stroške za njihovo financiranje. Enako velja za morebitno spreminjanje obsega projekta in spreminjane standarda kvalitete. Sicer pa tveganje dodatnih del prevzema zasebni partner v okviru tveganja gradnje.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja		✓	Ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje, se bo pripravil načrt delitve etažne lastnine, kjer se bo objekt razdelil na javni in zasebni del, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje financiranja		✓	Tveganje financiranja v fazi projektiranja in gradnje v pretežnem delu nosi zasebni partner, v fazi upravljanja pa partnerja skladno z dogovorjenim. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta in iz nadomestila za uporabo objekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infr.	✓	✓	Tveganje vzdrževanja prevzame zasebni partner, razen v delu izvajanja programa in kuhinje, kjer tveganje prevzame javni partner.
tveganje upravljanja	✓	✓	Tveganje upravljanja novega objekta prevzame zasebni partner, razen v delu izvajanja programa in kuhinje, kjer tveganje upravljanja prevzame javni partner. Tveganje upravljanja obstoječega objekta, ki bo energetsko saniran, prav tako prevzame javni partner.
tveganje rentabilnosti projekta	✓	✓	Tveganje rentabilnosti projekta je deljeno.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje izbire finančno sposobnega izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva na zasebnega partnerja prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.

7 TEHNIČNI PODATKI O INVESTICIJI

V sklopu DIIP je bil izdelan tudi podrobni tehnični opis projekta za gradnjo Vrtca Loka, ki sta ga pripravila Maja Slapernik, u.d.i.a. in Blaž Budja, u.d.i.a. (Jereb in Budja arhitekti d.o.o. iz Ljubljane).

Dodatna projektna dokumentacija v času do priprave te predinvesticijske zasnove ni bila izdelana, zato so tehnični podatki o investiciji povzeti iz DIIP.

7.1 URBANISTIČNA IZHODIŠČA

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

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

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

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

Skupna velikost zemljišča za predvideno novogradnjo objekta in navezavo na obstoječi objekt ter ureditev zunanjšega igrišča je 8528 m².

Slika 4: Območje urejanja (vir: Geoprostor.net)



7.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Slika 7: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI energetika (vir: Geoprostor.net)



Slika 8: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI komunala (vir: Geoprostor.net)



Slika 9: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI_el. komunikacije (vir: Geoprostor.net)



Slika 10: Ortofoto posnetek z označeno obstoječo GJI skupni prikaz (vir: Geoprostor.net)



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

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

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

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

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

7.3 URBANISTIČNA ZASNOVA TER ARHITEKTURNO OBLIKOVANJA OBJEKTA

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

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

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

Zasnova objekta mora zagotoviti racionalno porabo zemljišča ter notranjih prostorov.

Arhitekturna zasnova je ključnega pomena za učinkovitost investicije.

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

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

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

1. da bo dosežena optimalna funkcionalna zasnova za celoten kompleks

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

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

- kar najbolj ohraniti naravne danosti in obstoječe prostorske kvalitete izbrane lokacije,
- upoštevati značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih kulturnih, ekoloških, reliefnih, klimatskih značilnosti krajine,
- zagotoviti varno in učinkovito rešitev umirjenega in mirujočega prometa,
- objekt naj bo postavljen tako, da kar v največji meri izkorišča sonce,

- prostori, ki ne potrebujejo veliko svetlobe (pralnica, kuhinja, shramba, garderobe, hodnik ipd.), naj bodo postavljeni pretežno na severno stran,

3. ekonomske upravičenosti izrabe prostora (razmerje med bruto etažno površino in uporabno površino):

- stavba kot celota naj bo zasnovana optimalno,
- komunikacijske površine naj bodo minimalne ali uporabljene kot del skupnega prostora;
- čim več vseh površin vrtca naj bo namenjeno dejavnostim otrok,

4. da bodo podane izvirne in kreativne arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj s področja arhitekture, gradbeništva ter strojnih in električnih instalacij z upoštevanjem vseh veljavnih predpisov,;

5. upoštevanje sodobnih gradbenih standardov s težnjo k čim nižjim stroškom vzdrževanja v času uporabe objekta,

6. za odstranitev obstoječega objekta je potrebno pripraviti ustrezno rušitveno dokumentacijo obstoječega objekta, predvidenega za rušitev (Občina je to dokumentacijo že naročila, rušitev bo izvedel koncesionar).

Do odprtja novega vrtca mora delo v obstoječem (novejšem) objektu nemoteno in varno obratovati, za kar mora izdelovalec projektne dokumentacije novi objekt vrtca umestiti skladno s to zahtevo.

7.4 PROGRAMSKE ZAHTEVE

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

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

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

- lastna kuhinja (za 14 oddelkov) s pripadajočim predelom za sprejem živil in ustrezno skladiščenje živil, shrambo za čistila in pripomočke ter prostor za shranjevanje bioloških odpadkov,
- poleg lastne kuhinje pisarna za glavnega kuharja, garderoba in sanitarije za kuhinjsko osebje, jedilnica za zaposlene v kuhinji ter prostor za pripravo dietne prehrane,
- lastna pralnica za celoten kompleks,
- prostori uprave za celoten kompleks,
- garderoba za zaposlene,
- prostor za izvajanje dodatne strokovne pomoči,
- dvigalo za prevoz prehrane,
- gospodarski prostori za celoten kompleks (prostor za čistila in pripomočke, skladišče za sanitarni material, kotlovnica, delavnica za vzdrževalna dela, garderoba in sanitarije za tehnično osebje).

Tabela 20: Zahtevane površine objekta

	NORMATIV	IDEJNA SKICA
število oddelkov	10	10
normativno število otrok	22/oddelek = 220 otrok	220 otrok (novi del) 308 otrok (kompleks)
A. IGRALNI PROSTORI		
1. igralnice	minimalno 50 m ² /igralnico	10 x 53 m ² = 530 m ²
2. osrednji prostor in športna igralnica	minimalno 80 m ² + večnamenski prostor	230 m ² (za celoten kompleks)
3. dodatni prostor za dejavnost otrok	45 m ²	80 m ²
A. SKUPAJ		840 m²
	min. 3 m ² /otroka priporočeno 4 m ² /otroka	3.8 m ² /otroka (za novi objekt)
		840 m ² + 196 m ² /308 = 3.4 m ² /otroka (za celoten kompleks)
B. OSTALI PROSTORI		
a) prostori za otroke		
4. sanitarije za otroke	90 m ²	104 m ²
5. garderobe za otroke	72 m ²	80 m ²
b) skupni prostori za otroke		
6. prostor za individualno delo	8 m ²	8 m ²
7. shramba za rekvizite	10 m ²	10 m ²
8. sanitarije za otroke na igrišču	4 m ²	4 m ²
c) prostori za strokovne delavce		
9. skupni prostori za strokovne delavce	40 m ²	72 m ² (za celoten kompleks)
10. prostor za svetovalnega delavca	12 m ²	12 m ²
11. prostor za drugega strokovnega delavca		12 m ²
12. kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke	10 m ²	15 m ²
13. shramba za vrtna igrala	10 m ²	20 m ²
14. sanitarije	6 m ²	po normativu (28 m ² gard.+sanitarije)
d) upravni prostori		
15. ravnatelj	16 m ²	16 m ²
16. pomočnik ravnatelja		12 m ²
17. administracija	12 m ²	12m ²
18. računovodstvo	9 m ²	9 m ²
19. arhiv	8 m ²	32 m ² (za celoten kompleks)
20. sanitarije	3 m ²	po normativu

	NORMATIV	IDEJNA SKICA
		(13 m2 gard.+sanitarije)
d) gospodarski prostori		
21. lastna kuhinja	cca. 240 m2	240 m2 (za 14 oddelkov)
22. pralnica	18 m2	32 m2 (za celoten kompleks)
23. ostalo (prostor za čistila in pripomočke, skladišče za sanitarni material, kotlovnica, delavnica za vzdrževalna dela, garderoba in sanitarije za tehnično osebje, dostopi)	cca. 70 m2	cca. 70 m2
B. SKUPAJ		801 m2
C. KOMUNIKACIJE		<i>cca. 340 m2*</i>
A. B. IN C. SKUPAJ		cca. 1981 m2

**okvirni izračun glede na zasnovo*

Tabela 21: Zahtevane zunanje površine

	NORMATIV	ZAHTEVANE/DEJANSKE POVRŠINE
VELIKOST ZEMLJIŠČA		8528 m2 (za kopleks 14 oddelčnega vrtca)
	min. 25 m2/otroka	cca. 28 m2 /otroka
POKRITE TERASE	120 m2 24 m2/oddelek	5x24=120 m2
VELIKOST IGRISČA		4615 m2 (za kopleks 14 oddelčnega vrtca)
	min. 15 m2/otroka (lahko tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine)	15 m2/otroka
PARKIRNA MESTA	2 PM/oddelek OPN: 1PM/10 otrok+1PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje	31 PM + 14 PM = 45 PM (za celoten kompleks) 11 PM (obstoječe) + 34 PM (novi del)

7.5 ZAHTEVE PO POSAMEZNIH SKLOPIH OBJEKTA

7.5.1 Konstrukcija

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

V primeru lesene konstrukcije, je potrebno upoštevati:

- Konstrukcija mora biti zasnovana tako, da njene karakteristike ustrezajo nizkoenergetski gradnji.
- Vsi konstrukcijski elementi, ki so vidni, morajo biti ustrezno izvedeni in zaščiteni. Kjer je potrebno, se lesena konstrukcija dopolnjuje z jekleno ojačitvijo.

- Usmeritev v čim več naravnih materialov (les) in materialov, katerih proizvodnja ne zahteva velikih količin energije in transportnih stroškov. Uporaba naravnih materialov za izgradnjo konstrukcije ugodno vpliva na zdravo bivanje in počutje v prostorih.
- Debelina sten je odvisna od statičnega izračuna, izračuna gradbene fizike in zahtev zaščite pred hrupom. Predelne stene so iz leseno montažne konstrukcije in so zasnovane kot zvočno izolativna stena.
- Morebitne jeklene konstrukcije je potrebno antikorozijsko zaščititi z vročim cinkanjem ali z drugo enakovredno zaščito.
- Vse instalacije so skrite izvedbe. Stropi v objektu se prilagajajo glede na instalacije in konstrukcije, stropi so izdelani iz mavčno-kartonskih plošč iz dveh slojev, lesene obloge ali spuščeni strop iz zvočno izolativnih plošč.
- Pri zasnovi in izbiri konstrukcije je potrebno stremeti k tržni primerljivosti in stroškovni obvladljivosti objekta ter stremeti k gradbeno-tehnični solidnosti ter ekonomičnosti. Pri izbiri konstrukcijskega sistema naj bo poudarek tudi na hitrosti izvedbe.

7.5.2 Toplotna izolacija / gradbena fizika objekta

Naročnikova želja je zgraditi objekt v nizko energijskem razredu.

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

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

7.5.3 Streha

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

7.5.4 Fasada

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

7.5.5 Stavbno pohištvo

- okna in zunanja vrata naj bodo v poljubnem materialu s troslojnim steklom, $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$, ki ustreza energetske smernici objekta. Okna naj bodo brez predelnih profilov, ustrezna varnostna zasteklitev (kaljeno steklo) naj bo po celotni višini okna,
- vsa vhodna vrata in vrata v vetrolovu morajo biti opremljena z napravo za avtomatsko zapiranje,
- kljuke na vseh vhodnih vratih morajo biti takšne, da otrok ne more sam odpreti vrat z notranje strani, zato naj bodo montirane na višini 1,8 m,
- ključavnica vseh vhodnih vrat naj bo univerzalna,
- vrata morajo imeti na strani, kjer so nameščeni tečajji, zaščito pred poškodbo prstov na rokah po celotni višini vrat,
- vsa vratna krila v prostorih za otroke se morajo odpirati proti izhodu iz stavbe,
- vhodna vrata in vrata v prostorih za otroke do dveh let morajo biti široka 90 cm,

- vsa vrata v stavbi so brez pragov,
- vsa vrata, ki vodijo z gospodarskega dvorišča v pralnico, kotlovnico, delavnico ali kuhinjo, naj bodo dvokrilna ali pa mora biti svetla širina vratne odprtine min. 120 cm (dostava, popravila),
- okna v igralnicah naj praviloma nimajo parapetov (če pa so, naj bodo koristno uporabljeni kot otroške klopi s predali za shranjevanje igrač, opreme ipd.),
- spodnji rob okenskih kril v nadstropju, ki se odpirajo v prostor, mora biti vsaj 1,25 m nad tlemi,
- vsaj 30% oken v vsakem prostoru mora imeti možnost odpiranja po celoti, kar omogoča kvalitetno naravno prezračevanje.

7.5.6 Okenska senčila

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

7.5.7 Pokrita terasa

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

7.5.8 Zaščita pred hrupom

- Pri zaščiti pred hrupom se je potrebno predvsem posvetiti uporabniški izkušnji in funkcionalnosti prostorov. Dobra izbira materialov omogoča manj hrupa, otroci in vzgojitelji se lahko pogovarjajo tišje, zato je delo manj naporno, poskrbeti je treba tudi za ustrezno zasnovo prostorov ali dodati elemente, ki preprečujejo preveliko odbojnost zvoka.
- Pri zasnovi konstrukcije je potrebno izpolnjevati zakonske zahteve in tehnične smernice za stavbe za izobraževanje (vsebina prostorov, navedenih v tehničnih smernicah oz. pravilnikih se smiselno uporablja glede na prostore vrtcev (npr. igralnica = učilnica). Pravilnik ne predpisuje omejitve hrupa med steno dveh igralnic, ki ima vrata, takšno možnost omogoča tudi gradbena praksa.
- Debelina takšne stene naj bo enaka kot pri steni med igralnicami brez vrat.
- V prostorih, ki so namenjeni vzgojno varstveni dejavnosti, je potrebno zagotoviti omejitev nivoja hrupa (največ 40 dB), v upravnih prostorih največ 55 dB in v kuhinji največ 65 dB. Za zmanjšanje hrupa je posebno pozornost potrebno posvetiti podu (predvsem na hodnikih in v osrednjem prostoru), stenskim oblogam in stropnim panojem za dušenje zvoka (osrednji prostor), pa tudi obodnim konstrukcijam (stene, okna) objekta.
- Upoštevane morajo biti mejne vrednosti izolirnosti in maksimalne ravni zvočnega tlaka udarnega hrupa notranjih ločilnih elementov. V avli in športnih prostorih naj se upoštevajo optimalne vrednosti odmevnega časa.

Dostopnost gibalno oviranim

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

7.6 MATERIALI IN OBDELAVA

7.6.1 Obdelava sten

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

7.6.2 Obdelava tal

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

- podna konstrukcija ne sme presegati toplotne vpojnosti, ki jo za talne konstrukcije za javne prostore, namenjene predšolskim otrokom, predpisuje standard JUS U. J5. 054,
- materiali za končno oblogo tal morajo biti trdni, nedrseči in taki, da jih je mogoče čistiti s tekočimi čistili,
- v igralnicah mora biti stik poda in stene izdelan tako, da ga je mogoče preprosto in temeljito čistiti,
- vrhnje talne obloge v mokrih prostorih (kuhinja, pralnica, kotlovnica) morajo biti nedrseče, nagnjene proti odtokom s talnimi sifoni,

- vrhnja talna obloga na terasi mora biti blago nagnjena od notranje stene proti zunanjemu robu (odtekanje meteorne vode, pomivanje s tekočo vodo), Izhodi iz vseh igralnic morajo biti na enaki višinski koti - brez stopnic,
- tlaki v vseh prostorih morajo biti takšni, da se na njih čim manj nabira prah in da se jih da enostavno čistiti. Omogočeno mora biti mokro čiščenje,
- talne obloge naj bodo z ustreznimi zaključki - zaokrožnicami oziroma robnimi letvami. Vsi stiki pri mehkih oblogah morajo biti obvezno varjeni,
- v prostorih s keramiko naj bodo obloge iz kvalitetne keramike z zaključki, izvedenimi v obliki zaokrožnice,
- v vetrolovih naj bo predviden večji protiprašni čistilni tepih ustreznih dimenzij.

7.6.3 Obdelava stropov

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

7.6.4 Notranja vrata

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

7.7 NOTRANJA OPREMA

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

7.7.1 Pohištvo

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

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

Izbor pohištva naj temelji predvsem na sledečih kriterijih:

- je antropološko prilagojeno uporabi ter starosti in velikosti otrok,
- je brez ostrih robov in varno za uporabo,
- je prilagodljivo po potrebi,

- lahko ustvarja raznovrstnost ambientov v igralnici (premikanje),
- se lahko premika, naklada in podobno,
- ne daje vtisa institucionaliziranosti,
- je optimalno narejeno iz naravnih materialov,
- je trajnostno (izdelano kvalitetno da lahko vzdrži frekventno uporabo),
- ima dobro razmerje med ceno in kvaliteto.

7.7.2 Oprema večnamenskega prostora / športne igralnice

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

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

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

7.7.3 Oprema v kuhinji

- Lastna kuhinja bo zagotavljala pripravo obrokov za 14 oddelkov.
- Zasnovana mora biti tako, da poleg rednih obrokov omogoča tudi pripravo dietne prehrane.
- Ob kuhinji je potrebno predvideti tudi prostor za kuhinjsko osebje:
 - garderobe in sanitarije,
 - jedilnica za zaposlene v kuhinji,
 - manjši prostor za glavnega kuharja,
 - prostor za čistila in pripomočke,
 - prostor za shranjevanje organskih odpadkov.
- V nečistem delu kuhinje je potrebno zagotoviti:
 - predel za sprejem živil,
 - skladiščenje neobčutljivih živil,
 - skladiščenje sadja in zelenjave,
 - skladiščenje občutljivih živil / hladilniki, zmrzovalniki/,
 - predel za grobo čiščenje zelenjave,
 - predel za predpripravo sadja in zelenjave,
 - predel za predpripravo mesa in rib,
 - pomivalnica črne posode,
 - pomivalnica bele posode.
- V čistem delu kuhinje je potrebno zagotoviti:
 - mlečna kuhinja,
 - priprava hladnih jedi (npr. namazov),
 - priprava sladice,
 - priprava toplih jedi.

- Za dietno kuhinjo mora biti vsa oprema posebej, smiselno in uporabno ločena od preostalega dela kuhinje. Zagotoviti je potrebno poseben štedilnik, pečico regale posodo...
- Podrobnejši popis opreme v kuhinji mora projektant uskladiti z vodstvom vrtca.

7.7.4 Oprema v pralnici

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

7.7.5 Oprema prostorov za zaposlene

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

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

7.8 ZAHTEVE GLEDE ZUNANJE UREDITVE

Po zakonodaji mora zunanje igrišče zagotavljati najmanj 15 m² igralne površine na otroka.

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

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

7.8.1 Otroško igrišče

- Otroško igrišče z igrali naj bo pretežno locirano južno od predvidenega objekta, z neposrednim izhodom iz igralnic ter prehodom preko povezovalnega dela.
- Z namenom zagotavljanja min. zunanjih igralnih površin na otroka se zeleni del zunanjega igrišča lahko uredi na parcelah 975/9, 975/10 in 982/14 (na območju obstoječega podzemnega zaklonišča se predvidi zazelenitev brez grajenih struktur ter ustrezno zaščito obstoječih dostopov).
- Otroško igrišče naj bo narejeno v kombinaciji naravnih in umetnih površin različnega reliefa, ki ga dopolnjujejo elementi igral.
- Igrišče mora biti v celoti ograjeno z žičnato ograjo višine najmanj 1,2 m zelene ali antracitno sive barve in naj ima prehode oz. dostope na električno odpiranje.
- Zasnova otroškega igrišča in krajinska ureditev okolice vrtca je del projektne dokumentacije in ga mora naročnik prej potrditi.

Senčenje igrišča:

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

Tlakovane površine:

- Otroško igrišča sestoji iz travnatih, asfaltnih (tlakovanih) ter gumijastih površin.

- Razmejitev travnih in gumijastih površin naj bo izvedeno z razmejitveno pločevino debeline 3mm, pritrjeno na podložni beton.
- Upoštevana naj bodo podrobnejša navodila glede gumijastih podlag po specifikaciji proizvajalca.

Elementi/oprema igrišča:

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

7.8.2 Gospodarsko dvorišče in parkirišče

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

7.8.3 Zelene površine

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

7.9 ZAHTEVE GLEDE ELEKTRO INSTALACIJ

Pridobiti je potrebno pogoje lokalnega operaterja Elektro omrežja.

Ključni dokument bo izdelava projekta PZI elektro-instalacij.

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

7.9.1 Osvetlitev

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

7.9.2 Varnostna razsvetljava

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

7.9.3 Ostali elektroenergetski priključki

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

Ustrezno kuhinjski tehnologiji naj se predvidi tudi električna instalacija v kuhinji.

7.9.4 Ostalo

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

7.9.5 Strelovodna instalacija in izenačitev potencialov

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

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

Strelovod naj bo klasične izvedbe po principu Faradayeve kletke.

Strelovodna napeljava mora biti nevidna.

7.9.6 Ogrevanje žlot in žlebov

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

7.9.7 Telefon, TK, Tv, Internet

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

7.10 ZAHTEVE GLEDE STROJNIH INSTALACIJ

Splošno

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

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

Ogrevanje

- Obstoječi vrtec Loka Črnomelj z 5 oddelki se ruši in se ga nadomesti z novim objektom z 10 oddelki. Na prostoru vrtca Loka Črnomelj ostaja še obstoječi objekt s 4 oddelki Oton Zupančič, ki se bo programsko povezoval z novo predvidenim objektom.
- Obstoječa objekta (objekt ki se ruši 5 oddelki in objekt ki ostane, s 4 oddelki) sta bila priklopljena na plinsko kotlarno v objektu vrta Loka Črnomelj, ki se ruši. Ob večjem objektu, ki se ruši, je bil postavljen plinohram za potrebe plinske kotlovnice za pripravo ogrevne vode in pripravo tople sanitarne vode obeh objektov.
- V času gradnje novega vrtca, bo potrebno za obstoječi vrtec s 4 objekti – vrtec Otona Zupančiča, zagotoviti nemoteno ogrevanje vrtca in pripravo tople sanitarne vode. To se lahko rešuje z mobilno toplotno postajo na utekočinjen naftni plin, na kurilno olje ali na elektriko, ali z začasno fiksno toplotno postajo, integrirano v obstoječi objekt.
- Med pripravo projektne naloge in idejne zasnove predvidenega novega objekta - vrtca z 10 oddelki, ki naj bi imel skupno toplotno postajo- kotlovnico za oba objekta, naj projektant strojnih instalacij poišče racionalno in optimalno rešitev za pripravo ogrevne vode, kako se bo z novo predvideno skupno toplotno postajo, ki bo locirana v novem objektu, pripravljala topla sanitarna voda za potrebe radiatorskega in talnega ogrevanja, tople sanitarne vode za potrebe grelnih modulov prezračevalnih klimatov, ter ogrevne vode za ogrevanje tople sanitarne vode, novo predvidenega objekta in obstoječe ga objekta. Prav tako je potrebno pridobiti osnovne podatke sistema ogrevanja in priprave tople sanitarne vode za obstoječi vrtec s 4 oddelki, vrtec Otona Zupančiča, ker je sistem ogrevne vode dimenzioniran in izveden na višjem režimu, kot je sedaj po novih pravilnikih dovoljeno.
- Skupna toplotna postaja naj ima predvidene ločeno merjenje ogrevne energije ter vodovoda za obstoječi in novo predvideni objekt. Avtomatika in strojne naprave toplotne postaje morajo omogočati povezavo na centralni nadzorni sistem.
- Ogrevanje znotraj objekta bo talno in radiatorsko. Talno gretje naj bo predvideno na vseh tistih površinah, kjer se zadržujejo otroci, kot so igralnice, večnamenski prostori, sanitarije, radiatorsko ogrevanje pa naj se predvidi v ostalih prostorih kot so:
 - upravni prostori,
 - tehnološki prostori,
 - pomožni prostori,
 - prostor hišnika,
 - kuhinja,
 - garderobe osebja idr,

oziroma smiselno drugače.

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

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

Prezračevanje vrtca

- Poleg sistema prisilnega prezračevanja prostorov mora biti omogočeno tudi naravno prezračevanje z odpiranjem oken.
- V prostorih za otroke mora biti prezračevanje urejeno skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi, pri tem pa hitrost gibanja zraka ne sme presežati 0,2 m/s.
- V prostorih za otroke mora biti relativna vlaga zraka 40 do 60 odstotkov.
- Kuhinjo, jedilnico, garderobe in sanitarije za otroke je treba dodatno mehansko ali prisilno prezračevati.
- V kuhinji, jedilnici, garderobah, sanitarijah in prostorih za nego, ki so dostopni neposredno iz igralnic, mora biti prezračevanje urejeno na način, ki onemogoča širjenje vonjav v igralnico.
- Prisilno ločeno prezračevanje se izvaja v sanitarijah in v kuhinji ter pralnici. Dimenzioniranje količine zraka za kuhinjo in pralnico se določa glede na tehnološko opremo (predmet ločenega projekta tehnologije kuhinje) v skladu s smernico VDI 2052. V primeru, da se odvodni zrak se vodi nazaj v klima napravo, kjer se rekuperira toplota oz. vrši indirektno hlapilno hlajenje, mora rekuperator imeti sistem za avtomatsko pranje.
Projektant strojnih instalacij mora zagotoviti najugodnejši in učinkovit sistem prezračevanja novo predvidenega vrtca.

Hlajenje

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

Vodovod in kanalizacija

- Novo predvideni objekt bo priključen na sistem vodovodnega omrežja Črnomlja preko glavnega vodomera. Potrebno bo preveriti obstoječi priključni vod vodovoda in ga po potrebi zamenjati prav tako glavni vodomer. Preveriti je tudi potrebno zunanje hidrantno omrežje oz. je hidrantno omrežje zunaj in po novo vrtcu predvideti po študiji požarne varnosti.
- Priprava tople sanitarne vode naj bo predvidena centralna v toplotni postaji, skladno z navodili in zahtevami upoštevajoč zahtevo po termični dezinfekciji za zbiralnice tople pitne vode s prostornino večjo od 400 l ali več. Temperatura v zbiralniku/grelniku vode bo tako vsaj enkrat do dvakrat tedensko pregreta nad vrednost 70 °C, zato bo potrebno predvideti dodatne električne grelce ali z pomočjo plinske peči. Poraba sanitarne vode naj se bo kontrolira in pregleduje preko CNS-a.
- V primeru priprave tople sanitarne vode z skupnimi bojlerji v toplotni postaji, se zaradi razsežnosti razvoda tople vode, predvideni cirkulacijski vodi, ki naj bodo vodeni skupaj s cevmi tople vode. Cirkulacija naj bo prisilna s pomočjo cirkulacijske črpalke.

- Cevno omrežje hladne sanitarne vode naj se vodi po objektu ločeno od ogrevnih cevi za ogrevanje in ločeno od cevi tople sanitarne in cirkulacijske vode.
- Pri projektiranju sanitarnega vodovodnega omrežja naj bo upoštevano naslednje izhodišče: stranišča naj bodo vsa konzolna z vgradnimi kotlički, pisoarji prav tako konzolni s senzorskim proženjem, umivalniki samostoječi oziroma vgradni brez prelivnih odprtin in z enoročnimi baterijami. Pršne kadi naj bodo vzdane, iz belega akrila, s pripadajočimi enoročnimi mešalnimi baterijami.
- Tuši in ostale baterije naj se predvidijo s centralnimi mešalnimi garniturami z možnostjo centralne nastavitve temperature preko avtomatike CNS ter s časovno zakasnilno tipko ali senzorjem prisotnosti.
- Varovanje sistema sanitarne hladne vode naj se predvidi z membransko ekspanzijsko pretočno posodo in varnostnim ventilom, protipovratna loputa in zaporni elementi ter z optimalnim sistemom za mehčanje sanitarne hladne, tople in cirkulacijske vode.
- Kanalizacijske cevi v novo predvidenem objektu bi bile v posameznih sanitarnih celicah iz PVC, cevi speljali v glavnih vertikalah in pod stropom pa so lahko iz litine in sicer po sistemu HKS. V pritličju bi se vertikalni vodi iz posameznega dviznega voda povezali z horizontalno kanalizacijo preko talnih revizijskih jaškov. Vsaka vertikala bi se podaljšala z odzračno cevjo nad streho, kjer bi se zaključil z odzračno kapo.
- Na spodnjem delu vertikal fekalne kanalizacije se vgradijo čistilni kosi, tako da se lahko čisti celoten razvod v primeru težav pri odvodu odpadnih vod. Dostop do čistilnega kosa mora biti omogočen preko odprtih v zidu ali preko revizijskih jaškov. Vsi talni sifoni v sanitarijah in ostalih prostorih morajo biti pretočne izvedbe.
- Kanalizacija kuhinje bi se na zunanjo kanalizacijo priključila preko lovilnika maščob.

Komunalni odpadki in odpadne vode

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

7.11 ZAHTEVE GLEDE POŽARNE VARNOSTI

- Projektirane rešitve v objektu morajo biti v skladu s študijo požarne varnosti, predvsem opredelitev evakuacijskih poti, ločevanja požarnih sektorjev, sistema evakuacije in gašenja in podobno.
- Študija varstva pred požarom bo del projektne dokumentacije PGD PZI. Za objekt je potrebno s stališča požarne varnosti predvsem zagotoviti varno evakuacijo otrok in osebja vrtca.
- Za gašenje objekta vrtca je potrebno zagotoviti zadostno število gasilnikov po Pravilniku o izbiri in namestitvi gasilnih aparatov (Ur. list RS st. 67/05). Prav tako

morajo biti na razpolago tudi notranji hidranti na kolutu (EURO hidranti) kot začetno gasilno sredstvo.

- Za potrebe gasilcev morajo biti na razpolago zunanji hidranti, nameščeni okrog objekta in
- zagotovljeni dovozi ter postavitvene površine za gasilska vozila.
- Za objekt je potrebno glede na namen in višino zagotoviti ustrezno nosilnost konstrukcije objekta v požaru. Z ustreznimi negorljivimi in težko gorljivimi materiali za obloge v objektu se preprečuje hiter razvoj požara in dima. Z ustreznimi odmiki med objekti in mejami parcele se prepreči prenos požara na sosednje objekte in na tujo lastnino zaradi sevalne toplote pri požaru in letečega ognja.
- Vsa vrata v vrtcu naj bodo brez talnih pragov.

7.11.1 Instalacija javljanja požara

- Predviden naj bo sistem za samodejno odkrivanje in javljanje požara, in sicer za vse prostore in etaže. Izpolnjene naj bodo vse zahteve in zaščitni ukrepi, ki jih bo predpisala študija požarne varnosti.
- Sistem samodejnega odkrivanja in javljanja požara naj sestavljajo analogno naslovljiva
- centrala, avtomatski in ročni javljalniki požara.
- Na vsako zanko naj bo na poljubnem mestu možno priključiti izvršilne module za krmiljenje poljubnih sistemov (požarne lopute, požarna vrata, sistem za odvod toplote, dima itd.).
- Požarna centrala naj bo locirana v ustreznem prostoru in po potrebi še na paralelni tabli v pritličju - v avli. Centrala mora biti neposredno vezana do intervencijske enote (gasilska brigada ali podobno).

7.12 IDEJNA SKICA- GRAFIČNI DEL (V PRILOGI)

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

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

Razlaga posameznih grafičnih prilog:

1. Shema obstoječega stanja in rušitve

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

2. Urbanistična shema

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

3.1/2 Tlorisna programska shema

Shema prikazuje okvirno razdelitev glavnih programskih sklopov vrtca, kot so igralnice,

skupni prostori, tehnično – servisni, upravni del ter sanitarije in komunikacije.

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

4. Shematski prerezi

Shema prikazuje prereze skozi objekt novega vrtca ter navezavo na obstoječi objekt. Shema prikazuje večjo odprtost okenskih površin proti JV in manjšo proti SZ ter direktno in posredno naravno osvetlitev prostorov.

5. Volumetrična shema

Shema prikazuje postavitev objektov v prostor.

8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE

8.1 OSNOVE ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJE

Vrednost investicije v stalnih cenah v PIZ je enaka kot v DIIP za lesen vrtec.

Kot smo predhodno že navedli, smo na podlagi opravljenega strokovnega dialoga ugotovili, da zaradi razmer v gradbeništvu cene klasično grajenega masivnega objekta in montažnega lesenega vrtca ne odstopajo več bistveno.

Izdelana je bila tudi primerjava ponudb promotorjev, ki je pokazala, da je bila ocena vrednosti iz DIIP realna, saj so ocenjene vrednosti iz ponudb promotorjev zelo podobne. Vrednostno višja je le ena ponudba, kjer pa je bila pri oblikovanju cene upoštevana masivna lesena gradnja, maksimalna velikost igralnic in visoka kakovost opreme vrtca. Ponudbe tudi niso končne in zavezujoče, zato smo se odločili, da vrednosti del iz DIIP ne spreminjamo.

Pri oceni vrednosti investicije smo upoštevali naslednja izhodišča:

1. GOI dela so ocenjena na podlagi trenutno veljavnih cen za tovrstne posege. Pri oceni vrednosti GOI del smo izhajali iz ocenjenih neto površin, ki so prikazane v tabeli 22. Te površine smo povečali za 18% in na ta način izračunali bruto površine, ki smo jih upoštevali pri oceni vrednosti GOI del.
2. Upoštevano je bilo, da znaša cena GOI del za leseni vrtec 1.230 EUR/m² bruto površine, za klasično zidan vrtec pa 960 EUR/m² bruto površine. Bruto površine znašajo 1766 m² neto+20% =2.119,2 m² bruto.
3. Cene GOI del za izvedbo pokritih teras so nižje. Cena GOI del za izvedbo pokritih teras je upoštevana v višini 650 EUR/m².
4. Stroški rušitve obstoječega starega dela vrtca so ocenjeni na 70.000 EUR. V tej vrednosti so vključeni tudi stroški odvoza na stalno komunalno deponijo (po sortiranju odpadkov).
5. V oceni vrednosti so upoštevani stroški predelave novejšega dela vrtca, kjer delujejo 4 oddelki. V teh stroških so upoštevani stroški predelave obstoječe stavbe zaradi priključitve veznega hodnika (preboj na fasadi, vgradnja novih vrat, obdelava stičnih površin, morebitno potrebno prestavljanje inštalacij), zamenjava starih oken (stara okna so ustrezala K=1,1W/m²K, kar za sedanje zahteve PURES-a ne ustreza pogoju energetske učinkovitosti B1), zamenjava strehe z dodatno izdelavo toplotno izolacijskega sloja (sedanja izolacije strehe je debeline 15 cm) in zračnega kanala (odstranitev stare strehe, odvoz ter dobava in montaža nove), obnova fasade (dodatna toplotna izolacija, ker je obstoječa debela med 2 in 8 cm) in predelava ogrevanja iz visoko na nizko temperaturni režim (večja površina in zmogljivost radiatorjev), kar je tudi zahteva PURES-a.
6. Med stroški opreme so vključeni stroški standardne lesene opreme za novi del vrtca, stroški opreme za kuhinjo, stroški opreme za servisni del (pisarne, garderobe, sanitarije) in stroški zunanjih igral.
7. V stroških zunanje ureditve so upoštevani stroški ureditve zelenih površin za igranje in parkovni del in stroški izvedbe predvidenih parkirišč (34 novih parkirnih mest).
8. Stroški postopka sklenitve javno-zasebnega partnerstva, izdelave potrebne investicijske dokumentacije in izvedbe javnega razpisa za izbor izvajalca so ocenjeni na 40.000 EUR+DDV.

9. Stroški za izdelavo projektne dokumentacije PGD, PZI in PID so upoštevani v višini 5% od stroškov gradnje novega vrtca, stroškov predelave obstoječega dela vrtca, stroškov zunanje ureditve in stroškov opreme.
10. Stroški pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja so ocenjeni na 5.000 EUR+DDV.
11. Stroški priključitev na komunalno infrastrukturo so ocenjeni na 5.000 EUR+DDV.
12. Stroški geodetskega posnetka (pred naročilom projektne dokumentacije in na koncu za vpis v kataster) so ocenjeni na 2.500 EUR + DDV.
13. Stroški izdelave geomehanskega poročila so ocenjeni na 3.000 EUR +DDV.
14. DDV na stroške postopka sklenitve JZP, izvedbo javnega razpisa za izbor zasebnega partnerja in izdelavo investicijske dokumentacije ni povračljiv. Predvideno je, da bo DDV na vse ostale stroške, ki jih bo kril zasebni partner, povračljiv.

8.2 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO STALNIH CENAH

Stalne cene so cene, ki veljajo takrat, ko se izdeluje investicijska dokumentacija. V nadaljevanju so prikazane vrednosti v stalnih cenah marec 2018, in sicer za varianto B – javno-zasebno partnerstvo po modelu DBFOT in za montažen lesen vrtec.

Tabela 22: Vrednost investicije in predvidena dinamika izvedbe v stalnih cenah

	2018	2019	Stalne cene
rušitev obstoječe stavbe	70.000,00		70.000,00
GOI dela brez veznega hodnika	460.000,00	2.146.616,00	2.606.616,00
pokrite terase		110.500,00	110.500,00
vezni hodnik - pokriti del		-	-
vezni hodnik - odkriti del		44.000,00	44.000,00
GRADNJA NOVEGA VRTCA	530.000,00	2.301.116,00	2.831.116,00
			-
predelava obstoječega dela		12.000,00	12.000,00
zamenjava oken (PURES)		18.000,00	18.000,00
zamenjava strehe		38.349,00	38.349,00
obnova fasade		18.073,00	18.073,00
predelava ogrevanja		10.000,00	10.000,00
PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA		96.422,00	96.422,00
			-
zelene površine za igranje in parkovni del		128.700,00	128.700,00
parkirišča		43.200,00	43.200,00
ZUNANJA UREDITEV		171.900,00	171.900,00
			-
novi del		228.200,00	228.200,00
kuhinja z jedilnico in shrambami		144.000,00	144.000,00
servisni del (pisarne, shrambe, garderobe, sanitarije)			
		123.420,00	123.420,00
zunanja igrala		15.000,00	15.000,00

	2018	2019	Stalne cene
OPREMA (standardna lesena oprema)		510.620,00	510.620,00
			-
Stroški postopka sklenitve JZP, izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca, investicijska in ostala dokumentacija	40.000,00		40.000,00
projektna dokumentacija -5%	180.502,90		180.502,90
pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s soglasji	5.000,00		5.000,00
priključitev na komunalno infrastrukturo	5.000,00		5.000,00
komunalni prispevek			-
geodetski posnetek	1.250,00	1.250,00	2.500,00
geomehansko poročilo	3.000,00		3.000,00
strokovni nadzor - 1,2%	6.360,00	30.833,26	37.193,26
koordinator za ZVPD - 0,6%	3.180,00	15.416,63	18.596,63
OSTALI STROŠKI	244.292,90	47.499,88	291.792,78
SKUPAJ	774.292,90	3.127.557,88	3.901.850,78
DDV-22%, ki ni povračljiv	8.800,00	-	8.800,00
SKUPAJ Z DDV - STALNE CENE	783.092,90	3.127.557,88	3.910.650,78

*DDV, ki je povračljiv, ni zajet v stroških investicije.

8.3 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE IN PREDVIDENA DINAMIKA IZVEDBE PO TEKOČIH CENAH

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

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

- upoštevan je terminski plan izvedbe operacije,
- pri preračunu stroškov v tekoče cene smo upoštevali Umarjevo jesensko napoved gospodarskih gibanj 2017, ki predvideva, da bo inflacija v letu 2018 znašala 1,9% in v letu 2019 2,1%.

V nadaljevanju so prikazane vrednosti v tekočih cenah, in sicer za varianto B – javno-zasebno partnerstvo po modelu DBFOT in za montažen lesen vrtec.

Tabela 23: Vrednost investicije in predvidena dinamika izvedbe v tekočih cenah

	2018	2019	Tekoče cene
rušitev obstoječe stavbe	70.995,40		70.995,40
GOI dela brez veznega hodnika	466.541,20	2.207.511,99	2.674.053,19
pokrite terase	-	113.634,70	113.634,70
vezni hodnik - pokriti del	-	-	-

	2018	2019	Tekoče cene
vezni hodnik - odkriti del	-	45.248,21	45.248,21
GRADNJA NOVEGA VRTCA	537.536,60	2.366.394,91	2.903.931,51
			-
predelava obstoječega dela		12.340,42	12.340,42
zamenjava oken (PURES)		18.510,63	18.510,63
zamenjava strehe		39.436,90	39.436,90
obnova fasade		18.585,70	18.585,70
predelava ogrevanja		10.283,68	10.283,68
PREDELAVA OBSTOJEČEGA DELA VRTCA		99.157,33	99.157,33
			-
zelene površine za igranje in parkovni del		132.351,01	132.351,01
parkirišča		44.425,51	44.425,51
ZUNANJA UREDITEV		176.776,52	176.776,52
			-
novi del		234.673,66	234.673,66
kuhinja z jedilnico in shrambami		148.085,05	148.085,05
servisni del (pisarne, shrambe, garderobe, sanitarije)		126.921,22	126.921,22
zunanja igrala		15.425,53	15.425,53
OPREMA (standardna lesena oprema)		525.105,46	525.105,46
			-
Stroški postopka sklenitve JZP, izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca, investicijska in ostala dokumentacija	40.568,80	-	40.568,80
projektna dokumentacija -5%	183.069,65	-	183.069,65
pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s soglasji	5.071,10	-	5.071,10
priključitev na komunalno infrastrukturo	5.071,10	-	5.071,10
komunalni prispevek	-	-	-
geodetski posnetek	1.267,78	1.285,46	2.553,24
geomehansko poročilo	3.042,66	-	3.042,66
strokovni nadzor - 1,2%	6.450,44	31.707,95	38.158,38
koordinator za ZVPD - 0,6%	3.225,22	15.853,97	19.079,19
OSTALI STROŠKI	247.766,75	48.847,38	296.614,12
SKUPAJ	785.303,35	3.216.281,60	4.001.584,95
DDV, ki ni povračljiv	8.925,14	-	8.925,14
SKUPAJ Z DDV - TEKOČE CENE	794.228,48	3.216.281,60	4.010.510,08

*DDV, ki je povračljiv, ni zajet v stroških investicije.

9 ANALIZA VLIVOV NA OKOLJE

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

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

9.1 VPLIVI NA OKOLJE V ČASU GRADNJE

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

Pričakujemo predvsem naslednje vplive:

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

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

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

9.2 VPLIVI NA OKOLJE V ČASU UPORABE OBJEKTA

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

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

9.3 IZHODIŠČA VARSTVA OKOLJA

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

Učinkovitost izrabe naravnih virov

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

Okoljska učinkovitost

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

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

Trajnostna dostopnost

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

Zmanjševanje vplivov na okolje

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

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

10 ANALIZA ZAPOSLENIH

Zaposlitve pred investicijo

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

Zaposlitve po investiciji

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

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

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

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

11 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

Predviden terminski plan izvedbe investicije za izbrano varianto je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 24: Predviden terminski plan izvedbe investicije za izbrano varianto

<u>Aktivnost</u>	<u>Pričetek</u> (mesec, leto)	<u>Zaključek</u> (mesec, leto)
1. <u>Izdelava DIIP in dopolnitev DIIP</u>	<u>Avg 2017</u>	<u>Nov 2017</u>
2. <u>Predstavitev DIIP in sprejem na občinskem svetu</u>	<u>Dec 2017</u>	<u>Dec 2017</u>
3. <u>Priprava in sprejem koncesijskega akta o javno zasebnem partnerstvu na občinskem svetu</u>	<u>Jan 2018</u>	<u>Mar 2018</u>
4. <u>Priprava PIZ</u>	<u>Mar 2018</u>	<u>Mar 2018</u>
5. <u>Izbor zasebnega partnerja in sklenitev pogodbe</u>	<u>April 2018</u>	<u>Sept 2018</u>
6. <u>Izdelava IP</u>	<u>Jul 2018</u>	<u>Sept 2018</u>
7. <u>Projektiranje, pridobivanje gradbenega dovoljenja, gradnja objekta, opremljanje, izvedba zunanje ureditve, strokovni nadzor, koordinator za ZVPD</u>	<u>Sept 2018</u>	<u>Jul 2019</u>
8. <u>Pridobitev uporabnega dovoljenja</u>	<u>Avg 2019</u>	<u>Avg 2019</u>

12 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT Z ANALIZO O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

12.1 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT

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

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

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

Vse ostale stroške investicije bo predvidoma pokrili izbrani zasebni partner.

Predvideni viri financiranja so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 25: Predvideni viri financiranja, tekoče cene

Viri financiranja	2018	2019	Skupaj	%
Zasebni partner	744.734,55	3.216.281,60	3.961.016,15	98,77
Občina Črnomelj	49.493,94		49.493,94	1,23
Skupaj	794.228,48	3.216.281,60	4.010.510,08	100,00

*DDV, ki je povračljiv, ni zajet

12.2 ANALIZA TRGA IZVEDENA S POZIVOM PROMOTORJEM

Občina Črnomelj je dne 31. 1. 2018 na spletni strani občine in na Portalu eNaročanje objavila Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka« oz. Predhodno informativno obvestilo št. JN000554/2018-A01, s katerim je na podlagi 32. člena ZJZP in ostalih določb ZJZP-ja pozvala vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«.

V pozivu je Občina Črnomelj kot javni partner potencialne investitorje seznanila s predvideno lokacijo in osnovnimi karakteristikami projekta, ki so bile pripravljene na podlagi analiz izvedenih v DIIP. Zlasti je potencialne investitorje seznanila z modelom, ki se kaže kot najbolj verjeten za izvedbo, t.j. koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva po modeli DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*), pri čemer bo zasebni partner prevzel vsa ključna tveganja v projektu (projektiranje, gradnja, financiranje, upravljanje), javni partner pa bo na zasebnega partnerja za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico, katere obseg in obdobje trajanja bosta določeni v postopku izbora zasebnega partnerja. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo objekt postal lastnina zasebnega partnerja, po prenehanju javno-zasebnega partnerstva pa se lastninska pravica na zgrajeni infrastrukturi prenese na javnega partnerja.

V pozivu je bilo izrecno poudarjeno, da je glede predstavljenih izhodišč, tehničnih rešitev, modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, prenosa pravic in obveznosti ter drugih medsebojnih razmerij med bodočima partnerjema javni partner pripravljen analizirati predloge, ki jih bo dobil od potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva. Promotorje se je zato vzpodbujalo, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev, za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni. Kot izhodiščni okvir je bilo navedeno koncesijsko razmerje, ki bi bilo sklenjeno po določilih ZJZP in bi temeljilo na naslednjih predpostavkah: podelitev koncesije; koncesionarju bo podeljena stavbna pravica za čas trajanja koncesijske dobe; zasebni partner izvede in financira izvedbo projekta; rok za izvedbo projekta ter trajanje javno-zasebnega partnerstva se dogovori v fazi usklajevanja koncesijske pogodbe. Izrecno je bilo opozorjeno, da so podane predpostavke zgolj izhodišča in da je pripravljen sprejeti tudi drugačne predloge ali rešitve, ki bi jih predstavili potencialni zasebni

partnerji, tako glede zgoraj predstavljenih izhodišč projekta, kot tudi glede modela javno-zasebnega partnerstva, obdobja trajanja, delitve tveganj, ipd.

V pozivu je javni partner prav tako pozval potencialne zasebne partnerje naj ti v vlogi predlagajo optimalen postopek gradnje vrta, pri čemer naj upoštevajo v pozivu navedeno dokumentacijo ter potencialne partnerje seznanil s predvidenim terminskim planom iz katerega izhaja, da se bo gradnja zaključila julija 2019.

Rok za oddajo vlog je bil dne 20. 2. 2018 do 14. ure. Za vlogo niso bili predpisani obrazci, predvideno je bilo, da se vloga o zainteresiranosti poda na lastnih dokumentih promotorja, pri čemer je bilo zaželeno, da vloga vsebuje: predstavitev promotorja, vključno z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja; kontaktno osebo s kontaktnimi podatki (telefon, elektronska pošta); opis projekta in idejne rešitve, kot jih predvideva promotor z opisom in obsegom investicije, ki jo je pripravljen prevzeti zasebni partner; opis dejavnosti v javnem interesu, ki bi se izvajala v objektu; časovni načrt izvedbe; ekonomsko oceno izvedbe projekta; prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresiran investitor prevzel, z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja; sken celotne vloge v elektronski obliki; oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta. V pozivu je bilo izrecno navedeno, da bo javni partner obravnaval tudi vloge, katerim ne bodo priloženi vsi zgoraj navedeni dokumenti, pod pogojem, da bo iz vloge možno ugotoviti interes za izvedbo javno-zasebnega partnerstva. Javni partner v pozivu ni navedel, da ne bo obravnaval vlog, ki bi bile podane po preteku roka, ki je bil opredeljen kot rok za oddajo vlog. Se je pa javni partner zavezal, da bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varoval kot zaupne oz. kot poslovno skrivnost.

Na podlagi tega poziva je Občina prejela **tri ponudbe zainteresiranih zasebnih podjetij**. Nekateri promotorji so vloge označili kot poslovno skrivnost, zato so v predmetnem poglavju navedene zgolj ključne vsebinske ugotovitve izvedenega strokovnega dialoga v anonimni obliki, ki vplivajo na nadaljnji postopek.⁹

Vsi trije promotorji imajo reference na področju gradenj vrtcev, dva promotorja tudi z izvedbo projektov v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Iz vlog je razvidno, da so izhodiščna pričakovanja vseh treh promotorjev načeloma v skladu z izhodiščnimi pričakovanji javnega partnerja.

Promotorji so ocenili model DFBOT kot izvedljiv za ta projekt, čeprav je eden izmed promotorjev predlagal izvedbo projekta v institucionalni obliki javno-zasebnega partnerstva.¹⁰ Načeloma imajo promotorji dogovore s finančnimi institucijami za financiranje tovrstnih projektov.

Časovno načrtovanje se je zdelo promotorjem primerno, projekt je izvedljiv v načrtovanem času za leseno gradnjo, v primeru klasično masivno zidanega objekta je časa v predvidenem terminskem planu premalo, vendar je projekt izvedljiv.

⁹ Podrobneje je izveden strokovni dialog analiziran v Poročilu o izvedenem strokovnem dialogu s promotorji za projekt javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«, marec 2018, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo.

¹⁰ Podrobneje glej točko 6.3. te PIZ.

Dva promotorja sta oddala vlogo za gradnjo lesenega vrtca, eden pa za gradnjo klasično masivno zidanega vrtca, pri čemer je slednji fleksibilen in je sposoben izvesti tudi gradnjo lesenega vrtca. Naročnik je promotorje seznanil, da še ni bila sprejeta odločitve o zidani ali leseni varianti gradnje.

Dva promotorja sta povedala, da zanju izvedba vrtca v klasični gradnji ni izvedljiva.

Med **prednostmi lesene gradnje** so promotorji izpostavili:

- Da so stene lahko tanjše ob enaki energetski učinkovitosti in vgrajeni zvočni izolaciji, kar predstavlja večje neto uporabne površine;
- Gradnja je suha, zato je objekt vseljiv takoj;
- Gradnja je hitrejša – gradnja lesenega objekta je izvedljiva v 1 letu, klasičnega je težko zgraditi v tako kratkem času;
- Gradnja je čista in nemoteča za okolico;
- Bivanje v lesenem objektu je bolj prijetno, kar izkazujejo tudi študije – Les pozitivno vpliva na počutje človeka – nižji srčni utrip, boljša koncentracija in boljši spanec. Les je elektrostatik, hkrati pa dobro uravnava vlago. V prostoru zato ni možnosti za razvoj plesni. Manj je prahu in v zraku manj bakterij;
- Konstrukcija, narejena iz masivnih lesenih sten je najbolj odporen sistem gradnje, saj ima les ob relativno nizki teži, visoko nosilnost in prožnost;
- Zaradi velike količine vgrajenega lesa so objekti požarno bolj odporni;
- Zaradi velike lesne mase je toplotna akumulacija visoka, kar podaljša čas ohranjanja in posledično znižuje stroške ogrevanja. Nizka toplotna prevodnost lesa pripomore k hitrejšemu segrevanju površine, ki je na otip vedno topla, občutek v prostoru pa je ugoden že pri 18°C,
- Dobra zvočna izolativnost, kar pomembno pripomore k bivanjskemu udobju in izpolnjevanju visokih zahtev pri gradnji javnih in komercialnih objektov...

Promotorji so bili mnenja, da sama cena ne bi smela biti odločilna pri izvedbi, upoštevati bi morali tudi pozitivne prednosti lesa. Sama cena je odvisna od standarda kvalitete, ki ga postavi naročnik. Življenjska doba objekta, kot ga lahko dobavi promotor je najmanj taka kot pri klasični gradnji, pomembno je le, da se les osuši, če se zmoči. Kar se tiče požarne varnosti les gori, ampak konstrukcijsko ni ogrožen. Poleg tega je pri požarih prednost lesene gradnje v tem, da se sosednji prostor ne segreje toliko, kot če gori klasično grajen objekt. Sposobnost lesa za prevajanje toplote je namreč zelo majhna, saj jo les prevaja 300 do 400 krat počasneje kot jeklo.

Masivne lesene stene CLT dosegajo požarno odpornost REI 60 minut, pri čemer je evakuacijski čas 30 minut. Eden od promotorjev je opozoril tudi na študijo, izvedeno v Avstriji. V študiji je analizirano, kako uporabljen material v objektu vpliva na počutje otrok: les pozitivno učinkuje na zdravje, agresivnost pri otrocih se je zmanjšala, boljši je učni uspeh, manjša je izčrpanost. Vse to v Avstriji zelo upoštevajo pri gradnji objektov in je veliko lesenih vrtcev in šol. Možnosti za zamude ali napake so pri leseni gradnji minimalne, gradbišče je bolj čisto, v okolje sredi narave se lesen objekt lepše umesti, počutje otrok in zaposlenih je boljše, poraba energije je pogosto bistveno manjša, saj otroci proizvajajo energijo tudi z gibanjem, leseni objekti to energijo dobro akumulirajo. Vzdrževanje lesenih montažnih objektov je bistveno cenejše in bistveno lažje za renovacijo. Občina lahko računa z bistveno nižjimi stroški vzdrževanja, pri čemer ni zanemarljivo, da *capex* predstavlja zgolj 30 % stroškov projekta, ostalo predstavljajo stroški upravljanja. Življenjska doba objektov, zgrajenih na način, kot ga zagotavlja promotor je 100 let in več. Eden od promotorjev je opozoril, da bi konkurenčnost lesene gradnje lahko izboljšala subvencija Eko sklada, ki je

sicer zaenkrat načrtovana zgolj za investicije izvedene v obliki javnega naročila, vendar pa bi bilo smiselno kontaktirati Eko sklad glede tega vprašanja.

V zvezi s ceno primerjave klasične in lesene gradnje so vsi trije promotorji opozorili na spremenjene razmere na trgu in da opažajo, da je v zadnjega pol leta klasična gradnja postala dražja kot pred leti in s tem enakovredna leseni gradnji zaradi pomanjkanja delovne sile, pomanjkanja solidnih gradbenih podjetij in dviga cen gradbenega materiala. Lesena gradnja od teh nihanj ni toliko odvisna.

Vsi trije promotorji so glede cene lesene gradnje pojasnili, da je v preteklosti sicer držalo, da je lesena gradnja dražja, vendar pa so razmere trenutno drugačne in postaja klasična masivno zidana gradnja dražja, medtem ko ostajajo cene lesenih konstrukcij na enakem nivoju, saj so tudi manj odvisne od sezonskih in ostalih nihanj. Lesena gradnja postaja konkurenčna klasični gradnji.

Promotorji so poudarili tudi, da je za izvedbo javnega razpisa pomembno, da se jasno opredeli vse stroške, ki jih bo moral pokrivati zasebni investitor ter jasno določi zahtevan standard kvalitete.

V fazi poziva promotorjem so imeli promotorji dokaj proste roke pri oblikovanju vloge, kar se je odražalo tudi v različnih vrednostih investicije.

Nobeden od promotorjev ni ponudil preureditve starega dela s 4 igralnicami.

Samo eden od promotorjev je v ponudbo vključil tudi zahtevano opremo kuhinje, v eni ponudbi je bila zajeta samo ponudba razdelilne kuhinje, v eni ponudbi pa oprema kuhinje sploh ni bila zajeta.

Eden od promotorjev v ponudbo ni vključil opreme igralnic in ostalih prostorov teh zunanjih igral, ostala dva sta v ponudbo vključila tudi opremo (eden je ponudil opremo višjega cenovnega razreda, drugi pa opremo srednjega cenovnega razreda).

Eden od promotorjev je ponudil izvedbo projekta v visokem standardu kvalitete (predvidena je lesena masivna gradnja, v ponudbo je vključil vse predvidene ureditve ter opremo, razen preureditve obstoječega vrtca, kakovost opreme je višjega cenovnega razreda, upoštevana je maksimalna velikost igralnic), zato vrednost iz ponudbe tega promotorja odstopa navzgor. Ostala dva promotorja pa sta ponudila izvedbo investicije v srednjem cenovnem razredu, kar bi predstavljalo ceno v skladu z oceno ki smo jo podali v DIIP.

Opozoriti je treba, da ta vrednost zajema zgolj vrednost izvedbe investicije (*capex*), ne pa tudi obratovanja oz. upravljanja objekta (*opex*).

Predlagamo da se javni razpis izvede na način, da se upoštevajo stroški objekta v njegovi celotni življenjski dobi.

13 UPRAVIČENOST INVESTICIJE (IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV) POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

13.1 OBSTOJEČI STROŠKI OBRATOVANJA VRTCA ČRNOMELJ IN OCENA PREDVIDENIH STROŠKOV OBRATOVANJA NOVEGA VRTCA V LOKI

Celotni odhodki Vrtca Črnomelj, v okviru katerega delujejo enota Čardak, enota Dijaški Dom, enota Loka, enota Loka-oddelek OŠ Loka in enota Majer (skupaj 21 oddelkov), ki so nastali v letih 2015 in 2016 so prikazani v nadaljevanju.

Tabela 26: Odhodki po glavnih skupinah, Vrtec Črnomelj, 2015 in 2016

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

Tabela 27: Celotni odhodki, Vrtec Črnomelj, 2015 in 2016

	2015	2016
Prehrambeni artikli	148.532,00	171.521,00
Električna energija	19.059,00	19.712,00
Gorivo -kombi	4.763,00	3.936,00
Stroški ogrevanja	41.506,00	43.324,00
Poraba plina		5.401,00
Material za vzdrževanje	2.960,00	3.063,00
Odpis drobnega inventarja	1.863,00	460,00
Pisarniški material	3.911,00	1.280,00
Strokovna literatura	870,00	403,00
Hišno perilo (plenice)	7.555,00	8.619,00
Igrače in otroška lit., likovni mat.	8.660,00	7.405,00
Drugi materialani stroški	4.907,00	3.409,00
Lekarniški material	163,00	170,00
Čistilna sredstva in sanitarni material	17.413,00	15.418,00
Stroški vzdrževanja	20.129,00	13.907,00
Namenine	6.860,00	6.737,00

	2015	2016
Dnevnice	167,00	213,00
Kilometrina	2.128,00	1.203,00
Nočnine	39,00	-
Kotizacije	1.345,00	429,00
Stroški plačilnega prometa	132,00	141,00
Računovodske storitve	21.458,00	19.459,00
Komunalne storitve	47.894,00	51.738,00
Telefon	6.364,00	6.030,00
Stroški čiščenja	-	-
Varstvo pri delu	1.696,00	1.827,00
Sanitarno higienski nadzor	1.352,00	1.485,00
Podjemne pogodbe	7.305,00	5.734,00
Računalniške storitve	2.578,00	3.805,00
Druge storitve	3.468,00	2.281,00
Bruto osebni dohodki	1.071.247,00	1.106.518,00
Prispevki delodajalca	168.903,00	176.342,00
Delo študentov in dijakov	6.635,00	3.430,00
Regres za letni dopust	36.206,00	56.388,00
Jubilejne nagrade	1.213,00	1.213,00
Regres za prehrano	39.593,00	38.876,00
Prevoz na delo	18.872,00	20.216,00
Obresti od računov	838,00	1.193,00
Obresti bančne	2.565,00	594,00
Obresti za davke in prisp.	3.658,00	2.947,00
Plačane pok.premije	4.328,00	4.193,00
Odpravnine ob upokojitvi	-	18.152,00
Solidarnostna pomoč	578,00	577,00
Ostalo	1.733,00	1.732,00
SKUPAJ	1.741.446,00	1.831.481,00

Stroški obratovanja objekta, ki zajemajo električno energijo, ogrevanje, porabo plina, vzdrževanje in material za vzdrževanje, komunalne storitve in stroške čiščenja so v letu 2015 znašali 153.995,00 EUR, v letu 2016 pa 137.145,00 EUR oziroma povprečno 145.570,00 EUR/leto.

V novo zgrajenem vrtcu v Loki je predvidenih 10 oddelkov s spremljajočimi prostori. Le-ta se bo programsko navezal na obstoječi (novejši) objekt vrtca, v katerem delujejo 4 oddelki ki bo v sklopu te investicije rekonstruiran.

Izračunali smo, da povprečni stroški obratovanja na 1 oddelek znašajo 6.932 EUR/leto, za 14 oddelkov pa 97.047 EUR/leto.

Ker se bo v okviru obravnavane investicije zgradila nova, energetska učinkovita zgradba vrtca, del vrtca, ki ostane, pa bo ustrezno energetska saniran, lahko pričakujemo določene prihranke pri stroških obratovanja (predvsem pri stroških ogrevanja, električne energije...).

Podatki namreč kažejo, da so prihranki energije v primeru energetskih obnov stavb v povprečju tudi do 50% in več.

Po podatkih vrtca so stroški ogrevanja vrtca v Loki v letu 2015 znašali 13.695,80 EUR, v letu 2016 pa 15.003,81 EUR oziroma povprečno 14.349,81 EUR (za obstoječih 9 oddelkov). Na podlagi teh podatkov smo ocenili, da bi stroški ogrevanja za 14 oddelkov, znašali 22.322 EUR.

Na podlagi gornjih podatkov in podatkov o ocenjenih stroških obratovanja, ki so jih podali posamezni promotorji, smo ocenili, da bodo stroški obratovanja vrtca Loka znašali okrog **50.000 EUR/leto**.

13.2 PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE

Predvideno je, da bo obratovalno dovoljenje pridobljeno v avgustu 2019. Pričetek rednega obratovanja obravnavane investicije je predviden s 1.9.2019.

V analizi je upoštevano, da bo gradnja trajala 1 leto, upravljanje objekta pa 15 let.

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

V izračunih je upoštevano, da bodo prihodki (nadomestilo, ki ga bo Občina Črnomelj plačevala zasebnemu partnerju) omogočali zasebnemu partnerju povrnitev investicije, pokrivanje stroškov obratovanja in upravljanja ter določen donos na vloženi kapital.

13.3 FINANČNA ANALIZA

13.3.1 Finančna analiza zasebnega partnerja

V izračunih smo upoštevali investicijsko vrednost v stalnih cenah brez DDV (ker si ga bo zasebni partner predvidoma poračunal).

Ker trenutno še ni na voljo točnih podatkov o pričakovanem donosu, ki ga bo zahteval zasebni partner, smo v izračunih smo upoštevali, da bo minimalno zahtevan donos zasebnega partnerja 7% (enako kot v DIIP).

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

Tabela 28: Minimalno potrebna višina nadomestila zasebnemu partnerju, 7% donos

	Nadomestilo ZP	PRILIVI	Stroški obratovanja	Investicija	ODLIVI	NTD
2018				744.734,55	744.734,55	- 744.734,55
2019	160.191,76	160.191,76	16.666,67	3.216.281,60	3.232.948,27	- 3.072.756,51
2020	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2021	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2022	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2023	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2024	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2025	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2026	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2027	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2028	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2029	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2030	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2031	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2032	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2033	480.575,27	480.575,27	50.000,00		50.000,00	430.575,27
2034	320.383,52	320.383,52	33.333,33		33.333,33	287.050,18

Iz izračuna v nadaljevanju je razvidno, da znaša potrebna višina nadomestila v tem primeru 480.575,27 EUR/leto. Interna stopnja donosa je v tem primeru (trajanje projekta 1+15 let, 7% donos) enaka zahtevanemu donosu (7%), neto sedanja vrednost pa je enaka 0.

13.3.2 Finančna analiza javnega partnerja

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

V izračunu so upoštevani stroški investicije, ki jih bo pokrili javni partner (v stalnih cenah, z DDV) ter stroški nadomestila, ki ga bo javni partner plačeval zasebnemu.

Tabela 29: Donosnost obravnavane investicije za javnega partnerja

	Prihodki	PRILIVI	Stroški energije	Nadomestilo ZP	Investicija	ODLIVI	NTD
2018 in prej		-			49.493,94	49.493,94	- 49.493,94
2019		-		160.191,76		160.191,76	- 160.191,76
2020		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2021		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2022		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2023		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2024		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27

	Prihodki	PRILIVI	Stroški energije	Nadomestilo ZP	Investicija	ODLIVI	NTD
2025		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2026		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2027		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2028		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2029		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2030		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2031		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2032		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2033		-		480.575,27		480.575,27	- 480.575,27
2034		-		320.383,52		320.383,52	- 320.383,52

Pri 4% diskontni stopnji je neto sedanja vrednost negativna in znaša -5.255.710,33 EUR, interna stopnja donosa pa ni izračunljiva, ker so donosi ves čas samo negativni. Za javnega partnerja je investicija finančno neupravičena.

13.4 EKONOMSKA ANALIZA

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

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

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

- pri investiciji izločiti vpliv davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev,
- pri učinkih naložbe izločiti vpliv davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev,
- oceniti nepodjetniške stroške in koristi in jih vključiti v izračun donosnosti naložbe.

Tovrstne vplive je zelo težko pravilno denarno ovrednotiti, zato ekonomskih kazalcev nismo izračunavali. Pozitivni vplivi obravnavane investicija na družbo so prikazani samo opisno.

Pozitivni vplivi obravnavane investicije na širšo družbo so naslednji:

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

- zaposlene),
- predmetna investicija bo zagotavljala učinkovito rabo energije (gre za nizkoenergetski objekt) in s tem ugodno vplivala na okolje,
- pozitiven vpliv na zaposlovanje (posredne zaposlitve),
- pozitiven vpliv na gospodarsko rast občine in s tem regije.

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

13.5 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

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

V analizi občutljivosti smo testirali še naslednje scenarije:

- lesen vrtec, 15 let za upravljanje objekta, povečanje stroškov investicije za +25%,
- lesen vrtec, 15 let za upravljanje objekta, 6% donos zasebnega partnerja,
- lesen vrtec, 15 let za upravljanje objekta, povečanje stroškov obratovanja +10%.

Rezultati analize občutljivosti so prikazani v nadaljevanju.

Tabela 30: Rezultati analize občutljivosti

Scenarij	Letno nadomestilo v EUR
15 let upravljanja, 7% donos (osnovni izračun)	480.575,27
15 let upravljanja, povečanje stroškov investicije +25%	588.219,09
15 let upravljanja, 6% donos	454.350,95
15 let upravljanja, povečanje stroškov obratovanja +10%	485.575,27

14 ANALIZA TVEGANJA

Predlagana razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva je prikazana v poglavju 6.6.

15 PRIMERJAVA VARIANT, OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE, IZBOR OPTIMALNE VARIANTE TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

Opis obravnavanih variant, opis izbora optimalne variante ter utemeljitev izbire optimalne variante je v poglavju 6.

16 NAČIN IN POSTOPEK IZBIRE IZVAJALCA TER IDENTIFIKACIJA NADALJNJIH KORAKOV

Koncesionar bo izbran na podlagi javnega razpisa v skladu z Aktom o javno-zasebnem partnerstvu. Predvideva se izvedba konkurenčnega postopka s pogajanji, ob upoštevanju določb Zakona o javnem naročanju in z objavo na portalu javnih naročil, da se zagotovi ustrezen nivo transparentnosti.

V skladu z usmeritvami Direktive 2014/23/EU o podeljevanju koncesijskih pogodb in Zakona o javnem naročanju (ZJN-3) se predlaga, da se izvajalca izbere na podlagi merila ekonomsko najugodnejše ponudbe. Direktiva 2014/23/EU o podeljevanju koncesijskih pogodb navaja, da bi bilo treba javnim naročnikom zaradi boljše vključitve socialnih in okoljskih vidikov v postopke podeljevanja koncesij omogočiti, da uporabljajo merila za podelitev ali pogoje za izvajanje koncesij v zvezi z gradnjami ali storitvami, ki jih je treba zagotoviti v okviru koncesijske pogodbe, in sicer v vseh pogledih in fazah njihove življenjske dobe, od pridobivanja surovin za proizvod do faze njegove odstranitve, vključno z dejavniki, povezanimi z določenim postopkom proizvodnje, dobave ali trgovanja s temi gradnjami ali storitvami ali določenimi postopki v poznejši fazi njihove življenjske dobe, tudi če ti dejavniki fizično niso del njih. Merila in pogoji v zvezi s takim postopkom proizvodnje ali dobave so na primer, da se storitve, ki so predmet koncesije, zagotavljajo z uporabo energetske učinkovitih naprav. V skladu s sodno prakso Sodišča EU to zajema tudi merila za podelitev ali pogoje za izvajanje koncesije, ki zadevajo uporabo proizvodov pravične trgovine med izvajanjem koncesije, ki jo je treba podeliti. Merila in pogoji, ki zadevajo trgovanje in njegove pogoje, se lahko na primer nanašajo na zahtevo, da se podizvajalcem plačata minimalna cena in cenovna premija. Pogoji za izvajanje koncesije, ki se nanašajo na okoljske vidike, lahko na primer vključujejo zmanjševanje količine odpadkov ali učinkovitost virov.¹¹

V DIIP sta bili analizirani dve varianti za izvedbo objekta: klasični in lesen objekt, pri čemer javni partner še ni sprejel odločitve o izvedbi projekta v eni ali drugi varianti. Glede na ugotovitve strokovnega dialoga,¹² predlagamo, da se javni razpis izvede na način, da dopušča oddajo ponudb tako za objekte z leseno kot za objekte z betonsko konstrukcijo.

Javni partner bo pri oblikovanju meril upošteval celotne stroške izgradnje objekta (*capex*) vključno s pridobivanjem ustreznih dovoljenj v skladu z zahtevanim standardom kvalitete in upravljanja (*opex*) objekta, ki se bodo odražali v višini mesečnega plačila koncedentu za izvajanje storitev. Na ta način bo javni partner zasebne partnerje motiviral k uporabi okolju prijaznih in energetske učinkovitejših materialov.

Poleg izgradnje objekta in opreme bo zasebni partner opredelil kot predmet pogodbe tudi upravljanje in vzdrževanje, kar se bo upoštevalo pri merilih za izbor ponudnika in sicer v naslednjem predvidenem obsegu:

- investicijsko vzdrževanje,
- materialni stroški obratovanja vrtca (npr. WC papir, papirnate brisače, žarnice, ipd.),
- stroški elektrike, vode, komunalnih storitev,
- zavarovanje objekta,

¹¹ Direktiva o podeljevanju koncesijskih pogodb, Preambula, točka 64.

¹² Podrobneje točka 12.2. te PIZ.

- čiščenje objekta in steklenih površin,
- hišniška opravila (redno vzdrževanje),
- urejanje okolice, ki vključuje tudi čiščenje snega,
- ogrevanje in hlajenje,
- stroški zavarovanja (zavarovanje vsaj za naslednje rizike: požarne nevarnosti (požar, strela, eksplozija), elementarne nevarnosti (toča, teža snega, vihar), dodatne nevarnosti (izliv vode, poplava, meteorne vode, potres),

pri čemer se samo fakturiranje stroškov podrobneje opredeli v fazi izvedbe javnega razpisa oz. sklenitve koncesijske pogodbe.

Plačilo komunalnega prispevka se ne predvideva, skladno z 21.členom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Črnomelj, ki se nanaša na oprostitve plačila komunalnega prispevka. Predlog za oprostitvev plačila komunalnega prispevka bo moral v tem primeru potrditi Občinski svet Občine Črnomelj.

Podlaga za izvedbo javnega razpisa bo sprejet Koncesijski akt za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«, s katerim Občina Črnomelj kot koncedent določa predmet in pogoje za podelitev koncesije, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

Investicijski program bo pripravljen po izvedenem javnem razpisu.

17 ZAKLJUČEK

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

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

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

Edina varianta, ki omogoča izvedbo investicije, je varianta B - izvedba investicije v pogodbeni obliki javno-zasebnega partnerstva po modelu DFBOT (*design-finance-build-operate-transfer*).

Vrednost projekta v stalnih cenah je tako za montažen lesen vrtec ocenjena na 3.901.850,78 EUR brez DDV oz. na 3.910.650,78 EUR z DDV, ki ni povračljiv.

Vrednost projekta v tekočih cenah je ocenjena na 4.001.584,95 EUR brez DDV oz. na 4.010.510,08 EUR z DDV, ki ni povračljiv.

Večino stroškov, razen stroškov postopka sklenitve JZP ter stroškov izdelave potrebne investicijske dokumentacije, bo pokrili zasebni partner.

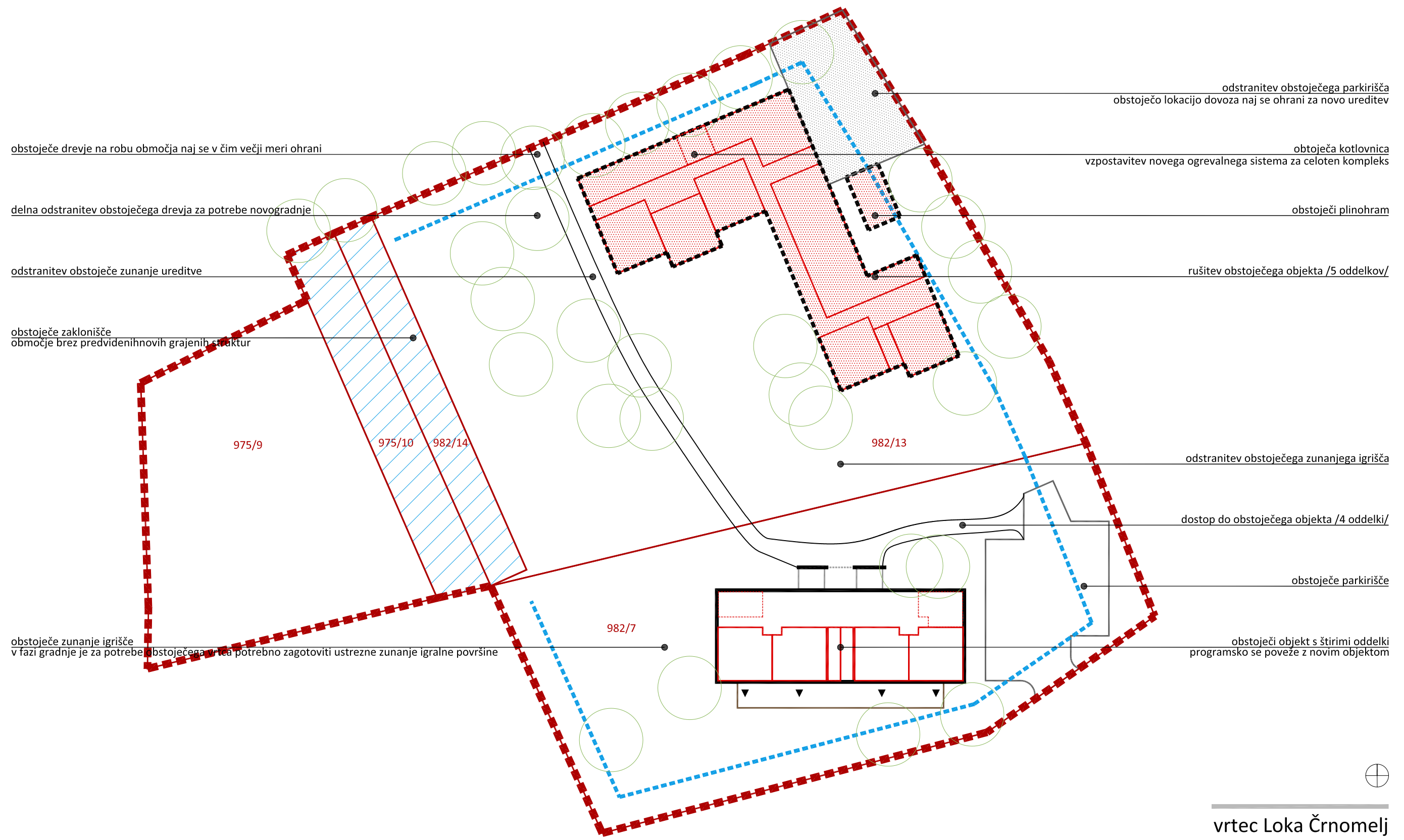
Obravnavana investicija je ekonomsko upravičena. Pozitivni vplivi obravnavane investicije na širšo družbo so naslednji:

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

bolj zanimiva za nove potencialne investitorje (večji investitorji pri izboru lokacije upoštevajo tudi ponudbo socialnih in družbenih storitev, tako za sebe kot za svoje zaposlene),

- predmetna investicija bo zagotavljala učinkovito rabo energije (gre za nizkoenergetski objekt) in s tem ugodno vplivala na okolje,
- pozitiven vpliv na zaposlovanje (posredne zaposlitve),
- pozitiven vpliv na gospodarsko rast občine in s tem regije.

PRILOGE



obstoječe drevice na robu območja naj se v čim večji meri ohrani

delna odstranitev obstoječega drevja za potrebe novogradnje

odstranitev obstoječe zunanje ureditve

obstoječe zaklonišče
območje brez predvidenihnovih grajenih struktur

obstoječe zunanje igrišče
v fazi gradnje je za potrebe obstoječega vrta potrebno zagotoviti ustrezne zunanje igralne površine

odstranitev obstoječega parkirišča
obstoječo lokacijo dovoza naj se ohrani za novo ureditev

obstoječa kotlovnica
vzpostavitev novega ogrevalnega sistema za celoten kompleks

obstoječi plinohram

rušitev obstoječega objekta /5 oddelkov/

odstranitev obstoječega zunanega igrišča

dostop do obstoječega objekta /4 oddelki/

obstoječe parkirišče

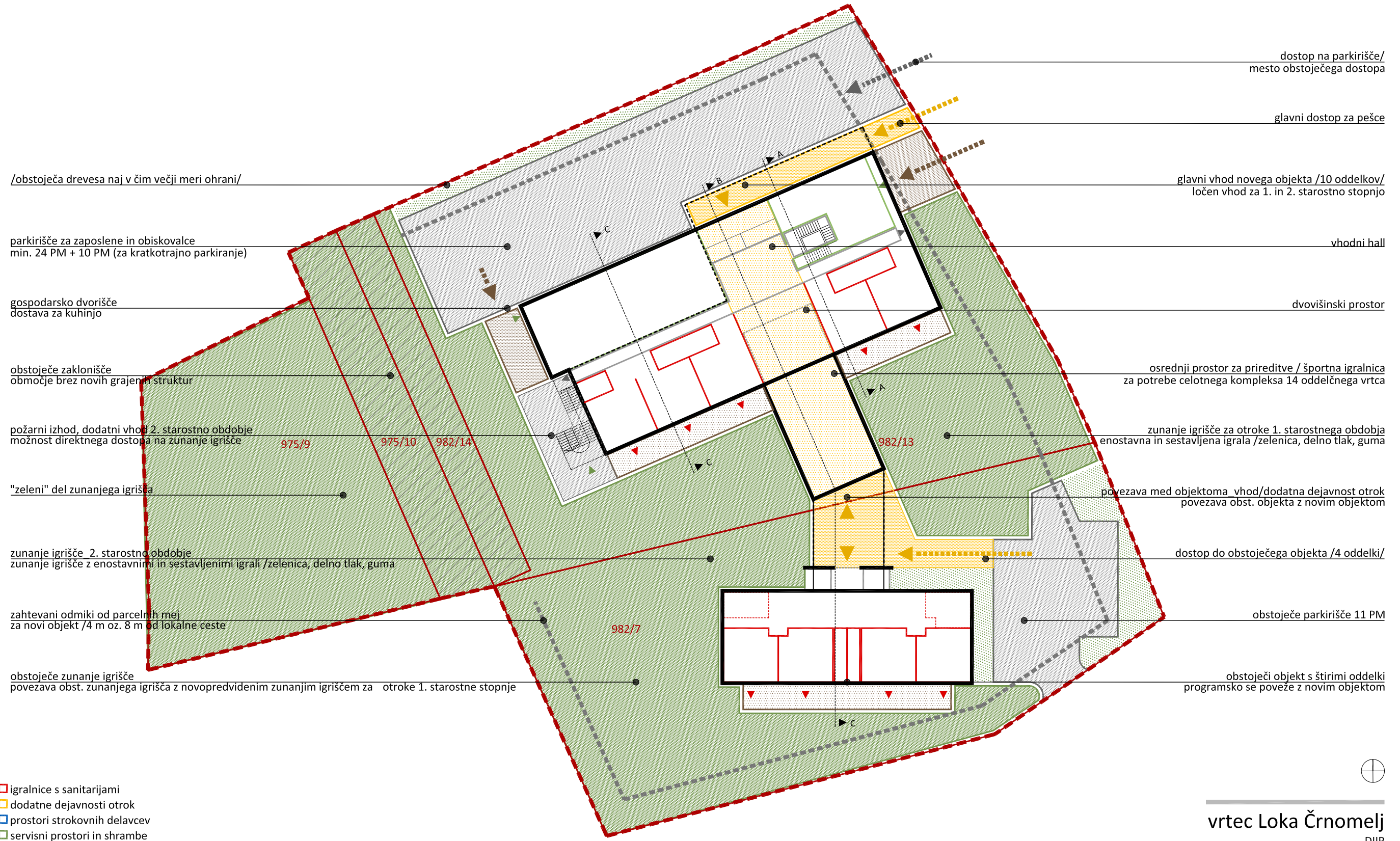
obstoječi objekt s štirimi oddelki
programsko se poveže z novim objektom



vrtec Loka Črnomelj

DIP

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



dostop na parkirišče/
mesto obstoječega dostopa

glavni dostop za pešce

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

vhodni hall

dvovišinski prostor

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

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

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

dostop do obstoječega objekta /4 oddelki/

obstoječe parkirišče 11 PM

obstoječi objekt s štirimi oddelki
programsko se poveže z novim objektom

/obstoječa drevesa naj v čim večji meri ohrani/

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

gospodarsko dvorišče
dostava za kuhinjo

obstoječe zaklonišče
območje brez novih grajenih struktur

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

"zeleni" del zunanjega igrišča

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

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

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

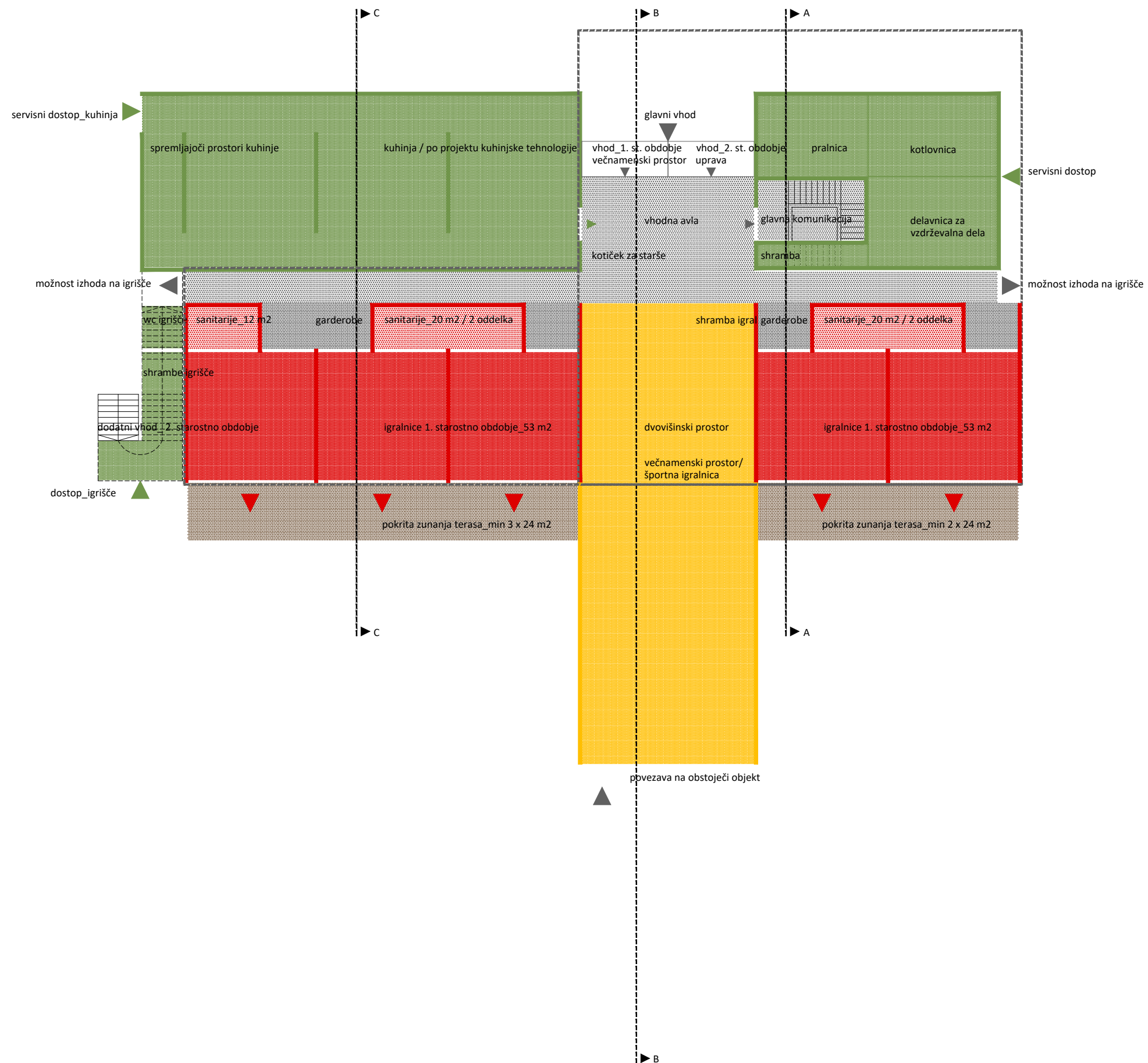
- ▣ igralnice s sanitarijami
- ▣ dodatne dejavnosti otrok
- ▣ prostori strokovnih delavcev
- ▣ servisni prostori in shrambe
- ▣ komunikacije/garderobe
- ▣ zunanja pokrita terasa

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



vrtec Loka Črnomelj
DIIP

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



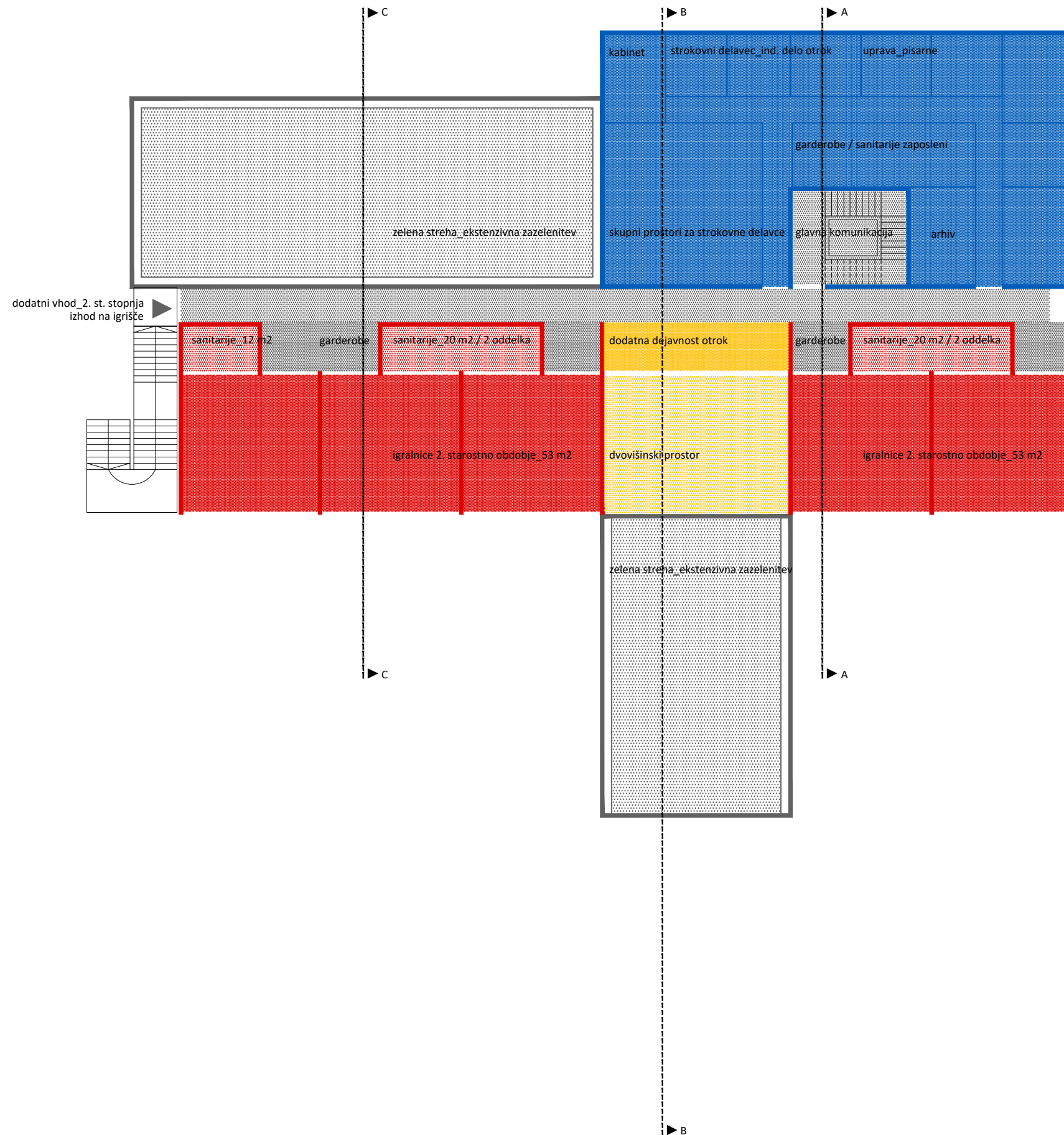
- ▣ igralnice s sanitarijami
- ▣ dodatne dejavnosti otrok
- ▣ prostori strokovnih delavcev
- ▣ servisni prostori in shrambe
- ▣ komunikacije/garderobe
- ▣ zunanja pokrita terasa

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



vrtec Loka Črnomelj
DIIP

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

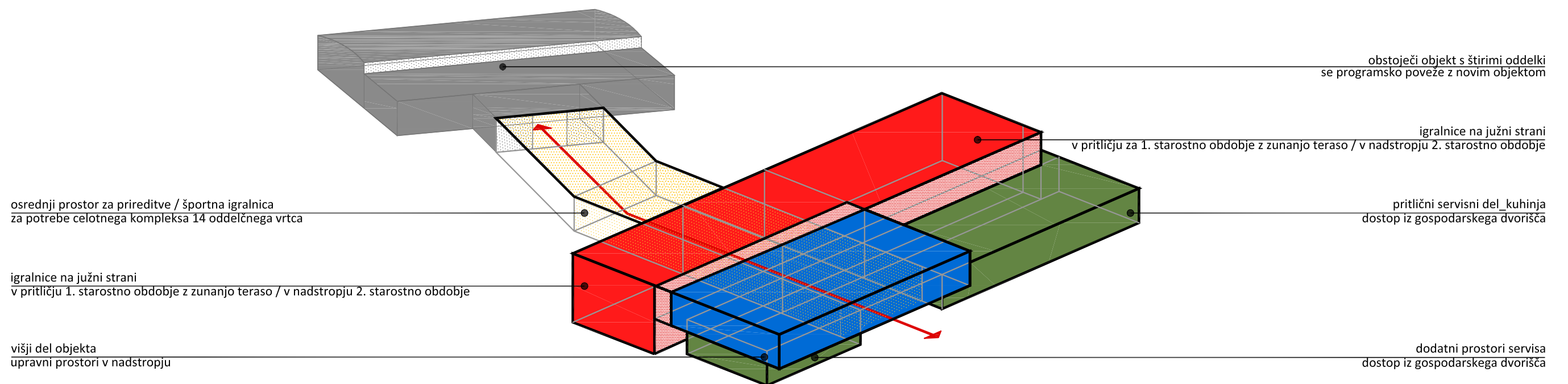
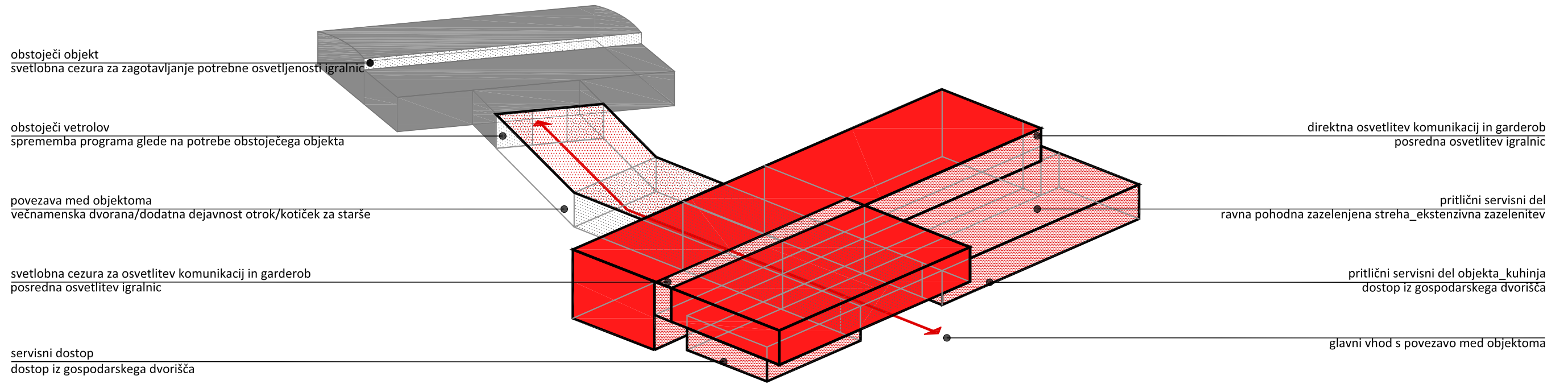


- igralnice s sanitarijami
- dodatne dejavnosti otrok
- prostori strokovnih delavcev
- komunikacije



vrtec Loka Črnomelj
DIIP

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



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

vrtec Loka Črnomelj
DIIP

številka lista: 5
vrsta načrta: volumetrična shema
datum: november 2017

Na podlagi 11., 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljnjem besedilu ZJZP), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US in 11/18 - ZSPDSLS-1) in 7. in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/2011, 24/14 in 66/16) je Občinski svet Občine Črnomelj na ... seji dne ... sprejel

**Odlok o javno-zasebnem partnerstvu
za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Vrtec Loka«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta odlok predstavlja koncesijski akt (v nadaljevanju: koncesijski akt, odlok) in vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Vrtec Loka«.

S tem koncesijskim aktom Občina Črnomelj kot koncedent tudi določa predmet in pogoje za podelitev koncesije, pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, postopek izbire koncesionarja in način financiranja izvedbe projekta.

2. člen
(opredelitev ključnih pojmov)

Poleg pomena, določenega v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu, imajo pojmi, uporabljeni v tem koncesijskem aktu, naslednji pomen:

- »koncedent« je Občina Črnomelj;
- »koncesionar« je fizična ali pravna oseba, ki bo v okviru javnega razpisa izbran kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva;
- »koncesija« je koncesija za izvedbo projekta »Vrtec Loka« iz prvega odstavka 1. člena tega koncesijskega akta;
- »objekt« je vrtec Loka;
- »občinski svet« je Občinski svet Občine Črnomelj;
- »občinska uprava« je Občinska uprava Občine Črnomelj.

II. VSEBINA, MODEL IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

3. člen
(javni interes)

Občina Črnomelj skladno s prvo in drugo alinejo drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US in 11/18 - ZSPDSLS-1) in 11. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), s tem koncesijskim aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Vrtec Loka«.

Javni interes je izkazan na naslednji način:

- zagotovitev ustreznih prostorov za nemoteno izvajanje predšolske vzgoje na območju občine (10 oddelkov s spremljajočimi prostori);
- povečanje obsega igralnih površin vrtca;
- zmanjšanje razpršenosti izvajanja predšolske vzgoje zaradi prezasedenosti;
- izboljšanje standarda kakovosti in bivanja za končne uporabnike vrtca;
- rušitev starega in dotrajanega dela vrtca v Loki;
- sanacija in energetska obnova obstoječega novejšega dela vrtca (4 oddelki);
- zmanjšanje stroškov obratovanja;
- lažja organizacija in izvedba dela za zaposlene.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

4. člen

(predmet koncesijskega razmerja)

Predmet koncesijskega razmerja je:

- projektiranje in novogradnja vrtca v Loki v Občini Črnomelj, ki zajema rušitev dela obstoječega objekta ter novogradnjo in navezavo na obstoječi objekt, skupaj z ureditvijo okolice objekta, zunanjih igralnih površin, dostopnih poti in parkirišč;
- obnova in energetska sanacija obstoječega novejšega dela vrtca v Loki (4 oddelki);
- upravljanje z zgrajenim objektom, ki zajema zlasti tekoče in investicijsko vzdrževanje objekta v koncesijski dobi, energetska upravljanje, zavarovanje, dajanje prostorov v uporabo uporabnikom ali tretjim osebam v skladu z zahtevami koncedenta in zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabo objektov, pri čemer pa upravljanje ne zajema izvajanja programa vzgoje in izobraževanja ter dejavnosti kuhinje.

Predmet koncesijskega razmerja se podrobneje opredeli v projektni nalogi, kot strokovni podlagi za izvedbo javnega razpisa.

V kolikor se v fazi izvedbe javnega razpisa izkaže, da so potrebne spremembe ali dopolnitve zgoraj navedenega obsega javno-zasebnega partnerstva, kakor bo podrobneje opredeljene s projektno nalogo, se navedeno uskladi v postopku usklajevanja koncesijske pogodbe.

5. člen

(izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta bo koncedent prenesel na koncesionarja stavbno pravico za gradnjo objekta iz prve alineje prvega odstavka 4. člena tega Odloka.

Koncesionarju bo podeljena pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim objektom in pripadajočim zemljiščem skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po modelu DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj prenesi v last javnemu partnerju*) se bo ob prenehanju koncesijskega razmerja, ki bo pomenilo tudi prenehanje podeljene stavbne pravice izbranemu koncesionarju, izključila obveznost plačila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj koncesionarja s strani koncedenta. Po izteku koncesijskega obdobja koncedent postane lastnik celotnega objekta brez dodatnih finančnih obveznosti za koncedenta.

Za realizacijo projekta bo koncedent namenil zemljišče z obstoječim objektom na parc. št. 982/14, 975/10, 975/9, 982/13 in po potrebi na delu parc. št. 982/7, vse k.o. 1541 Loka. Koncedent bo prenesel na koncesionarja stavbno pravico v obsegu, dogovorjenem s koncesijsko pogodbo za čas trajanja koncesijskega razmerja.

Z namenom pridobivanja soglasij, upravnih in drugih dovoljenj za izvedbo projekta ter za samo izvedbo projekta bo koncedent koncesionarju zagotovil ustrezna pooblastila in mu podelil potrebne pravice (npr. služnostna pravica, pravica graditi itd).

6. člen

(model javno-zasebnega partnerstva)

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa, glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt, je sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesije gradenj.

Koncesija gradenj iz prejšnjega odstavka tega člena se bo izvedla po modelu DFBOT (*projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj prenesi v last javnemu partnerju*), ob upoštevanju določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in ob smiselni uporabi Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št.91/15).

Koncedent bo model za sklenitev javno-zasebnega partnerstva podrobneje opredelil v fazi izvedbe javnega razpisa.

III. OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA TER UPORABNIKOV

7. člen

(pravice in obveznosti koncedenta)

Koncedent bo v projekt vložil stavbno pravico na zemljiščih na parc. št. 982/14, 975/10, 975/9, 982/13 in po potrebi na delu parc. št. 982/7 vse k.o. 1541 Loka za dogovorjeno koncesijsko obdobje, kot bo opredeljeno s koncesijsko pogodbo.

Za potrebe izvedbe koncesijskega razmerja koncedent zagotovi koncesionarju pravico dostopa do zemljišč ter vse ostale pravice, ki so potrebne za realizacijo projekta.

Koncedent bo potrjeval dokumentacijo v fazi realizacije projekta ter bo v okviru svojih pristojnosti sodeloval pri pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij, kolikor je to potrebno za realizacijo projekta.

Koncedent se zavezuje, da bo koncesionarju ves čas trajanja pogodbe plačeval nadomestilo za uporabo in upravljanje objektov iz 4. člena tega Odloka.

8. člen

(obveznosti in odgovornost koncesionarja)

Koncesionar prevzema obveznost izvedbe projektiranja, rušitve dela starega objekta na parc. št. 982/13 k.o. Loka, novogradnje novega objekta (10 oddelkov s spremljajočimi prostori) na parc. št. 982/13 k.o. Loka ter obveznost pridobitve potrebnih soglasij in dovoljenj po terminskem planu, ki bo dogovorjen s

koncesijsko pogodbo. Koncesionar prevzema obveznost rušitve obstoječega objekta ter predvidene novogradnje s pripadajočo infrastrukturo v obsegu, kot bo dogovorjeno s koncesijsko pogodbo.

Koncesionar prevzema obveznost obnove in energetske sanacije obstoječega novejšega dela vrtca v Loki (4 oddelki) na parc. št. 982/7 k.o. Loka.

Koncesionar prevzema obveznost upravljanje z zgrajenim objektom, ki zajema zlasti tekoče in investicijsko vzdrževanje objekta v koncesijski dobi, energetske upravljanje, zavarovanje, dajanje prostorov v uporabo uporabnikom ali tretjim osebam v skladu z zahtevami koncedenta in zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabo objektov, pri čemer pa upravljanje ne zajema izvajanja programa vzgoje in izobraževanja ter dejavnosti kuhinje.

Koncesionar bo moral v celoti zagotoviti tudi financiranje projekta in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja potrebna za prevzem in delovanje zgrajenega objekta (npr. gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje ...).

Koncesionar v koncesijski dobi prevzema vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe novogradnje in obnove in drugih ukrepov za izvedbo projekta.

Koncesionar je odgovoren za pravilno izvajanje nalog po koncesijski pogodbi in za vso škodo, ne glede na vzrok oziroma razlog, ki bi utegnila nastati koncedentu ali tretjim osebam v zvezi z izvajanjem nalog iz tega koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

Koncesionar se zaveže, da bo:

- zagotavljal standard kakovosti udobja in bivanja za končne uporabnike skladno z veljavnimi predpisi, standardi in normativi, kot veljajo za tovrstne objekte;
- upošteval tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni koncesijski pogodbi;
- kot dober gospodarstvenik oziroma gospodar uporabljati in energetske upravljati objekte, naprave in opremo,

pri čemer se predmetne zaveze koncesionarja podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

Koncesionar je upravičen do dogovorjenega plačila nadomestila, v kolikor dosega v koncesijski pogodbi dogovorjen nivo storitve. V kolikor koncesionar ne dosega s koncesijsko pogodbo dogovorjenega nivoja storitve, se višina nadomestila sorazmerno zmanjša.

Ostale pglavitne dolžnosti koncesionarja so:

- izvajati koncesijo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in koncesijsko pogodbo;
- upoštevati tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni koncesijski pogodbi;
- kot dober gospodarstvenik vzdrževati objekt;
- redno vzdrževati objekt vključno z vso opremo in napravami, v obsegu, opredeljenem s koncesijsko pogodbo, na način, da se ob upoštevanju časovnega obdobja trajanja razmerja ohranja njegova vrednost in omogoča njegova normalna uporaba;
- omogočati nemoten nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- po poteku koncesijskega obdobja prenesti v last in upravljanje koncedenta objekt, ki omogoča normalno uporabo;

- voditi ustrezne evidence in pripravljati letna poročila skladno s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;
- poročati koncedentu o izvajanju koncesije na njegovo zahtevo.

9. člen

(dolžnosti uporabnikov)

Uporabniki imajo do koncesionarja zlasti dolžnost:

- upoštevati navodila koncesionarja in omogočiti opravljanje nalog iz tega akta;
- omogočiti dostop do vseh prostorov, naprav in opreme, kjer se opravljajo storitve in naloge iz tega akta;
- prijaviti vsa dejstva, pomembna za izvajanje nalog iz tega odloka oziroma sporočiti koncesionarju vsako spremembo, ki lahko vpliva na izvajanje nalog;
- obveščati koncedenta o morebitnih kršitvah koncesionarja.

11. člen

(druge pravice in obveznosti)

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja, ki niso opredeljene s tem koncesijskim aktom, se uredijo s koncesijsko pogodbo. Koncesijska pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje koncesije.

S koncesijsko pogodbo se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe.

IV. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

12. člen

(postopek izbire)

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa po postopku, ki ga s sklepom o začetku postopka izvedbe javnega razpisa opredeli županja. Javni razpis se objavi na portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU.

Postopek izvedbe javnega razpisa se izvede po konkurenčnem postopku s pogajanji ob smiselnem upoštevanju določb zakona, ki ureja javno naročanje.

V postopku izvedbe javnega razpisa koncedent zagotovi transparentno in enakopravno obravnavanje ponudnikov.

13. člen

(status koncesionarja)

Koncesionar je lahko pravna ali fizična oseba. Prijavo na javni razpis lahko poda skupaj tudi več oseb, ki morajo prijavi predložiti pravni akt, iz katerega so razvidna medsebojna razmerja med njimi.

Vsaka oseba lahko vloži le eno vlogo (prijavo). V primeru skupne prijave sme biti ista oseba ali njena povezana družba udeležena le pri eni (skupni) prijavi.

14. člen
(pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncesionar mora za opravljanje koncesionirane dejavnosti izpolnjevati naslednje pogoje:

1. da koncesionarju ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega koncesionarja ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, navedenih v prvem odstavku 75. člena ZJN-3;
2. da ima izpolnjene obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države koncedenta,
3. da je na dan oddaje vloge ali prijave imel predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje vloge ali prijave;
4. da ni uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami;
5. da koncesionarju v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ni bila s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo;
6. da nad koncesionarjem ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, da koncesionarjevih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče, da koncesionarjeve poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene, da v skladu s predpisi druge države nad koncesionarjem ni začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami;
7. da koncesionar ni uvrščen v evidenco poslovnih subjektov, katerim je prepovedano poslovanje z koncedentom na podlagi 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/2011 ZintPK-UPB2);
8. da v zadnjih 12 mesecih pred izdajo dokazila ni imel blokiranih poslovnih računov;
9. da predloži finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški izvedbe projekta in ter da navede vire financiranja za pokritje predvidenih stroškov in izkaže, da razpolaga s finančnimi sredstvi, potrebnimi za realizacijo predvidene investicije;
10. da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti, določene s tem koncesijskim aktom, razpisno dokumentacijo in vzorcem koncesijske pogodbe;
11. da razpolaga z ustrežno tehnično opremo in kadri, ki omogočajo kvalitetno izvedbo prevzetih obveznosti;
12. da ima ustrezno znanje in izkušnje z realizacijo podobnih projektov;
13. da bo uporabljal sodobne tehnologije in materiale, ki ustrezajo sodobnim standardom na trgu;
14. da izpolnjuje vse obvezne zakonske pogoje po veljavni zakonodaji in iz koncedentove razpisne dokumentacije;
15. ostale pogoje, določene v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo koncedent določil v okviru javnega razpisa. Koncedent si pridržuje pravico, da v fazi javnega razpisa od ponudnikov zahteva, da predložijo dodatna pojasnila ali dokazila, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje postavljenih pogojev za priznanje sposobnosti.

15. člen
(merila za izbor koncesionarja)

Koncedent mora pri določitvi meril zasledovati javni interes tako, da bodo merila za izbor koncesionarja oblikovana na način, da bodo bolje ocenjene ponudbe kandidatov, ki bodo v večji meri zagotovile izpolnitev javnega interesa, opredeljenega v 3. členu tega Odloka.

Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, upošteva stroške vzpostavitve in upravljanja v celotni dobi trajanja koncesije.

Podrobnejšo vsebino meril za izbor koncesionarja bo koncedent določil v okviru javnega razpisa.

16. člen
(pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire koncesionarja se pooblasti občinsko upravo.

Za izbor koncesionarja in podpis koncesijske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja koncesije se pooblasti županjo.

17. člen
(strokovna komisija)

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih vlog oziroma prijav ter za pripravo strokovnega poročila županja imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana. Predsednik in ostali člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), kar potrdijo s podpisom izjave o izpolnjevanju tega pogoja.

Člana strokovne komisije, za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz drugega in tretjega odstavka tega člena, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije (npr. javno odpiranje prijav). Poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa za strokovno komisijo zagotavljajo strokovne službe koncedenta in/ali zunanji strokovnjaki. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro koncesionarja.

Strokovna komisija pripravi poročilo o ocenjevanju prispelih ponudb, ki ga posreduje županji. Predmetno poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca koncesije, ki ga sprejme županja.

Akt izbire preneha veljati, če izbrani koncesionar ne podpiše koncesijske pogodbe v roku 60 dni od prejema pisnega poziva koncedenta k podpisu koncesijske pogodbe.

V. VZPOSTAVITEV, TRAJANJE IN SPREMEMBE KONCESIJSKEGA RAZMERJA

18. člen (vzpostavitev)

Koncesijsko razmerje je vzpostavljeno z dnem podpisa koncesijske pogodbe, s katero se podrobneje uredijo medsebojna razmerja med koncedentom in koncesionarjem. Veljavnost koncesijske pogodbe je vezana na predložitev finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini in pod pogoji, ki bodo podrobneje določeni v razpisni dokumentaciji in vzorcu koncesijske pogodbe.

Sklenjena koncesijska pogodba ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko koncedent v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

V primeru neskladja med tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo veljajo določbe tega koncesijskega akta.

19. člen (sprememba koncesijske pogodbe)

Koncedent ali koncesionar lahko zahtevata spremembo koncesijske pogodbe v primerih:

- spremembe zakonov in predpisov, ki bistveno vplivajo na spremembo določb koncesijske pogodbe;
- v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno koncesijsko pogodbo;
- spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu koncesijske pogodbe.

Koncedent lahko zahteva spremembo koncesijske pogodbe tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

Nedopustne so spremembe koncesijske pogodbe, pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava koncesije;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka podelitve koncesije, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju v postopku podelitve koncesije pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje koncesije spremenilo v korist koncesionarja na način, ki ni bil predviden v prvotni koncesiji;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg koncesije;
- bi se zamenjalo koncesionarja, razen pod pogoji, določenimi v 32. členu tega koncesijskega akta.

20. člen (trajanje in podaljšanje razmerja)

Trajanje koncesijskega razmerja zajema čas gradnje oz. obnove objektov iz prve in druge alineje prvega odstavka 4. člena tega Odloka v predvidenem trajanju 1 leto in največ 15 let upravljanja oz. uporabe objekta, kakor je opredeljen v tretji alineji prvega odstavka 4. člena tega Odloka.

Koncesijsko obdobje začne teči z dnem veljavnosti koncesijske pogodbe in uvedbe koncesionarja v projekt. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe, se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo natančno opredeljen v koncesijski pogodbi.

Trajanje razmerja se lahko podaljša največ za polovico s koncesijsko pogodbo dogovorjenega koncesijskega obdobja, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, še posebej v primeru, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu. Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni koncesijski pogodbi.

V primeru podaljšanja razmerja koncedent in koncesionar v postopku pogajanj brez predhodne objave uskladita vsebino aneksa, ki se sklene k sklenjeni koncesijski pogodbi in v katerem se opredelijo čas podaljšanja, razlogi za podaljšanje in druge določbe, s katerimi se spreminja osnovno koncesijsko pogodbo. Pred sklenitvijo aneksa mora koncedent pripraviti investicijski dokument, s katerim potrdi upravičenost sklenitve aneksa.

VI. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

21. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno koncesijsko razmerje in zavaruje javni interes.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo izrednih obveznih navodil koncesionarju;
- začasni prevzem objekta v upravljanje;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti obnovljenega;
- odvzem koncesije;
- uveljavljanje odkupne pravice.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

22. člen

(začasni prevzem objekta v upravljanje)

Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da začasno prevzame objekt v upravljanje in/ali da izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti obnovljenega objekta.

VII. DOLŽNOST POROČANJA IN NADZOR NAD IZVAJANJEM POGODBE

23. člen

(dolžnost poročanja)

Koncesionar je dolžan skladno z veljavno zakonodajo in predpisi redno voditi vse potrebne evidence, poročila in drugo potrebno dokumentacijo in jih na zahtevo koncedenta predložiti v roku 15 dni od zahteve.

Ob prenehanju veljavnosti koncesijske pogodbe je dolžan koncesionar skupaj s prenosom objekta, v celoti v last in posest koncedentu, brezplačno izročiti tudi vse evidence in vso dokumentacijo (gradbena dovoljenja, uporabno dovoljenje, soglasja, investicijsko dokumentacijo, projektno dokumentacijo, dokazila o ustreznosti, dnevnik vzdrževanja itd.).

24. člen (nadzor nad izvajanjem pogodbe)

Redni nadzor nad izvajanjem koncesijske pogodbe izvaja koncedent. Koncedent lahko za posamezna strokovna in druga opravila nadzora pooblasti zunanjega izvajalca.

Koncedent lahko nad izvajanjem s pogodbo dogovorjene dejavnosti odredi tudi izreden nadzor. Za izvedbo izrednega nadzora županja imenuje posebno nadzorno komisijo. O izvedenem izrednem nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in predsednik nadzorne komisije.

Koncesionar mora koncedentu omogočiti nadzor, pregled objekta in omogočiti vpogled v vso dokumentacijo vezano na objekt, vključno z dokumentacijo, ki jo koncesionar označi kot poslovno skrivnost in se nanaša na objekt, nadalje vpogled v vodene zbirke podatkov ter nuditi zahtevane podatke in pojasnila.

Nadzor mora potekati tako, da ne ovira opravljanja redne dejavnosti koncesionarja in tretjih oseb, praviloma le v poslovnem času koncesionarja. Izvajalec nadzora se izkaže s pooblastilom koncedenta.

O nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in koncedenta oziroma pooblaščenec koncedenta.

25. člen (nadzorni ukrepi)

Če pristojni organ koncedenta ugotovi, da koncesionar ne izpolnjuje pravilno obveznosti iz koncesijskega razmerja, mu lahko z upravno odločbo naloži izpolnitev teh obveznosti oziroma drugo ravnanje, ki izhaja iz tega koncesijskega akta ali koncesijske pogodbe.

VIII. PRENEHANJE KONCESIJSKEGA RAZMERJA IN KONCESIJSKE POGODBE

26. člen (redno prenehanje)

Koncesijsko razmerje redno preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti pogodbenih strank oziroma s pretekom časa, za katerega je bila koncesijska pogodba sklenjena.

27. člen (predčasno prenehanje)

Koncesijsko razmerje predčasno preneha na načine in pod pogoji, kakor so opredeljeni v tem koncesijskem aktu in v koncesijski pogodbi.

28. člen
(sporazumna razveza koncesijske pogodbe)

Pogodbeni stranki lahko med trajanjem koncesije tudi sporazumno razvežeta koncesijsko pogodbo.

Koncedent in koncesionar se lahko sporazumeta za razvezo koncesijske pogodbe v primeru, če ugotovita, da nadaljnje izpolnjevanje predmeta koncesijske pogodbe ni smotno ali mogoče. V tem primeru s pisnim sporazumom določita vse medsebojne pravice in obveznosti, ki izvirajo iz sporazumne razveze koncesijske pogodbe ter tudi postopek prevzema vrtca, vključno z vso vgrajeno opremo in napravami.

29. člen
(odvzem koncesije)

Koncesijska pogodba lahko zaradi odvzema koncesije s strani koncedenta predčasno preneha:

- če koncesionar ne začne z opravljanjem nalog iz tega koncesijskega akta v za to, s koncesijsko pogodbo določenem roku, zlasti če v dogovorjenem roku ne izvede dogovorjene obnove objekta;
- če je v javnem interesu, da se opravljanje nalog iz tega koncesijskega akta preneha izvajati v koncesijski obliki;
- če je proti koncesionarju uveden postopek prisilne poravnave ali stečaja ali drug postopek, ki ima za posledico prenehanje obstoja koncesionarja ali drugo obliko ugotovljene insolventnosti koncesionarja;
- če je bila koncesionarju izdana sodna ali upravna odločba zaradi kršitve predpisov, koncesijske pogodbe ali upravnih aktov, izdanih za izvajanje koncesije, na podlagi katere utemeljeno ni mogoče pričakovati nadaljnjega pravilnega izvajanja koncesije;
- če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil prevzetih obveznosti;
- če je po sklenitvi koncesijske pogodbe ugotovljeno, da je koncesionar dal zavajajoče in neresnične podatke, ki so vplivali na podelitev koncesije;
- če se uveljavlja protikorupcijska klavzula iz koncesijske pogodbe;
- v drugih podobnih primerih, katerih narava in posledice so primerljive z zgoraj naštetim.

Odvzem koncesije ni dopusten v primeru, če je do okoliščin, ki bi odvzem utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Postopek za odvzem koncesije v primeru iz tretje alineje prvega odstavka tega člena koncedent ustavi, če je predlog za začetek stečajnega postopka pravnomočno zavržen in če je prisilna poravnava sklenjena ali potrjena.

Pogoji iz četrte alineje prvega odstavka tega člena, na podlagi katerih lahko začne koncedent postopek za odvzem koncesije, so izpolnjeni v trenutku, ko postane sodna ali upravna odločba, s katero je bila koncesionarju izrečena kazenska ali upravna sankcija, pravnomočna.

Obstoj razlogov iz prve, druge, pete, šeste in sedme alineje prvega odstavka tega člena se podrobneje določi v koncesijski pogodbi.

Koncedent mora koncesionarju o odvzemu koncesije izdati upravno odločbo, ki jo izda Občinska uprava Občine Črnomelj. Koncesijsko razmerje preneha z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije.

V primeru odvzema koncesije je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati preostalo vrednost objekta, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

30. člen (odkupna pravica)

Koncesionar se s koncesijsko pogodbo zaveže, da bo koncedentu pod pogoji, opredeljenimi s tem koncesijskim aktom in s koncesijsko pogodbo, na njegovo zahtevo prodal koncesijo in izvedene ukrepe in opremo.

V kolikor koncedent enostransko ugotovi, da bi bilo koncesijo možno bolj učinkovito opravljati na drug način, lahko uveljavi takojšnji odkup koncesije.

Odkup je lahko sporazumen ali prisilen. Z odkupom koncesije preneha koncesijsko razmerje tako, da koncesionar preneha opravljati koncesijo, koncedent pa prevzame vso infrastrukturo, ki je predmet koncesije.

V primeru sporazumnega odkupa pogodbeni stranki s sporazumom dogovorita vse okoliščine, najmanj pa obseg odkupa koncesije ter vrednost odkupa koncesije.

Prisilen odkup koncesije je oblastno enostransko ravnanje, s katerim koncedent z upravno odločbo koncesionarju naloži prodajo koncesije in izvedenih ukrepov in opreme. Za izdajo upravne odločbe se uporabijo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Odkup koncesije je mogoč le, v kolikor predhodno Občinski svet sprejme odločitev o odkupu, ki mora hkrati tudi razveljaviti Odlok in sprejeti nov(e) predpis(e) o bolj učinkovitem in gospodarnem načinu izvajanja koncesije. Odkup koncesije se izvede na podlagi upravne odločbe in uveljavi v razumnem roku, ki pa ne sme trajati več kot tri mesece od sklepa Občinskega sveta.

Z odkupom koncesije preneha koncesijsko razmerje z dnem dokončnosti odločbe, v kateri se določita najmanj obseg odkupa koncesije ter vrednost odkupa koncesije. Z dnem dokončnosti odločbe koncesionar preneha opravljati naloge iz Odloka, ki so predmet koncesije, koncedent pa v dogovorjenem obsegu prevzame objekt, naprave in opremo, ki jo je koncesionar vzpostavil ali drugače pridobil za namen izvajanja nalog Odloka in koncesijske pogodbe.

Za prisilen odkup koncesije se glede vprašanj, ki niso urejena z Odlokom ali s to pogodbo, smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo razlastitev. Ob prisilnem odkupu je koncedent dolžan plačati koncesionarju odškodnino, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo razlastitve.

31. člen (razdrtje koncesijske pogodbe)

Če ena stranka ne izpolni svojih obveznosti iz Odloka in iz koncesijske pogodbe ter ni določeno kaj drugega, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, ki veljajo za razdrtje obligacijska razmerja zaradi neizpolnitve, odstopi od pogodbe z navadno izjavo, če pogodba ni razvezana že po samem zakonu.

Koncesijska pogodba lahko z (enostranskim) razdrtjem oziroma odstopom koncedenta preneha predvsem:

- če koncesionar storitev ne izvede/izvaja redno, strokovno, pravočasno ter zato povzroča motnje v izvajanju nalog iz Odloka in koncesijske pogodbe ali koncedentu povzroča škodo;
- zaradi ponavljajočih se in dokumentiranih kršitev predpisov ali koncesijske pogodbe s strani koncesionarja;

- če koncesionar koncesijsko pogodbo krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda koncedentu ali tretjim osebam;
- če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;
- v drugih primerih, določenih s koncesijsko pogodbo.

Enostransko razdrtje koncesijske pogodbe ni dopustno v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanje utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali drugih nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Ob razdrtju koncesijske pogodbe je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati preostalo vrednost objekta izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi in v roku, določenem v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopustno enostransko razdrtje koncesijske pogodbe s strani koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se določijo višina pogodbene kazni (penali) in pogoji za unovčenje finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v primeru, da je krivda za razdrtje pogodbe na strani koncesionarja.

Za razdrtje koncesijske pogodbe po tem členu se uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja glede odstopa od pogodbe zaradi neizpolnitve.

32. člen (prenos koncesije)

Koncesionar ne sme brez predhodnega pisnega soglasja koncedenta prenesti koncesije na tretjo osebo.

Prenos koncesije je brez soglasja koncedenta dopusten le v primeru, ko nov koncesionar, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe iz tretjega odstavka 19. člena tega koncesijskega akta. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je koncesionar dolžan koncedenta obvestiti.

33. člen (prenehanje koncesionarja)

Koncesijsko razmerje preneha tudi s prenehanjem koncesionarja (npr. stečaj).

Koncesijsko razmerje ne preneha, če so izpolnjeni pogoji za obvezen prenos koncesije na tretjo osebo (vstopna pravica tretjih) ali v primeru prenosa koncesije na koncesionarjeve univerzalne pravne naslednike (pripojitev, spojitve, prenos premoženja, preoblikovanje ...).

V primeru univerzalnega pravnega naslednika koncesionarja se koncesijsko razmerje prenese na njegovega pravnega naslednika skladno z določili koncesijske pogodbe.

33. člen (izločitvena pravica)

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris, insolvenčni postopki) ima koncedent na podlagi 81. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu izločitveno pravico, da za objekte in naprave, ki so predmet koncesijskega razmerja, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico in tako postane lastnik zgrajenega vrtca, ki je predmet te pogodbe.

Koncedent mora v postopku zaradi insolventnosti uveljavljati izločitveno pravico ter tako uveljavljati lastninsko pravico in izročitev vse potrebne dokumentacije (npr. projektne dokumentacije, gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja). Vrednost izločenega premoženja se določi skladno z metodologijo za izračun vrednosti koncesije v primerih predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja.

IX. VIŠJA SILA IN SPREMENJENE OKOLIŠČINE

34. člen

(višja sila in nepredvidljive okoliščine)

Višja sila in druge nepredvidljive okoliščine so izredne, nepremagljive in nepredvidljive okoliščine, ki nastopijo po sklenitvi koncesijske pogodbe in so zunaj volje pogodbenih strank (v celoti tuje pogodbenim strankam). Za višjo silo se štejejo zlasti potresi, poplave ter druge elementarne nesreče, stavke, vojna ali ukrepi oblasti, pri katerih izvajanje nalog iz Odloka in koncesijske pogodbe ni možno na način, ki ga predpisujeta Odlok in koncesijska pogodba.

Koncesionar mora v okviru objektivnih možnosti nadaljevati z opravljanjem nalog iz Odloka in koncesijske pogodbe tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, skladno z navodili koncedenta, ki je pri navodilih dolžan upoštevati okoliščine višje sile oziroma druge nepredvidljive okoliščine. O nastopu nepredvidljivih okoliščin ali okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata stranki v roku največ treh delovnih dni obvestiti in dogovoriti o izvajanju nalog iz Odloka in te koncesijske pogodbe v takšnih okoliščinah.

V primeru iz prejšnjega odstavka ima koncesionar pravico zahtevati od koncedenta povračilo stroškov, ki so nastali zaradi opravljanja koncesionirane dejavnosti v okoliščinah višje sile in drugih nepredvidljivih okoliščinah. Nadomestilo ne sme presegati nujnih in potrebnih stroškov oziroma zmanjšanja prihodkov, ki koncesionarju nastane zaradi višje sile ali nepredvidljivih okoliščin. Koncesionar je dolžan storiti vse, kar je v njegovi moči, da so povečani stroški in zmanjšani dohodki čim manjši.

35. člen

(spremenjene okoliščine)

Če nastanejo po sklenitvi koncesijske pogodbe okoliščine, ki bistveno otežujejo izpolnjevanje obveznosti ene stranke in to v takšni meri, da bi bilo kljub posebni javnopravni naravi koncesijske pogodbe nepravilno pogodbeno tveganja prevaliti pretežno ali izključno zgolj na enega pogodbenega partnerja, ima stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, pravico zahtevati spremembo koncesijske pogodbe na način, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo.

Spremenjene okoliščine iz prejšnjega odstavka niso razlog za zahtevo po razvezi pogodbe in za enostransko prenehanje koncesijske pogodbe. Kljub spremenjenim okoliščinam je koncesionar dolžan izpolnjevati obveznosti iz tega koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

Če so zaradi nastanka spremenjenih okoliščin koncesionarju naložene nove obveznosti ali zmanjšane pravice ali naloženi dodatni stroški, ima koncesionar pravico zahtevati od koncedenta denarno ali drugo

nadomestilo. Nadomestilo ne sme presegati nujnih in potrebnih stroškov oziroma zmanjšanja prihodkov, ki koncesionarju nastane zaradi spremenjenih okoliščin. Koncesionar je dolžan storiti vse, kar je v njegovi moči, da so povečani stroški in zmanjšani dohodki čim manjši.

36. člen
(uporaba prava)

Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega koncesijskega razmerja na podlagi tega koncesijskega akta, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

Za reševanje sporov, povezanih s sklenitvijo, izpolnitvijo ali prenehanjem koncesijske pogodbe, ali v zvezi izvajanjem koncesije, je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu koncedenta.

X. KONČNA DOLOČBA

37. člen
(začetek veljavnosti koncesijskega akta)

Ta koncesijski akt začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: ...

Črnomelj, dne ...

Županja Občine Črnomelj
Mojca Čemas Stjepanovič