

GEprojekt

GE projekt, projektiranje, d.o.o.
Stegne 21c
1000 Ljubljana – SI
Telefon: 0590 57560
Telefaks: 0590 57561

info@ge-projekt.eu
www.ge-projekt.eu

INVESTICIJSKI PROGRAM


Naslov:

NADOMESTNA GRADNJA Z DOZIDAVO ZDRAVSTVENEGA DOMA LUCIJA

Investicijski program je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Ljubljana, marec 2017

1 Navedba investitorja in izdelovalca dokumenta

Naslov:	INVESTICIJSKI PROGRAM: NADOMESTNA GRADNJA Z DOZIDAVO ZDRAVSTVENEGA DOMA LUCIJA
Naročnik:	OBČINA PIRAN Tartinijev trg št.2, 6330 Piran
Odgovorna oseba naročnika:	Peter Bossman Župan
Upravljavec:	ZDRAVSTVENI DOM PIRAN Cesta solinarjev 1 6320 Portorož
Izvajalec:	GE projekt d.o.o. Stegne 21C 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba izdelovalca:	Branko Medvešek Direktor
Vodja (nosilec) projekta:	Žiga Lesar
Avtor:	Žiga Lesar Branko Medvešek
Žig in podpis:	 GEprojekt d.o.o.

Rev.	Datum	Izvod, popravki	Pripravi
0	30.3.2017	IP - NADOMESTNA GRADNJA Z DOZIDAVO ZDRAVSTVENEGA DOMA LUCIJA	Žiga Lesar

KAZALO

1	Navedba investitorja in izdelovalca dokumenta	2
2	Uvodno pojasnilo	6
2.1	Splošno	6
2.2	Pojasnilo poteka aktivnosti	8
3	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta	10
4	Povzetek investicijskega programa	14
4.1	Namen in cilji investicije	14
4.2	Spisek strokovnih podlag	15
4.3	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	16
4.4	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	18
4.5	Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	20
5	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	24
5.1	Analiza potreb	24
5.1.1	Lokacija	26
5.1.2	Obstoječe stanje objektov	27
5.1.3	Obstoječe stanje objektov – poraba energije	29
5.2	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami	32
5.3	Analiza tržnih možnosti	33
6	Opis variant ter primerjava	34
6.1	Varianta brez investicije	34
6.2	Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih	35
6.3	Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih	36
7	Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah	38
7.1	Vrsta investicije	38
7.2	Vrednost investicije	40
8	Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	42
8.1	Analiza zaposlenih	43
8.2	Analiza lokacije	44
8.3	Analiza vplivov na okolje	45
8.4	Časovni načrt izvedbe investicije	47
8.5	Organizacija in način vodenja projekta	47
9	Analiza variant z oceno stroškov in koristi ter izračun učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije - Finančna in ekonomska analiza	48

10	Analiza tveganja in analiza občutljivosti	52
11	Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante	54
12	Predstavitev in razlaga rezultatov	56
13	Seznam prilog	60

SEZNAM TABEL

Tabela 1:	Struktura in viri financiranja po stalnih cenah	11
Tabela 2:	Glavni finančni in ekonomski kazalci	12
Tabela 3:	Ocena vrednosti investicije.....	18
Tabela 4:	Struktura in viri financiranja po stalnih cenah	19
Tabela 5:	Glavni finančni in ekonomski kazalci	22
Tabela 6:	Podatki o objektu.....	26
Tabela 7:	Specifična poraba energije.....	29
Tabela 8:	Višina investicije pri varianti nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstojećih temeljih in dozidavo	36
Tabela 9:	Višina investicije pri varianti nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih	37
Tabela 10:	Višina nepovratne spodbude Eko sklada.....	39
Tabela 11:	Prikaz vrednosti investicije po stalnih cenah.....	40
Tabela 12:	Prikaz vrednosti investicije po tekoćih cenah.....	41
Tabela 13:	Podatki o objektu.....	44
Tabela 14:	Terminski plan aktivnosti	47
Tabela 15:	Glavni finančni in ekonomski kazalci	49
Tabela 16:	Analiza občutljivosti: Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstojećih temeljih z viri Eko sklada	52
Tabela 17:	Glavni finančni in ekonomski kazalci	57
Tabela 18:	Izračun vrednosti meril	58
Tabela 19:	Rezultati projekta	59

SEZNAM SLIK

Slika 1:	Lokacija ZD Lucija	26
Slika 2:	Geodetski posnetek.....	27
Slika 3:	Gibanje porabe glavnih energentov v preteklih treh letih	29
Slika 4:	Stroški za primarne energente in vodo v preteklih treh letih.....	30
Slika 5:	Stroški energentov in vode v letu 2015.....	31
Slika 6:	Specifični stroški za ogrevanje in električne energije v preteklih treh letih	31
Slika 7:	Stroški energentov na enoto kondicionirane površine v preteklih treh letih	32

2 Uvodno pojasnilo

Predhodni Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) je obravnaval varianti izvedbe rekonstrukcije in dograditve obstoječega Zdravstvenega doma Lucija (v nadaljevanju: ZD Lucija) ter novogradnjo. Nato je Občina pristopila k Novelaciji DIIP saj po izvedeni nadaljnji presoji projekta in izvedenih podrobnejših analizah, tako samega stanja obstoječega objekta kot tudi možnosti izvedbe investicije v izboljšanje obstoječega stanja ter zagotovitve potrebnih prostorskih kapacitet. Ureditev trenutnega stanja se je namreč izkazala kot nujna za ureditev ustrezne in v zakonodajnih podlagah predpisane infrastrukture za izvajanje primarnega zdravstvenega varstva v Občini Piran. Zaradi višine investicije je skladno Uredbo občina naročila tudi dokument Predinvesticijska zasnova in nadalje tudi Investicijski program (v nadaljevanju: IP).

Ob izostanku dolgoročnih usmeritev s strani države in ob izpostavljenih željah po prenovi in razširitvi ZD Lucija je Občina Piran pripravila dolgoročno strategijo na tem področju, Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027 (v nadaljevanju: Strategija), ki je bila sprejeta na Svetu zavoda dne 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran, dne 21.2.2017. Strategija je bila sprejeta s ciljem optimalnega delovanja primarne zdravstvene dejavnosti, ki bo omogočala nemoteno delovanje javnega zavoda in koncesionarjev v enotnem in skupnem sistemu javnega zdravstva v Občini Piran. Pri pripravi strategije so upoštevane trenutno veljavne pravne in druge strokovne podlage, ki določajo ureditev primarnega zdravstvenega varstva v lokalni skupnosti.

2. člen Zakona o zdravstveni dejavnosti določa, da se zdravstvena dejavnost opravlja na primarni, sekundarni in terciarni ravni. Zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega osnovno zdravstveno dejavnost in lekarniško dejavnost. Zdravstvena dejavnost se opravlja v okviru mreže javne zdravstvene službe, ki jo na primarni ravni določa in zagotavlja občina. Mreža javne zdravstvene službe mora biti organizirana tako, da je vsem prebivalcem Republike Slovenije zagotovljena nujna medicinska pomoč, vključno z nujnimi reševalnimi prevozi in preskrba z nujnimi zdravili, čim prej in čim bliže njihovem nastanku in med transportom.

Na zgoraj omenjeni podlagi in že omenjeni analizi stanja, se je občina odločila pristopiti k projektu sanacije obstoječega stanja in razširitve prostorskih kapacitet Zdravstvenega doma Lucija.

Pri dodatni presoji izvedljivosti variant in vključitvi pogojev Eko sklada za pridobitev nepovratne spodbude za gradnjo skoraj nič-energijske stavbe, se je izkazalo, da se je na račun dodatnih dejstev in zahtev povišala tudi ocena investicijske vrednosti projekta.

2.1 Splošno

Namen Investicijskega programa (IP) Nadomestna gradnja s dozidavo Zdravstvenega doma Lucija (v nadaljevanju: ZD Lucija) je opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variante investicije, dejanskih potreb in stroškov, opredelitev virov financiranja povezanih z izvajanjem investicijskega projekta ter priprava terminskega načrta investicije.

Investitor v investicijo je Občina Piran. Naloge občine so sledeče:

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena,
- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj,
- skrbi za lokalne javne službe,
- zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno dejavnost,
- pospešuje službe socialnega skrbstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, gibalno ovirane in ostarele,
- pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za varstvo tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja,
- upravlja, gradi in vzdržuje javno infrastrukturo,
- skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč,
- ureja javni red v občini,
- predpisuje nekatere davke in občinske dajatve.

Občina opravlja tudi naloge, katerih pristojnost z njenim soglasjem država z zakonom prenese nanjo, če za to država zagotavlja ustrezna sredstva za njihovo opravljanje.

Splošni podatki:

- GEOGRAFSKA LEGA: skrajni jugozahodni del Republike Slovenije. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Pretežni del občine sodi v priobalni pas, razen grebena z zaselki Nova vas, Padna in Sv. Peter.
- POVRŠINA: 46,6 km²
- NAJVIŠJA TOČKA: Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine.
- NAJVEČJA GLOBINA MORJA: 30 m.
- DOLŽINA MORSKE OBALE: 17,9 km
- DOLŽINA OBČINSKIH CEST: 164,794 km, lokalnih cest 58,916 km
- LETALIŠČE SEČOVLJE: dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m - v načrtu je podaljšanje steze za 200 m.
- MARINA PORTOROŽ: več kot 1000 privezov v morju in na kopnem, 2 hangarja, vse servisne in vzdrževalne storitve, sprejem plovil z ugrezom do 3,5 m in dolžino do 22 m
- NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodolini, Škrile
- ŠTEVILO PREBIVALCEV: 17.643 (vir: SURS, podatki za 2012, 1. polletje)

Zdravstveni dom Lucija je neprofitni javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo na primarni ravni zdravstvenega varstva. Zavod deluje na območju Občine Piran. Delo zdravstvenih delavcev je namenjeno uporabnikom zdravstvenih storitev, njihovo temeljno poslanstvo pa je varovati zdravje, preprečevati in zdraviti bolezni ter lajšati bolečine. Dejavnost osnovnega varstva obsega splošno oz. družinsko medicino, zdravstveno varstvo otrok in mladine, zdravstveno varstvo žensk, nujno medicinsko pomoč, diagnostične in specialistične dejavnosti (ultrazvočna diagnostika, dermatovenerologija, okulistika, medicina dela, ambulanta za bolezni ščitnice in diabetes, pedopsihiatrija, ambulanta za motnje v razvoju in fizioterapija), fizioterapijo, zdravljenje odvisnosti, patronažno varstvo z zdravstveno nego, laboratorijske storitve, reševalno službo, sterilizacijo in pomožne

dejavnosti. Dejavnost zobozdravstvenega varstva obsega splošno zobozdravstvo, mladinsko zobozdravstvo, specialistične zobozdravstvene dejavnosti (otroško, mladinsko in preventivno zobozdravstvo, stomatološka protetika, oralna kirurgija, zobna in čeljustna ortopedija), zobotehnični laboratorij in zobni rentgen.

Po sprejeti Strategiji povzemamo, da so po Zakonu o zdravstveni dejavnosti občine dolže skrbeti za organizacijo in izvajanje mreže javne zdravstvene službe na primarni ravni z ozirom na to, da je le ta čim boljše in čim hitreje dostopna prebivalcem ne glede na to ali se izvaja v okviru javnega zdravstvenega doma, javnega zavoda za lekarniško dejavnost ali koncesionarja.

Naloga občin soustanoviteljic javnih zavodov je, da skrbijo za organizacijo mreže javne zdravstvene službe na svojem območju. Glede na to, da je v zvezi s tem občina tudi pristojna za podeljevanje koncesij na tem področju, je zelo pomembno, da le-ta vzdržuje in ohranja sistem mreže javne zdravstvene službe v okviru delovanja javnih zdravstvenih zavodov. Ko v okviru javne zdravstvene službe določenega programa ni mogoče zagotoviti, se koncesija lahko podeli. Iz organizacijskih razlogov ter zaradi lažje dostopnosti prebivalcev do različnih zdravstvenih storitev je nujno zadržati različne zasebne dejavnosti na istem mestu, v usklajevanju z Zdravstvenim domom Piran in na njihovi lokaciji v Zdravstvenem domu v kolikor je to le možno. Drobitev izvajalcev na različne lokacije namreč omejuje dostopnost in praktičnost uporabe posameznih dejavnosti (laboratorijske, diagnostične storitve).

2.2 Pojasnilo poteka aktivnosti

Predmet obravnave je objekt ZD Lucija, kateri je bil po izvedenih predhodnih analizah in izdelanem Dokumentu identifikacije investicijskega projekta in novelaciji DIIP-a prepoznani kot prioriteten za prenovo. Objekt je v lasti Občine Piran.

Pred izdelavo dokumenta IP so bile izdelane naslednje strokovne podlage na podlagi katerih dokument IP tudi temelji:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Ur.obj.št.26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uredba (U.I.RS 73/06, 66/07, 76/08;
- Zazidalni načrt Lucija I-nadaljevanje-dopolnitev 89 (Ur.obj.14/90, 26/90);
- Predlog OPPN »Park sonce«;
- Predlog odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Park sonce«;
- Predlog - Strategija primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017 – 2027, sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in na Občinskem svetu občine Piran, 21.2.2017;
- Zakoni in predpisi, ki se nanašajo na načrtovanje in gradnjo objektov v javni rabi ter objektov za zdravstvene namene;
- Prostorske tehnične smernice TSG-12640 – 001:2008 za Zdravstvene objekte z datumom junij 2008, ki jih je izdalo Ministrstvo za zdravje – zvezek 3, Zdravstveni dom;

- Varovana območja kulturne dediščine, vodovarstveno območje in varovalni pasovi za obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo (GJI);
- Uredba o zelenem javnem naročanju;
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov št. 351-691/2016 z dne 4.10.2016;
- Geološko, geotehnično poročilo št. 219/15, november 2015, GEOENG&CO. d.o.o.;
- Razširjeni energetski pregled –končno poročilo št. 106/2016 , oktober 2016, GEprojekt d.o.o.;
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah U.I.RS 52/10 z dopolnitvami;
- Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027; Sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran dne 21.2.2017;
- Projektna naloga za izdelavo IDZ, PGD, PZI, PID in izvedbo pasivne nadomestne gradnje in dozidave Zdravstvenega doma Lucija, SVETOVANJE MAVRIČ d.o.o..
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – januar 2017, Občina Piran
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – novelacija, marec 2017, GEprojekt d.o.o.;
- Predinvesticijska zasnova – marec 2017, GEprojekt d.o.o..

Izdelovalec dokumenta IP izvedbe skoraj nič-energijske gradnje in dozidave ZD Lucija je v okviru naloge prevzel stanje objekta in predlog za izboljšave po zadnjih aktualnih dokumentih oziroma strokovnih podlagah. Zgoraj navedena dokumentacija predstavlja tudi vhodni vir podatkov za izdelavo tega dokumenta.

Zgoraj omenjena Strategija je bila pripravljena na podlagi:

- podatkov o analizi stanja primarnega zdravstva na območju delovanja javnega zavoda,
- ocene stanja v javnem zavodu,
- usmeritev in organizacije področja v prihodnje s poudarkom na enotnem delovanju celotne javne mreže zdravstva v Občini Piran.

Na podlagi Strategije in predstavljenih ciljev je občina naročila izdelavo več analiz in študij ter dokument »Projektna naloga za izdelavo IDZ, PGD, PZI, PID in izvedbo pasivne nadomestne gradnje in dozidave Zdravstvenega doma Lucija« (v nadaljevanju: projektna naloga).

3 Povzetek dokumenta predinvesticijska zasnova

V dokumentu PIZ je obravnavana varianta izvedbe skoraj nič-energijske gradnje in dozidave ZD Lucija, ki vključuje tudi izdelavo projektne dokumentacije. Vse aktivnosti so skladno s predhodno izdelanimi strokovnimi podlagami. V PIZ je obravnavana najoptimalnejša varianta, glede na predhodne ugotovitve.

V dokumentu PIZ so obravnavane variante izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada.

Obravnavane so bile naslednje variante:

- **Varianta brez investicije:** predhodno izdelane strokovne podlage nakazujejo, da je potrebno izvesti investicijo v nov nadomestni objekt, zato ta varianta ni sprejemljiva.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih:** ta varianta se je v predhodnih strokovnih analizah izkazala kot najbolj ugodna z vidika izvedljivosti.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih:** po predhodnih analizah je bilo ocenjeno, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar pa pomeni izključno montažno gradnjo. Poleg tega je ta varianta cenovno dražja od montažne, predvsem na račun globokega temeljenja.

V dokumentu PIZ se je obravnavalo varianto izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Varianta – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih tako vključuje poleg lastnih sredstev občine tudi nepovratna sredstva Eko sklada, alternativna varianta – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih.

Analiza finančne in ekonomske upravičenosti v PIZ izkazuje upravičenost izvedbe investicije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Podrobnejši izračuni in utemeljitev izbrane variante so podani v nadaljevanju.

V PIZ se je izbralo naslednjo varianto za objekt:

- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih – Eko sklad.**

Na podlagi izvedene analize je bila v PIZT predlagana namera investicije po stalnih cenah, katero prikazuje preglednica: Tabela 1: Struktura in viri financiranja po stalnih cenah.

Tabela 1: Struktura in viri financiranja po stalnih cenah¹

št.	Vir financiranja/leto	2016	2017	2018	Skupaj	22% DDV	Skupaj z DDV	delež vira v % na podprojekt	delež vira v % na celoten projekt
A	Prilagodljive in spremljevalne storitve								
1	Nepovratna sredstva EKO sklad (razpis: 40SUB-LS16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
2	Lastna sredstva javnega subjekta	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23	29.408,77	163.085,00	100,00%	4,09%
2.1	Občina Piran	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23	29.408,77	163.085,00	100,00%	4,09%
	SKUPAJ BREZ DDV (1+2)	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23	29.408,77	163.085,00	100%	4,09%
	22% DDV	1.998,93	22.901,64	4.508,20	29.408,77				
	SKUPAJ Z DDV	11.085,00	127.000,00	25.000,00	163.085,00				
B	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)								
1	Nepovratna sredstva EKO sklad (razpis: 40SUB-LS16)	0,00	0,00	850.213,11	850.213,11	187.046,89	1.037.260,00	27,15%	26,04%
2	Lastna sredstva javnega subjekta	0,00	286.885,25	1.994.068,85	2.280.954,10	501.809,90	2.782.764,00	72,85%	69,86%
2.1	Občina Piran	0,00	286.885,25	1.994.068,85	2.280.954,10	501.809,90	2.782.764,00	72,85%	69,86%
	SKUPAJ BREZ DDV (1+2+3)	0,00	286.885,25	2.844.281,97	3.131.167,21	688.856,79	3.820.024,00	100,00%	95,91%
	22% DDV	0,00	63.114,75	625.742,03	688.856,79				
	SKUPAJ z DDV	0,00	350.000,00	3.470.024,00	3.820.024,00				
	SKUPAJ BREZ DDV (A+B)	9.086,07	390.983,61	2.864.773,77	3.264.843,44	718.265,56	3.983.109,00	100%	
	22% DDV	1.998,93	86.016,39	630.250,23	718.265,56				
	SKUPAJ z DDV	11.085,00	477.000,00	3.495.024,00	3.983.109,00				

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 3.264.843,44 EUR oziroma 3.983.109,00 EUR z DDV. Pri tem znaša projektni sklop GOI del 3.131.167,21 EUR oziroma 3.820.024,00 EUR z DDV.

Kot omenjeno, skupna investicijska vrednost projekta po investicijskem programu znaša 3.983.109,00 EUR z vključenim DDV, od tega je predvideno sofinanciranje Eko sklada v višini 1.037.260,00 EUR, Občine Piran pa v višini 2.945.849,00 EUR.

¹Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

V letošnjem občinskem proračunu so predvidena nespremenjena lastna sredstva v višini 477.000,00 EUR, preostala sredstva pa bodo zagotovljena v letu 2018 (glej spodnjo tabelo):

Vir financiranja/leto	leto 2016	leto 2017	leto 2018	SKUPAJ
Občina Piran (EUR z DDV)	11.085,00	477.000,00	2.457.764,00	2.945.849,00
Nepovratna sredstva EKO sklad (razpis: 40SUB-LS16) (EUR z DDV)	0	0	1.037.260,00	1.037.260,00
SKUPAJ (EUR z DDV)	11.085,00	477.000,00	3.495.024,00	3.983.109,00

V preglednici Tabela 2: Glavni finančni in ekonomski kazalci so po PIZ podani glavni finančni in ekonomski kazalci tako za varianto izvedbe z lastnimi sredstvi Občine, po varianti montažne izvedbe in brez nepovratnih sredstev Eko sklada in po varianti montažne izvedbe z lastnimi sredstvi in sredstvi Eko sklada.

Tabela 2: Glavni finančni in ekonomski kazalci

Kazalnik	Klasična izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi z nepovratnimi sredstvi Eko sklada
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	-2,26%	-2,07%	0,49%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	-2.154.298,99	-1.848.179,81	-889.174,64
Finančna relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	-0,48	-0,46	-0,30
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	74,41	65,78	48,65
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)		2,80%	5,66%
Ekonomska neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)		-450.692,33	113.802,91
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)		-0,19	0,06

Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)		41,10	30,40
---	--	-------	-------

V PIZ izvedena finančna in ekonomska analiza in primerjava variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključuje, da z vidika Občine finančni kazalniki izkazujejo negativno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah razen za varianto montažne gradnje s pomočjo virov Eko sklada. Pri tej varianti izvedbe projekta so finančni kazalniki z vidika upravičenosti za občino sicer pod mejno ravno upravičenosti, vendar v primerjavi z ostalimi variantami najmanj neugodni. Iz finančnega vidika tako projekt ni upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo tako prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

4 Povzetek investicijskega programa

Prvotni DIIP je obravnaval varianti izvedbe rekonstrukcije in dograditve obstoječega ZD Lucija ter novogradnjo. Nato je Občina pristopila k Novelaciji DIIP in nato še izdelavi PIZ, saj se je po izvedeni nadaljnji presoji projekta in izvedenih podrobnejših analizah, tako samega stanja obstoječega objekta kot tudi možnosti izvedbe investicije v izboljšanje obstoječega stanja ter zagotovitve potrebnih prostorskih kapacitet izkazalo, da je ureditev trenutnega stanja nujna za ureditev ustrezne in v zakonodajnih podlagah predpisane infrastrukture za izvajanje primarnega zdravstvenega varstva v Občini Piran.

4.1 Namen in cilji investicije

Skladno s sprejeto Strategijo občina zasleduje cilj, ki je v dokumentu opredeljen kot učinkovito izvajanje osnovnih funkcij zagotavljanja zdravstvenega varstva prebivalstva s strani Zdravstvenega doma Piran, ki vključuje tudi tesno organizacijsko in strokovno povezanost z vsemi koncesionarji, ki skupaj tvorijo javno-zdravstveno službo občine.

Namen izvedbe projekta v prenavo in razširitev ZD Lucija je tako skladno z že predstavljeno Strategijo in zapisanim ciljem v prvi vrsti zagotoviti prostorske pogoje, ki ustrezajo predpisanim normativom za delo ambulant družinske medicine in prostorov za diagnostične dejavnosti in osebje.

Kot že omenjeno, je ob izostanku dolgoročnih usmeritev s strani države in ob izpostavljenih željah po prenavi in razširitvi ZD Lucija je Občina Piran pripravila dolgoročno strategijo na tem področju, Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027, ki je bila sprejeta na Svetu zavoda dne 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran, dne 21.2.2017. Strategija je bila sprejeta s ciljem optimalnega delovanja primarne zdravstvene dejavnosti, ki bo omogočala nemoteno delovanje javnega zavoda in koncesionarjev v enotnem in skupnem sistemu javnega zdravstva v Občini Piran.

Strategija je bila pripravljena na podlagi:

- podatkov o analizi stanja primarnega zdravstva na območju delovanja javnega zavoda,
- ocene stanja v javnem zavodu,
- usmeritev in organizacije področja v prihodnje s poudarkom na enotnem delovanju celotne javne mreže zdravstva v občini Piran.

Na podlagi Strategije in predstavljenih ciljev je občina naročila izdelavo več analiz in študij ter dokument »Projektna naloga za izdelavo IDZ, PGD, PZI, PID in izvedbo pasivne nadomestne gradnje in dozidave Zdravstvenega doma Lucija« (v nadaljevanju: projektna naloga).

V dokumentu je predstavljeno obstoječe stanje ter sprejet sklep, da je za izpolnitev postavljenih ciljev nujno potrebna ekološka sanacija objekta, energetska sanacija objekta ter sanacija vseh dotrajanih stavbnih elementov, instalacij in opreme ter na podlagi predhodno izvedenih analiz in študij zaključuje, da sanacija obstoječega objekta ni mogoča na način, da bi bile izpolnjene zahteve po prostorskih kapacitetah ter da je potrebno zgraditi nadomestni montažni objekt na obstoječih temeljih ter dozidati na novih temeljih del povečanega objekta zaradi programskih in razvojnih zahtev Zdravstvenega varstva v

Republiki Sloveniji. Vsebinsko je predvideno rušenje obstoječega objekta do temeljne plošče, razen dela prizidka v katerem se nahaja lekarna. Ta del objekta je bil v celoti obnovljen pred cca 2 leti. V nadaljevanju je predvidena nadomestna gradnja pasivnega montažnega objekta na obstoječih temeljih ter dozidava pasivnega montažnega objekta za predvidene nove prostore. Dozidava mora funkcionalno in estetsko zagotoviti celovitost objekta.

Na podlagi ugotovitev tako projektne naloge kot tudi strategije lahko zaključimo, da varianta brez investicije ni sprejemljiva z vidika izpolnjevanja ciljev predstavljenih v tem poglavju, prav tako tudi ne varianta rekonstrukcije obstoječega objekta.

4.2 Spisek strokovnih podlag

Pred izdelavo dokumenta IP so bile izdelane naslednje strokovne podlage na podlagi katerih ta dokument IP tudi temelji:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Ur.obj.št.26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04,1/06, 5/06 in 20/10, Uredba (U.I.RS 73/06, 66/07, 76/08;
- Zazidalni načrt Lucija I-nadaljevanje-dopolnitev 89 (Ur.obj.14/90, 26/90);
- Predlog OPPN »Park sonce«;
- Predlog odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Park sonce«;
- Predlog - Strategija primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017 – 2027, sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in na Občinskem svetu občine Piran, 21.2.2017;
- Zakoni in predpisi, ki se nanašajo na načrtovanje in gradnjo objektov v javni rabi ter objektov za zdravstvene namene;
- Prostorske tehnične smernice TSG-12640 – 001:2008 za Zdravstvene objekte z datumom junij 2008, ki jih je izdalo Ministrstvo za zdravje – zvezek 3, Zdravstveni dom;
- Varovana območja kulturne dediščine, vodovarstveno območje in varovalni pasovi za obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo (GJI);
- Uredba o zelenem javnem naročanju;
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov št. 351-691/2016 z dne 4.10.2016;
- Geološko, geotehnično poročilo št. 219/15, november 2015, GEOENG&CO. d.o.o.;
- Razširjeni energetski pregled –končno poročilo št. 106/2016 , oktober 2016, GEprojekt d.o.o.;
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah U.I.RS 52/10 z dopolnitvami;
- Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027; Sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran dne 21.2.2017;
- Projektna naloga za izdelavo IDZ, PGD, PZI, PID in izvedbo pasivne nadomestne gradnje in dozidave Zdravstvenega doma Lucija, SVETOVANJE MAVRIČ d.o.o.;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – januar 2017, Občina Piran;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – novelacija, marec 2017, GEprojekt d.o.o.;

- Predinvesticijska zasnova – marec 2017, GEprojekt d.o.o..

Izdelovalec dokumenta IP gradnje objekta Občine je v okviru naloge prevzel stanje objekta in predlog za izboljšave po zadnjih aktualnih dokumentih oziroma strokovnih podlagah. Zgoraj navedena dokumentacija predstavlja tudi vhodni vir podatkov za izdelavo tega dokumenta.

4.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

Kot že omenjeno je bil v okviru predhodnih strokovnih podlag in projektne naloge sprejet sklep, da je za izpolnitev postavljenih ciljev nujno potrebna ekološka sanacija obstoječega objekta, energetska sanacija objekta ter sanacija vseh dotrajanih stavbnih elementov, instalacij in opreme ter da na podlagi predhodno izvedenih analiz in študij sanacija obstoječega objekta ni mogoča na način, da bi bile izpolnjene zahteve po prostorskih kapacitetah ter da je potrebno zgraditi nadomestni montažni objekt na obstoječih temeljih ter dozidati na novih temeljih del povečanega objekta zaradi programskih in razvojnih zahtev Zdravstvenega varstva v Republiki Sloveniji.

Na podlagi ugotovitev tako projektne naloge kot tudi strategije ugotavljamo, da varianta brez investicije ni sprejemljiva z vidika izpolnjevanja ciljev predstavljenih v tem poglavju, prav tako tudi ne varianta rekonstrukcije obstoječega objekta. Izdelane strokovne podlage namreč izkazujejo, da je objekt dotrajan s previsokimi obratovalnimi stroški in da so prostorske kapacitete nezadostne za izvajanje programa dela.

V nadaljevanju navajamo tudi ključne ugotovitve predhodnih analiz, ki z vidika izvedljivosti variante klasične izvedbe z globokim temeljenjem in montažne gradnje na obstoječih temeljih navajajo:

- Plitko temeljenje objekta na relativno slabonosilnih tleh (nasip na solinskih poljih) je izvedeno solidno in ne kaže kakršnih koli prekomernih ali neenakomernih posedkov. Med temeljno in tlačno konstrukcijo je vmesni prostor višine 53-55 cm skozi katerega potekajo glavne instalacijske veje : toplovoda, kanalizacije in vode, ostale instalacije pa so vodene v stenah in stropih. Struktura posameznih stavbnih elementov je razvidna iz karakterističnega prereza objekta, ki je priložen v nadaljevanju.
- Vsi leseni nosilni elementi so intaktni v svojih ležiščih razen ob izhodih v atrij, kjer je vlaga vdrla v panele ob zaključkih stopnic in so leseni nosilni elementi lokalno propadli; ugotovljeno dobro stanje lesenih nosilnih elementov je rezultat tega, ker je celotni objekt dvignjen cca 60 cm iznad okoliškega terena.
- Pri pregledu zidnih elementov je bilo ugotovljeno, da so le ti iz zunanje-fasadne strani.
- obloženi s salonitnimi ploščami (azbestno cementnimi) ki so ekološko sporne in je njihova uporaba že zdavnaj prepovedana.
- V celoti je propadlo leseno stavbno pohištvo.
- Talne in stenske obloge so dotrajane in potrebne zamenjave, enako velja za sanitarno opremo v sanitarijah.

- Kleparski izdelki iz pocinkane pločevine, ki so montirani skupaj z opečno kritino so propadli.
- Vse strojne in elektro instalacije in oprema v objektu so dotrajane in zastarele, do tistih v medprostoru temeljno in tlačno konstrukcijo pa je praktično onemogočen dostop za kakršna koli popravila odnosno zamenjavo.
- Obstoječa kotlarna na lahko kurilno olje je opremljena s sledečimi napravami: kotel iz leta 1992, gorilec Viessmann iz leta 2006 in obnovljeno avtomatiko in krmiljenje iz leta 2010. Instalirana moč kotlarne je 230kW, potreba 150kW. Pri tem je največji problem »prerešetani toplovod«, ki teče v temeljnem medprostoru in je dostop do njega onemogočen. Drugi problem pa predstavlja zastarela tehnologija na fosilna goriva, ki z moderno tehnologijo in gradnjo pasivnih objektov nimajo veliko skupnega.

V dokumentu IP so tako obravnavane variante treh različnih (tehničnih) rešitve celovite sanacije obstoječega stanja, vključno z varianto brez investicije.

V tem dokumentu so obravnavane variante, s kratkim opisom, sledeče:

- **Varianta brez investicije:** predhodno izdelane strokovne podlage nakazujejo, da je potrebno izvesti investicijo v nov nadomestni objekt, zato ta varianta ni sprejemljiva.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih:** ta varianta se je v predhodnih strokovnih analizah izkazala kot najbolj ugodna z vidika izvedljivosti. Po predhodnih analizah je bilo ocenjeno, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar pa pomeni izključno montažno gradnjo.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih:** Na izvedbo klasične gradnje je vezanih več problematik, v prvi vrsti torej obvezno globoko temeljenje kar posledično prinaša povišanje investicijske ocene, nato absolutno daljši rok izvajanja del gradnje ter nezmožnost izvedbe gradnje v dveh fazah.

V dokumentu torej obravnavamo varianto izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Varianta – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih tako vključuje poleg lastnih sredstev občine tudi nepovratna sredstva Eko sklada, alternativna varianta – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih pa zgolj lastna sredstva občine.

Analiza finančne in ekonomske upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Podrobnejši izračuni in utemeljitev izbrane variante so podani v nadaljevanju.

4.4 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

V nadaljevanju prikazujemo izbrano varianto izvedbe projekta, ki se je po izvedeni analizi v okviru tega dokumenta pokazala kot najbolj upravičena, to je:

- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih – Eko sklad.**

Investicija v nadomestno gradnjo in dozidavo objekta ZD Lucija obsega stroške, katere opredeljujemo v preglednici Tabela 3: Ocena vrednosti investicije.

Ocene posameznih investicij so bile zajete v vhodni dokumentaciji tega dokumenta.

Tabela 3: Ocena vrednosti investicije²

št.	naziv ukrepa	leto 2016	leto 2017	leto 2018	SKUPAJ
1	Pripravljalne in spremljevalne storitve	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23
1.1	Študije in raziskave	9.086,07	0,00	0,00	9.086,07
1.2	Projektna dokumentacija	0,00	90.163,93	0,00	90.163,93
1.3	Inženiring	0,00	8.196,72	5.737,70	13.934,43
1.4	Projektantski nadzor	0,00	0,00	4.098,36	4.098,36
1.5	Nadzor del	0,00	5.737,70	10.655,74	16.393,44
2	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)	0,00	286.885,25	2.844.281,97	3.131.167,21
2.1	ZD Lucija montažna gradnja	0,00	286.885,25	2.844.281,97	3.131.167,21
	Izvedba rušitvenih del in odstranitev obstoječega objekta	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
	Montažna izvedba novogradnje na obstoječih temeljih	0,00	206.885,25	1.813.114,75	2.020.000,00
	Dozidava nove stavbe v montažni izvedbi	0,00	0,00	840.000,00	840.000,00
	Zunanja ureditev	0,00	0,00	109.200,00	109.200,00
	Nepredvidena dela	0,00	0,00	81.967,21	81.967,21
	Skupaj brez DDV	9.086,07	390.983,61	2.864.773,77	3.264.843,44
	DDV 22%	1.998,93	86.016,39	630.250,23	718.265,56
	SKUPAJ Z 22% DDV	11.085,00	477.000,00	3.495.024,00	3.983.109,00

V nadaljevanju so obravnavani viri sredstev. Občina bo nameravano investicijo izvedla z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Skladno z razpisom se pravica do nepovratne finančne spodbude dodeli vlagateljici - Občini za gradnjo nove skoraj nič-energijske stavbe, za katero je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Energijska

²Zaradi zaokroževanja lahko prihaja do razlik za 0,01 EUR

učinkovitost stavbe, izračunana po metodi za pasivne stavbe »PHPP«, mora znašati v segmentu računske rabe energije za ogrevanje $Q_h \leq 6 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{a}$. Navedena vrednost Q_h se izračuna za neto ogrevani in prezračevani volumen stavbe ter ne glede na dejansko lokacijo stavbe za klimatske podatke mesta Ljubljana (T1996-2005/J1981-2000), ki so objavljeni na spletni strani Eko sklada.

Skladno z razpisno dokumentacijo se je privzela maksimalna višina spodbude, to je I. skupina, ki določa spodbudo v višini 400 €/m².

Lastne vire za financiranje projekta je občina uvrstila v NRP, in sicer NRP OB090-15-0034 Zdravstveni dom Piran ter in jih zagotovila v proračunu.

V predmetnem dokumentu se sklicevanje na participacijo upravičenca v projektu vselej nanaša zgolj na participacijo v lastniškem deležu v objektih.

Tabela 4: Struktura in viri financiranja po stalnih cenah³

št.	Vir financiranja/leto	2016	2017	2018	Skupaj	22% DDV	Skupaj z DDV	delež vira v % na podprojekt	delež vira v % na celoten projekt
A	Pripravljalne in spremljevalne storitve								
1	Nepovratna sredstva EKO sklad (razpis: 40SUB-LS16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
2	Lastna sredstva javnega subjekta	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23	29.408,77	163.085,00	100,00%	4,09%
2.1	Občina Piran	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23	29.408,77	163.085,00	100,00%	4,09%
	SKUPAJ BREZ DDV (1+2)	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23	29.408,77	163.085,00	100%	4,09%
	22% DDV	1.998,93	22.901,64	4.508,20	29.408,77				
	SKUPAJ Z DDV	11.085,00	127.000,00	25.000,00	163.085,00				
B	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)								
1	Nepovratna sredstva EKO sklad (razpis: 40SUB-LS16)	0,00	0,00	850.213,11	850.213,11	187.046,89	1.037.260,00	27,15%	26,04%
2	Lastna sredstva javnega subjekta	0,00	286.885,25	1.994.068,85	2.280.954,10	501.809,90	2.782.764,00	72,85%	69,86%
2.1	Občina Piran	0,00	286.885,25	1.994.068,85	2.280.954,10	501.809,90	2.782.764,00	72,85%	69,86%
	SKUPAJ BREZ DDV (1+2+3)	0,00	286.885,25	2.844.281,97	3.131.167,21	688.856,79	3.820.024,00	100,00%	95,91%
	22% DDV	0,00	63.114,75	625.742,03	688.856,79				

³Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

SKUPAJ z DDV	0,00	350.000,00	3.470.024,00	3.820.024,00				
--------------	------	------------	--------------	--------------	--	--	--	--

SKUPAJ BREZ DDV (A+B)	9.086,07	390.983,61	2.864.773,77	3.264.843,44	718.265,56	3.983.109,00		100%
22% DDV	1.998,93	86.016,39	630.250,23	718.265,56				
SKUPAJ z DDV	11.085,00	477.000,00	3.495.024,00	3.983.109,00				

Občina bo projekt tudi pripravila na razpis Eko sklada: Gradnja skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena. Gre za projekt 'Nepovratna spodbuda 40SUB-LS16. Predmet javnega poziva so nepovratne finančne spodbude, namenjene temeljnim samoupravnim lokalnim skupnostim (občinam) za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb na območju Republike Slovenije. Namenjene so spodbujanju gradnje skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena v lasti občin z naslednjo enotno klasifikacijo objektov:

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 12620 Muzeji in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 12650 Stavbe za šport.

Nova naložba je naložba, ki jo bo občina (vlagateljica), ki je investitorica in financira naložbo, začela izvajati po oddaji vloge za pridobitev nepovratne finančne spodbude po tem javnem pozivu.

Skupna višina sredstev po tem javnem pozivu znaša 6.000.000 EUR.

Na javnem pozivu lahko sodeluje vsaka občina, ki je investitorica in:

- lastnica ali solastnica nepremičnine s pisnim soglasjem ostalih solastnikov nepremičnine
- imetnica stavbne pravice na nepremičnini, kjer bo izvedena naložba, ki je predmet javnega poziva.

4.5 Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

V času delovanja ZD Lucija, to je 37 let so se v objektu preurejali in obnavljali določeni segmenti objekta, kar je bilo posledica razvoja tehnologije in zdravstva v svetu in RS.

Dejstvo je, da so v tem času obratovanja ZD Lucija skoraj v celoti propadli kratkotrajni stavbni elementi kot so talne obloge, sanitarna oprema, stavbno pohištvo in vse vgrajene instalacije. Tudi gradbeni materiali in standardi gradnje so se v času delovanja ZD Lucija v večini spremenili in se razvijajo v smeri snovanja pasivnih objektov, ki imajo optimalno energetske porabo zaradi ustrezne toplotne izolacije samih stavb in vgrajenega stavbnega pohištva in so grajeni iz materialov, ki so najbolj sprejemljivi za okolje.

Občina, ki je lastnica ZD Lucija želi z nadomestno gradnjo in dozidavo zgraditi nov objekt, skoraj nič energijsko stavbo splošnega družbenega pomena na obstoječih temeljih, ki bo zasnovan tako, da bo odgovarjal najnovejšim tehnološkim in ekološkim standardom izvajanja prijazne zdravstvene oskrbe prebivalcem občine Piran in turistom, ki v času turistične sezone in praznikov prebivajo v turističnih kapacitetah Pirana in Portoroža.

Na podlagi zgornjih izhodišč smo izdelali oceno upravičenosti vseh variant izvedbe objekta občine in izbrali najprimernejšo oziroma najbolj upravičeno optimalno varianto. Varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj so ukrepi nujno potrebni, zaključek o nujnosti pa utemeljujemo z nujnostjo ureditve neprimernih delovnih pogojev ter ustavitve propadanja objekta ter zagotovitve zadostnih prostorskih kapacitet, saj bo objekt v nasprotnem primeru v bodoče neprimeren za izvajanje dejavnosti. Ker Občina nima nadomestnih prostorskih kapacitet za izvajanje dejavnosti ZD Lucija tudi analiza upravičenosti variante brez investicije v predmetni objekt in selitev v nadomestne kapacitete ni izvedljiva.

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 3.264.843,44 EUR oziroma 3.983.109,00 EUR z DDV. Pri tem znaša projektni sklop GOI del 3.131.167,21 EUR oziroma 3.820.024,00 EUR z DDV.

V prilogi 2, 3 in 4 so predstavljeni podrobnejši izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano varianto za objekt:

- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih – Eko sklad.**

V preglednici Tabela 5: Glavni finančni in ekonomski kazalci so podani glavni finančni in ekonomski kazalci tako za varianto z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih – Eko sklad kot tudi za varianto z investicijo - nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih.

Tabela 5: Glavni finančni in ekonomski kazalci

Kazalnik	Klasična izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi z nepovratnimi sredstvi Eko sklada
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	-2,26%	-2,07%	0,49%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	-2.154.298,99	-1.848.179,81	-889.174,64
Finančna relativna neto sedanja vrednost (F- RNSV; RNPV)	-0,48	-0,46	-0,30
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	74,41	65,78	48,65
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)		2,80%	5,66%
Ekonomska neto sedanja vrednost (F- NSV; NPV)		-450.692,33	113.802,91
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)		-0,19	0,06
Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)		41,10	30,40

Na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize in primerjave variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključimo, da z vidika Občine finančni kazalniki izkazujejo negativno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah razen za varianto montažne gradnje s pomočjo virov Eko sklada. Pri tej varianti izvedbe projekta so finančni kazalniki z vidika upravičenosti za občino sicer pod mejno ravno upravičenosti, vendar v primerjavi z ostalimi variantami najmanj neugodni. Iz finančnega vidika tako projekt ni upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo tako prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti pa izkazuje pozitivne vrednosti, in sicer tudi nad mejno vrednostjo upravičenosti projekta z vidika ekonomske analize za izvedbo projekta:

- Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z viri Eko sklada: ta varianta se je pokazala, kot najbolj ugodna, saj so poleg finančne in ekonomske analize tudi dosedanje ugotovitve z zaključki iz predhodnih analiz pokazale, da je najbolj upravičena.

5 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

5.1 Analiza potreb

V nadaljevanju podajamo povzetke do sedaj narejene dokumentacije v zvezi z nameravano investicijo (projektna naloga in ostala vhodna dokumentacija: "Predinvesticijska analiza" M&M consulting d.o.o.).

ZD Lucija je bil v svoji osnovni konturi zgrajen leta 1979. Leta 1988 je dograjen s prizidkom in povezovalnim hodnikom v katerem se nahajajo ambulante ter lekarna. Poleg centralnega objekta sta bila zgrajena še dva pomožna objekta in sicer objekt v katerem se nahaja cisterna za lahko kurilno olje ter t.i. delavnica za gospodarja.

Stavba je v celoti zgrajena kot montažna lesena stavba tip MARLES po sistemu »funkcionalni ključ«.

V času delovanja ZD Lucija (37 let) so se v objektu preurejali in obnavljali določeni segmenti, kar je bilo posledica razvoja tehnologije in zdravstva v svetu in RS.

Dejstvo je, da so v tem času obratovanja ZD skoraj v celoti propadli kratkotrajni stavbni elementi kot so talne obloge, sanitarna oprema, stavbno pohištvo in vse vgrajene instalacije. Tudi gradbeni materiali in standardi gradnje so se v času delovanja ZD v večini spremenili in se razvijajo v smeri snovanja pasivnih objektov, ki imajo optimalno energetsko porabo zaradi ustrezne toplotne izolacije samih stavb in vgrajenega stavbnega pohištva in so grajeni iz materialov, ki so najbolj sprejemljivi za okolje.

Lastnica ZD želi z nadomestno gradnjo in dozidavo zgraditi nov skoraj nič energijski objekt splošnega družbenega pomena na obstoječih temeljih, ki bo zasnovan tako, da bo odgovarjal najnovejšim tehnološkim in ekološkim standardom izvajanja prijazne zdravstvene oskrbe prebivalcem občine Piran in turistom, ki v času turistične sezone in praznikov prebivajo v turističnih kapacitetah Pirana in Portoroža.

Občina je po izvedenih podrobnejših analizah, tako samega stanja obstoječega objekta kot tudi možnosti izvedbe investicije v izboljšanje obstoječega stanja ter zagotovitve potrebnih prostorskih kapacitet zaključila, da je ureditev trenutnega stanja nujna za ureditev ustrezne in v zakonodajnih podlagah predpisane infrastrukture za izvajanje primarnega zdravstvenega varstva v Občini Piran.

Občina Piran je pripravila dokument Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027 (v nadaljevanju: Strategija), ki je bila sprejeta na Svetu zavoda dne 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran, dne 21.2.2017. Strategija je bila sprejeta s ciljem optimalnega delovanja primarne zdravstvene dejavnosti, ki bo omogočala nemoteno delovanje javnega zavoda in koncesionarjev v enotnem in skupnem sistemu javnega zdravstva v Občini Piran. Pri pripravi strategije so upoštevane trenutno veljavne pravne in druge strokovne podlage, ki določajo ureditev primarnega zdravstvenega varstva v lokalni skupnosti.

2. člen Zakona o zdravstveni dejavnosti določa, da se zdravstvena dejavnost opravlja na primarni, sekundarni in terciarni ravni. Zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega

osnovno zdravstveno dejavnost in lekarniško dejavnost. Zdravstvena dejavnost se opravlja v okviru mreže javne zdravstvene službe, ki jo na primarni ravni določa in zagotavlja občina. Mreža javne zdravstvene službe mora biti organizirana tako, da je vsem prebivalcem Republike Slovenije zagotovljena nujna medicinska pomoč, vključno z nujnimi reševalnimi prevozi in preskrba z nujnimi zdravili, čim prej in čim bliže njihovem nastanku in med transportom.

Na zgoraj omenjeni podlagi in že omenjeni analizi stanja se je občina odločila pristopiti k projektu sanacije obstoječega stanja in razširitve prostorskih kapacitet Zdravstvenega doma Lucija, ki so nujno potrebne ter naročila izdelavo projektne naloge, ki je ta sklep dodatno potrdila. V dokumentu je predstavljeno obstoječe stanje ter sprejet sklep, da je za izpolnitev postavljenih ciljev nujno potrebna ekološka sanacija objekta, energetska sanacija objekta ter sanacija vseh dotrajanih stavbnih elementov, instalacij in opreme ter na podlagi predhodno izvedenih analiz in študij zaključuje, da sanacija obstoječega objekta ni mogoča na način, da bi bile izpolnjene zahteve po prostorskih kapacitetah ter da je potrebno zgraditi nadomestni montažni objekt na obstoječih temeljih ter dozidati na novih temeljih del povečanega objekta zaradi programskih in razvojnih zahtev Zdravstvenega varstva v Republiki Sloveniji. Vsebinsko je predvideno rušenje obstoječega objekta do temeljne plošče, razen dela prizidka v katerem se nahaja lekarna. Ta del objekta je bil v celoti obnovljen pred cca 2 leti. V nadaljevanju je predvidena nadomestna gradnja skoraj nič-energijskega montažnega objekta na obstoječih temeljih ter dozidava montažnega objekta za predvidene nove prostore. Dozidava mora funkcionalno in estetsko zagotoviti celovitost objekta.

Na podlagi ugotovitev tako projektne naloge kot tudi strategije lahko zaključimo, da varianta brez investicije ni sprejemljiva z vidika izpolnjevanja ciljev predstavljenih v tem poglavju, prav tako tudi ne varianta rekonstrukcije obstoječega objekta.

Dodatne potrebne prostorske kapacitete, ki so določene na podlagi predhodnih strokovnih podlag, posebej strategije, so vključene v vse obravnavane variante. Povečanje kapacitet je usklajeno s potrebami izvajanja dejavnosti kot opredeljeno v strategiji. Ta navaja, da je potrebno preskrbljenost prebivalcev z zdravstvenimi programi primarne ravni na območju občine Piran povečevati skladno z normativi in standardi ter mrežo, ki jo določi Ministrstvo za zdravje (prilagajanje zdravstvene mreže Občine Piran).

V naslednjih letih je predvideno znižanje glavarine za posamezno ambulanto družinske medicine in pediatrijo, zato bo organizacija dela, zaposlovanje, zagotavljanje prostorov in opreme sledilo tej strategiji. V mestu Piran bo še naprej zagotovljeno ustrezno število ekip družinske medicine glede na potrebno preskrbljenost, na račun nizanja glavarine pa se bo program povečeval predvsem v Luciji. Trenutno stanje Občine Piran kot celote predstavlja 9 zdravnikov, načrtovano približevanje planu širitve mreže s strani državne zdravstvene politike pa pomeni varianto, če bi najprej vseh 9 zdravnikov - zdravniških ekip v občini pridobilo polni program do končne desete zdravniške ekipe družinske medicine v občini.

Prav tako so dodatne prostorske kapacitete potrebne zaradi uvedbe referenčnih ambulant.

V nadaljevanju predstavljamo obstoječe in potrebne kapacitete ZD Lucija glede na zgoraj omenjeno problematiko v površini:

Obstoječe stanje:

- Obstoječ ZD: 1.893,15 m².

Potrebe:

- Nadomestna gradnja: 1.893,15 m²;
- Za predvideno dozidavo: 700,00 m²,

torej skupaj 2.593,15 m².

5.1.1 Lokacija

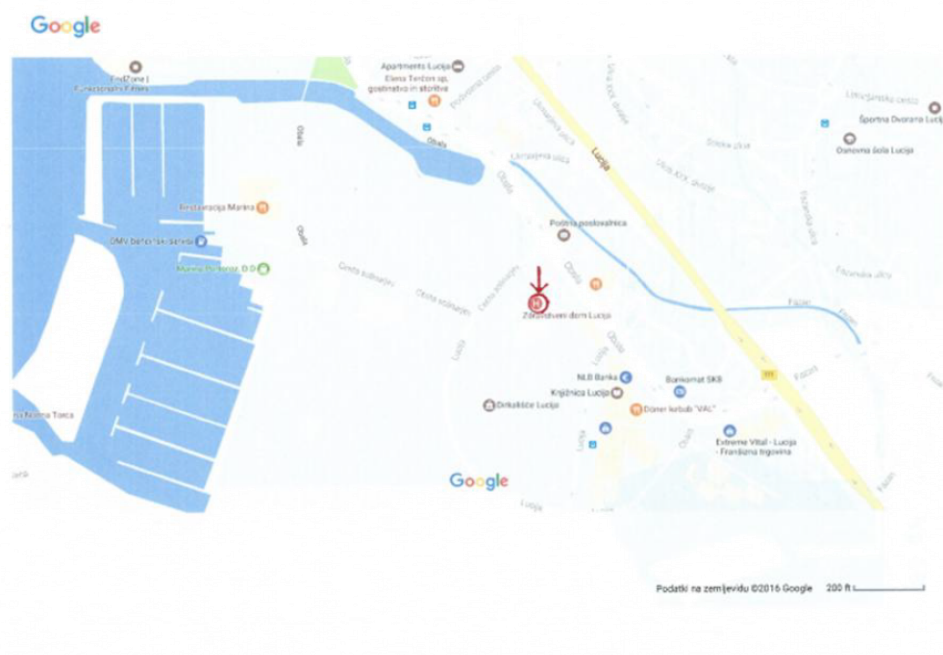
Obstoječi objekt ZD je bil zgrajen na območju, ki ga ureja zazidalni načrt Lucija I. Zgrajen je na stavbi parceli št. 5528/2 k.o. Portorož.

Tabela 6: Podatki o objektu

Objekt	Neto površina [m ²]	Bruto površina [m ²]
ZD Id št. 3831	1.544,21	1.761,00
prizidek Id št. 3830	348,94	395,00
servisna objekta Id št. 3857	88,91	109,94
skupaj	1.893,15	2.156,00

Podatki so privzeti iz elaborata »preinvesticijska analiza« M&M consulting d.o.o.

V nadaljevanju prikazujemo lokacijo ZD Lucija in geodetski posnetek stanja.



Slika 1: Lokacija ZD Lucija



Slika 2: Geodetski posnetek

5.1.2 Obstoječe stanje objektov

Kot že rečeno je osnovni objekt zgrajen kot montažni objekt sistema »MARLES«. Nosilna konstrukcija je lesena izvedena v rastru 1,10 m v katero so vloženi stenski in stropni paneli. Znotraj objekta so ti paneli obloženi z mavčnimi ploščami, na zunanji - fasadni strani pa z azbestnocementnimi ploščami. Zunanji zidni paneli so obloženi s silikatno opeko NF. Streha pa je prekrita z »mediteran« strešno kritino.

V predhodnem postopku je strokovna komisija imenovana s strani lastnika izvedla natančen pregled stavbe in ob tem izvedla 6 sondažnih odprtin v stavbi, da bi ugotovila stanje stavbnih elementov in instalacij.

Kratek opis sond:

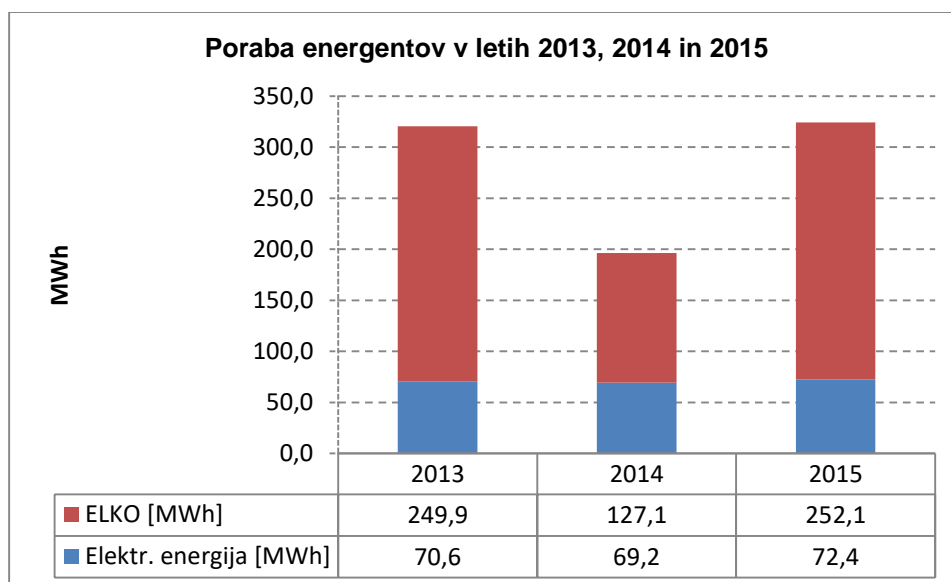
- S sondama št. 1 in 2 iz zunanje strani objekta smo preverjali način in stanje temeljenja objekta.
- S sondo št. 3 v atriju objekta smo preverjali stanje stavbnih elementov na lokaciji sanitarnega vozla v stavbi.
- S sondo št. 4 v prostoru št. 50 (priročna kuhinja v upravnem delu) smo preverjali
- splošno stanje objekta v njegovi notranjosti.
- S sondama št. 5 in 6 (na hodniku) pa smo preverjali stanje instalacij v med prostoru med temeljno in tlačno ploščo.

Razlogi za investicijo so obravnavani glede na zaključke temeljitega pregleda stanja objekta s sondo in so sledeči:

- Plitko temeljenje objekta na relativno slabonosilnih tleh (nasip na solinskih poljih) je izvedeno solidno in ne kaže kakršnih koli prekomernih ali neenakomernih posevkov. Med temeljno in tlačno konstrukcijo je vmesni prostor višine 53-55 cm skozi katerega potekajo glavne instalacijske veje : toplovoda, kanalizacije in vode, ostale instalacije pa so vodene v stenah in stropih. Struktura posameznih stavbnih elementov je razvidna iz karakterističnega prereza objekta, ki je priložen v nadaljevanju.
- Vsi leseni nosilni elementi so intaktni v svojih ležiščih razen ob izhodih v atrij, kjer je vlaga vdrla v panele ob zaključkih stopnic in so leseni nosilni elementi lokalno propadli; ugotovljeno dobro stanje lesenih nosilnih elementov je rezultat tega, ker je celotni objekt dvignjen cca 60 cm iznad okoliškega terena.
- Pri pregledu zidnih elementov je bilo ugotovljeno, da so le ti iz zunanje-fasadne strani
- obloženi s salonitnimi ploščami (azbestno cementnimi) ki so ekološko sporne in je njihova uporaba že zdavnaj prepovedana.
- V celoti je propadlo leseno stavbno pohištvo.
- Talne in stenske obloge so dotrajane in potrebne zamenjave, enako velja za sanitarno opremo v sanitarijah.
- Kleparski izdelki iz pocinkane pločevine, ki so montirani skupaj z opečno kritino so propadli.
- Vse strojne in elektro instalacije in oprema v objektu so dotrajane in zastarele, do tistih v medprostoru temeljno in tlačno konstrukcijo pa je praktično onemogočen dostop za kakršna koli popravila odnosno zamenjavo.
- Obstoječa kotlarna na lahko kurilno olje je opremljena s sledečimi napravami : kotel iz leta 1992, gorilec Viesman iz leta 2006 in obnovljeno avtomatiko in krmiljenje iz leta 2010. Instalirana moč kotlarne je 230kW, potreba 150kW. Pri tem je največji problem »prerešetani toplovod«, ki teče v temeljnem medprostoru in je dostop do njega onemogočen. Drugi problem pa predstavlja zastarela tehnologija na fosilna goriva, ki z moderno tehnologijo in gradnjo pasivnih objektov nimajo veliko skupnega poleg tega pa je za njihovo obnovo nemogoče pridobiti kakršne koli subvencije.
- Kotlarna ima v posebnem t.i. servisnem objektu instalirano cisterno za lahko kurilno olje kapacitete 18.000 lit.

5.1.3 Obstoječe stanje objektov – poraba energije

Glavna vstopna energenta stavbe ZD Lucija sta električna energija in ELKO - kurilno olje za ogrevanje. ZD Lucija deluje pri zniževanju stroškov nakupa električne energije in ostalih energentov v okviru finančnih zmožnosti.



Slika 3: Gibanje porabe glavnih energentov v preteklih treh letih

Skupna letna poraba je odvisna od vremenskih razmer in zasedenosti stavbe. V koledarskem letu 2014 se je bistveno zmanjšala dobava kurilnega olja (ELKO) za ogrevanje stavb, katera je posledica blažje kurilne sezone ter manjše dobave kurilnega olja v letu 2014.

V letu 2015 je bilo v stavbi porabljeno 72,4 MWh električne energije in 252,1 MWh energije za ogrevanje iz ELKO. Skupna poraba primarnih energentov je znašala 324,4 MWh. Poraba vode je znašala 1.899 m³.

Tabela 7: Specifična poraba energije

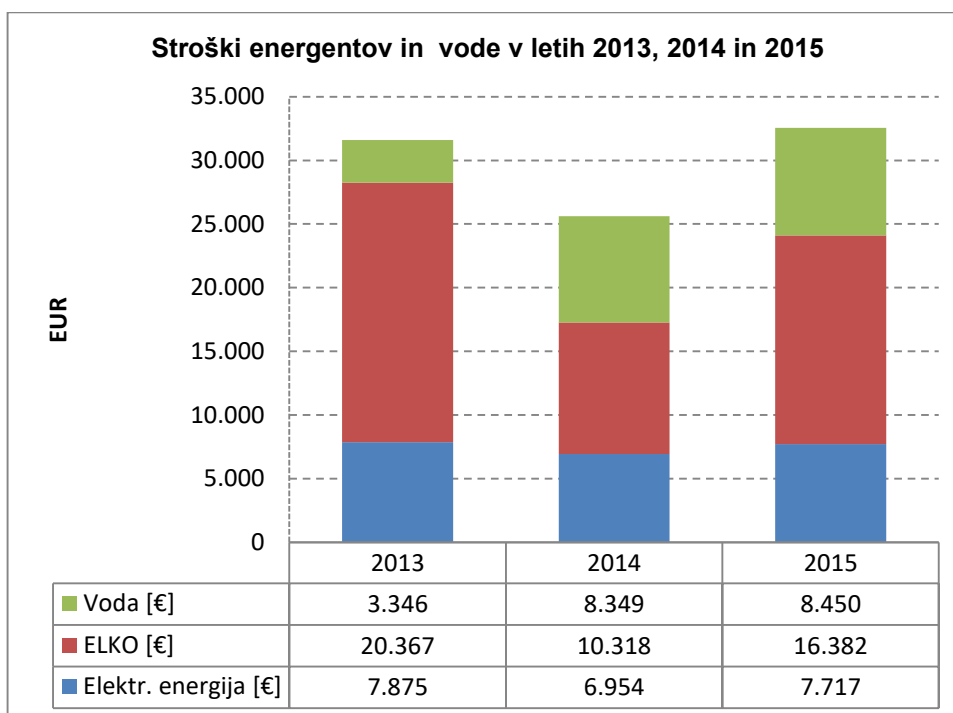
	2013	2014	2015	Povprečje
Električna energija [kWh/m ²]	35,7	35,0	36,6	35,7
ELKO ogrevanje [kWh/m ²]	126,3	64,2	127,4	106,0
Skupaj [kWh/m ²]	161,9	99,2	163,9	141,7

Poraba energije za ogrevanje stavbe ZD Lucija znaša povprečno (povprečje preteklih treh let) 106,0 kWh/m². Povprečna poraba električne energije znaša 35,7 kWh/m². Skupna povprečna poraba vseh energentov, znaša 141,7 kWh/m².

Poraba energentov toplote na m² kondicionirane površine je relativno visoka.

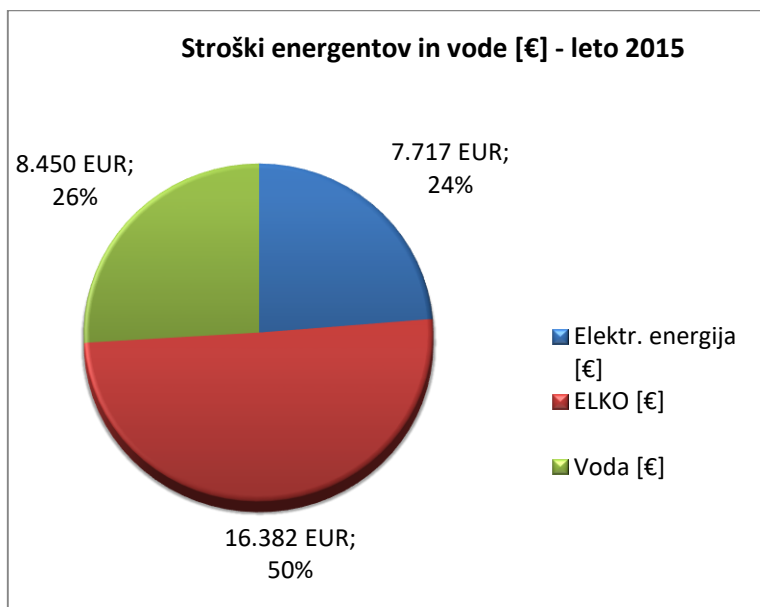
Objekt je bil zgrajen leta 1980 in do sedaj ni bilo opravljenih večjih sanacij na področju zmanjšanja rabe energije, razen zamenjave manjšega dela stavbnega pohištva (okna).

Vse navedene cene stroškov energentov v tem delu dokumenta ne vključujejo DDV.



Slika 4: Stroški za primarne energente in vodo v preteklih treh letih

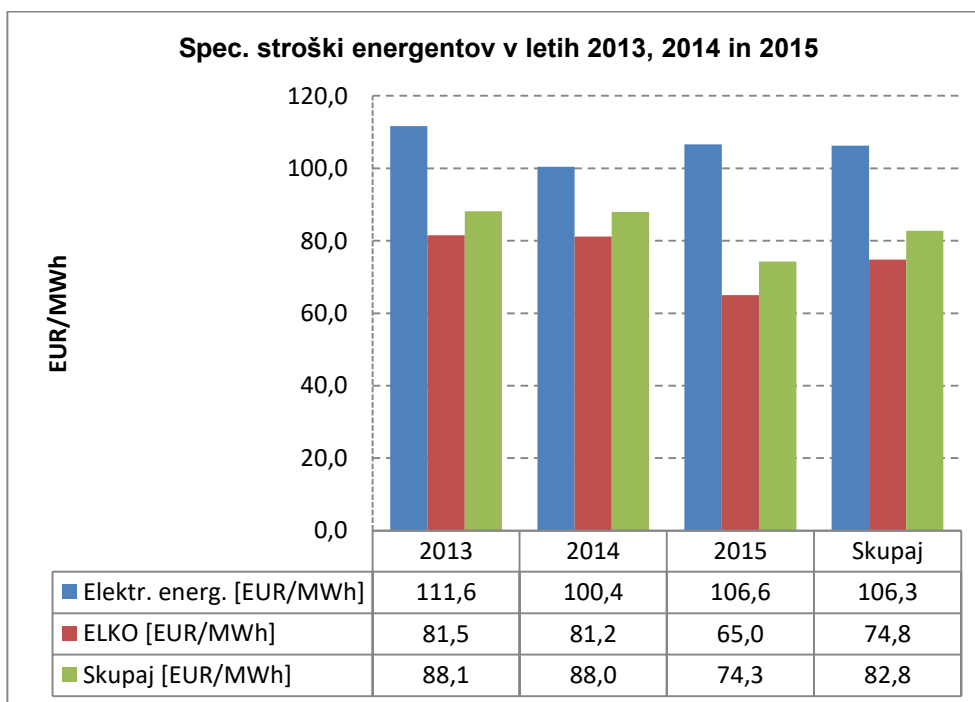
Znižanje stroškov za energente v letu 2014 je posledica predvsem dobava manjše količine ogrevanje ELKO (kurilno olje) ter nižjega temperaturnega primanjkljaja (TPP) v ogrevalni sezoni. V letu 2014 in 2015 se je zelo povečala tudi cena za dobavo hladne sanitarne vode, ki je predvsem posledica višje omrežnine za vodovodni priključek hidrantnega omrežja v stavbi.



Slika 5: Stroški energentov in vode v letu 2015

Skupni letni stroški za energente in pitno vodo v letu 2015 so znašali 32.548 EUR; samo za energente 24.098 EUR. Od tega je strošek za:

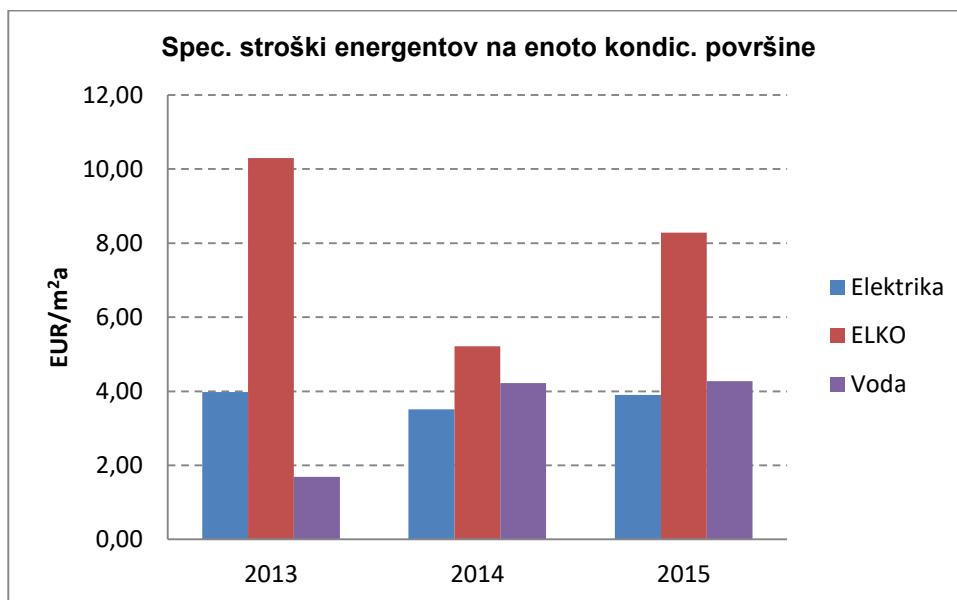
- Električno 7.717 EUR (24%);
- EL-KO 16.382 EUR (50%);
- Vodo 8.450 EUR (26%).



Slika 6: Specifični stroški za ogrevanje in električne energije v preteklih treh letih

Strošek megavatne ure (MWh) ogrevanja je v letu 2015 znašal 65,0 EUR/MWh, strošek MWh električne energije je znašal 106,6 EUR/MWh.

Specifična cena MWh za ogrevanje se je v letu 2015 nekoliko znižala, kar je posledica nižje cene za dobavo kurilnega olja. Specifična cena električne energije se skozi vsa tri leta ni bistveno spreminjala.



Slika 7: Stroški energentov na enoto kondicionirane površine v preteklih treh letih

V letih 2014 in 2015 se je znižala predvsem specifični strošek ELKO, kot posledica znižanja dobavnih cen ELKO ter nižje porabe v letu 2014. V letih 2014 in 2015 se so bistveno povišali specifični stroški za vodo, ki je predvsem posledica višje cene omrežnine v teh dveh letih.

5.2 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami

Namen prenove ZD Lucija je zagotoviti prostorske pogoje, ki ustrezajo predpisanim normativom za delo ambulant družinske medicine in prostorov za diagnostične dejavnosti in osebje.

Ob izostanku dolgoročnih usmeritev s strani države in ob izpostavljenih željah po prenovi in razširitvi ZD Lucija je Občina Piran pripravila dolgoročno strategijo na tem področju, s ciljem optimalnega delovanja primarne zdravstvene dejavnosti, ki bo omogočala nemoteno delovanje javnega zavoda in koncesionarjev v enotnem in skupnem sistemu javnega zdravstva v Občini Piran.

Strategija je pripravljena na podlagi:

- podatkov o analizi stanja primarnega zdravstva na območju delovanja javnega zavoda,
- ocene stanja v javnem zavodu,

- usmeritev in organizacije področja v prihodnje s poudarkom na enotnem delovanju celotne javne mreže zdravstva v občini Piran.

Projekt je osnovan na podlagi strategij in politik navedenih v nadaljevanju:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Ur.obj.št.26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04,1/06, 5/06 in 20/10, Uredba (U.I.RS 73/06, 66/07, 76/08);
- Zazidalni načrt Lucija I-nadaljevanje-dopolnitev 89 (Ur.obj.14/90, 26/90);
- Predlog OPPN »Park sonce«;
- Predlog odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Park sonce«;
- Predlog - Strategija primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017 – 2027, sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in na Občinskem svetu občine Piran, 21.2.2017;
- Zakoni in predpisi, ki se nanašajo na načrtovanje in gradnjo objektov v javni rabi ter objektov za zdravstvene namene;
- Prostorske tehnične smernice TSG-12640 – 001:2008 za Zdravstvene objekte z datumom junij 2008, ki jih je izdalo Ministrstvo za zdravje – zvezek 3, Zdravstveni dom;
- Varovana območja kulturne dediščine, vodovarstveno območje in varovalni pasovi za obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo (GJI);
- Uredba o zelenem javnem naročanju;
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov št. 351-691/2016 z dne 4.10.2016;
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah U.I.RS 52/10 z dopolnitvami;
- Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027; Sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran dne 21.2.2017.

5.3 Analiza tržnih možnosti

Kot smo že omenili, smo v dokumentu obravnavali več variant izvedbe investicijske namere. Na podlagi predhodno izdelane dokumentacije, ki prikazuje analizo stanja in ostalih podlog smo zaključili, da varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj je investicija nujno potrebna.

Pri analizi tržnih možnosti je potrebno tudi izpostaviti namembnost objektov in že omenjeno nerazpoložljivost nadomestnih prostorskih kapacitet za izvajanje dejavnosti. Dejstvo je, da je povpraševanje popolnoma nefleksibilno, potrebo po izvedbi projekta pa izkazuje zagotavljanje ustreznih pogojev in ohranjanje objektov ter ustreznih prostorskih kapacitet na dolgi rok ter posledično ohranjanje zmožnosti izvajanja dejavnosti. Dejavnost je namreč specifična in zaradi lokalnega značaja, potencialna selitev oziroma premestitev v druge objekte, na druge lokacije, še toliko bolj neizvedljiva. V primeru, da se investicija ne bi izvedla v kratkem, posledic ne bi bilo, vsekakor pa bi se problematika zagotavljanja storitev pojavila na srednji in dolgi rok.

6 Opis variant ter primerjava

V tem dokumentu obravnavamo tri variante glede pristopa k investiciji. Posamezne variante v nadaljevanju podrobneje opisujemo. Izbira variant je bila narejena na osnovi različnih kriterijev:

- Upoštevanje stanja objekta in možnosti izvedbe projekta,
- Doseganje ciljev Ministrstva za zdravje za zagotovitev delovanja 10 enot iz sedanjih 9,
- Zaradi izpolnjevanja normativov glede velikosti ambulant ter uvedbe referenčnih ambulant skladno s strategijo je bilo v strokovnih podlogah definirana minimalna kvadratura objekta za zagotavljanje zahtev iz strategije,
- Finančnih in ekonomskih kriterijev.

V okviru predhodnih analiz je bila predhodno izdelana primerjalna analiza vrednosti posameznih variant izvedb investicije.

V ta namen je bila strokovno pregledana stavba Zdravstvenega doma v Luciji in na osnovi ugotovitev stanja iz tega pregleda je bila sestavljena ocena vrednosti rekonstrukcije stavbe. V nadaljevanju povzemamo zaključke navedenega dokumenta.

Za oceno izvedbe nove stavbe v celoti na obstoječih temeljih je bila izdelana analiza. Pri strokovnem pregledu stavbe je bilo namreč ugotovljeno, da obstoječi temelji lahko prenesejo samo t.i. montažno gradnjo, ker gre za plitke temelje na zelo slabo nosilnem terenu (vse sosednje stanovanjske stavbe so globoko temeljene).

Ocenjeno je, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar pa spet pomeni izključno montažno gradnjo.

V analizi so izvedene ocene izvedbe klasične stavbe s predpostavljenim globokim temeljenjem ter izvedbe montažne gradnje na obstoječih temeljih ter dozidavo na novih.

V investicijski oceni je zajeta zadostnost stavbe s komunalnimi priključki in prometno ureditvijo.

V oceni so upoštevane naslednje vrednosti za neto velikost stavb :

- Nadomestna gradnja: 1.893,15 m²;
- Za predvideno dozidavo: 700,00 m²,

torej skupaj 2.593,15 m².

6.1 Varianta brez investicije

Kot je bil že v poglavju 5.1.2 prikazano, ta varianta ni izvedljiva. Izdelane strokovne podlage namreč izkazujejo, da je objekt dotrajan s previsokimi obratovalnimi stroški in da so prostorske kapacitete nezadostne za izvajanje programa dela.

Raba energije v obstoječem objektu je zelo visoka (glej poglavje 5.1.3).

Strokovne podloge navajajo, da je izvedba projekta nujna in da varianta brez investicije ni sprejemljiva.

Že prej opisano obstoječe stanje objekta in pridobitev dodatnih kapacitet je glavni razlog za porušitev obstoječega objekta.

6.2 Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih

Glede na dosedanje ugotovitve:

- Plitko temeljenje objekta na relativno slabonosilnih tleh (nasip na solinskih poljih) je izvedeno solidno in ne kaže kakršnih koli prekomernih ali neenakomernih posedkov. Med temeljno in tlačno konstrukcijo je vmesni prostor višine 53-55 cm skozi katerega potekajo glavne instalacijske veje : toplovoda, kanalizacije in vode, ostale instalacije pa so vodene v stenah in stropih. Struktura posameznih stavbnih elementov je razvidna iz karakterističnega prereza objekta, ki je priložen v nadaljevanju.
- Vsi leseni nosilni elementi so intaktni v svojih ležiščih razen ob izhodih v atrij, kjer je vlaga vdrla v panele ob zaključkih stopnic in so leseni nosilni elementi lokalno propadli; ugotovljeno dobro stanje lesenih nosilnih elementov je rezultat tega, ker je celotni objekt dvignjen cca 60 cm iznad okoliškega terena.
- Pri pregledu zidnih elementov je bilo ugotovljeno, da so le ti iz zunanje-fasadne strani obloženi s salonitnimi ploščami (azbestno cementnimi) ki so ekološko sporne in je njihova uporaba že zdavnaj prepovedana.
- V celoti je propadlo leseno stavbno pohišstvo.
- Talne in stenske obloge so dotrajane in potrebne zamenjave, enako velja za sanitarno opremo v sanitarijah.
- Kleparski izdelki iz pocinkane pločevine, ki so montirani skupaj z opečno kritino so propadli.
- Vse strojne in elektro instalacije in oprema v objektu so dotrajane in zastarele, do tistih v medprostoru temeljno in tlačno konstrukcijo pa je praktično onemogočen dostop za kakršna koli popravila odnosno zamenjavo.
- Obstoječa kotlarna na lahko kurilno olje je opremljena s sledečimi napravami : kotel iz leta 1992, gorilec Viesman iz leta 2006 in obnovljeno avtomatiko in krmiljenje iz leta 2010. Instalirana moč kotlarne je 230kW, potreba 150kW. Pri tem je največji problem »prerešetani toplovod«, ki teče v temeljnem medprostoru in je dostop do njega onemogočen. Drugi problem pa predstavlja zastarela tehnologija na fosilna goriva, ki z moderno tehnologijo in gradnjo pasivnih objektov nimajo veliko skupnega.
- Kotlarna ima v posebnem t.i. servisnem objektu instalirano cisterno za lahko kurilno olje kapacitete 18.000 lit.,

se je investitor odločil za montažno gradnjo, ker le takšno vrsto gradnje lahko prenesejo obstoječi plitki temelji.

Naslednja odločilna prednost montažne gradnje pa je v njeni hitrosti v primerjavi s klasično gradnjo in globokim temeljenjem na pilotih.

Iz zgornjih sklepov je možno zaključiti, da je potrebno zgraditi na obstoječih temeljih nadomestni montažni objekt in dozidati na novih temeljih del povečanega objekta zaradi programskih in razvojnih zahtev Zdravstvenega varstva v RS.

Iz predhodnih analiz v preglednici Tabela 8: Višina investicije pri varianti nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih in dozidavo, povzemamo podatek o višini investicije za to varianto.

Tabela 8: Višina investicije pri varianti nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih in dozidavo

št.	naziv ukrepa	SKUPAJ
1	Pripravljalne in spremljevalne storitve	133.676,23
1.1	Študije in raziskave	9.086,07
1.2	Projektna dokumentacija	90.163,93
1.3	Inženiring	13.934,43
1.4	Projektantski nadzor	4.098,36
1.5	Nadzor del	16.393,44
2	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)	3.131.167,21
2.1	ZD Lucija montažna gradnja	3.131.167,21
	<i>Izvedba rušitvenih del in odstranitev obstoječega objekta</i>	<i>80.000,00</i>
	<i>Montažna izvedba novogradnje na obstoječih temeljih</i>	<i>2.020.000,00</i>
	<i>Dozidava nove stavbe v montažni izvedbi</i>	<i>840.000,00</i>
	<i>Zunanja ureditev</i>	<i>109.200,00</i>
	<i>Nepredvidena dela</i>	<i>81.967,21</i>
	Skupaj brez DDV	3.264.843,44
	DDV 22%	718.265,56
	SKUPAJ Z 22% DDV	3.983.109,00

6.3 Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih

Nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih je glede na predhodne ugotovitve glede temeljenja in investicijsko vrednost nesprejemljiva.

Po predhodnih analizah je bilo ocenjeno, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar pa spet pomeni izključno montažno gradnjo.

Pri strokovnem pregledu stavbe je bilo namreč ugotovljeno, da obstoječi temelji lahko prenesejo samo t.i. montažno gradnjo, ker gre za plitke temelje na zelo slabo nosilnem terenu (vse sosednje stanovanjske stavbe so globoko temeljene).

Ocenjeno je, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar posledično pomeni, da izvedba klasične gradnje na obstoječih temeljih ni mogoča. Na izvedbo klasične gradnje je tako vezanih več problematik, v prvi vrsti torej obvezno globoko temeljenje kar posledično prinaša povišanje investicijske ocene, nato absolutno daljši rok izvajanja del gradnje ter nezmožnost izvedbe gradnje v dveh fazah.

V teh predhodnih analizah so izvedene ocene izvedbe klasične stavbe s predpostavljenim globokim temeljenjem.

Tabela 9: Višina investicije pri varianti nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih

št.	naziv ukrepa	SKUPAJ
1	Pripravljalne in spremljevalne storitve	133.676,23
1.1	<i>Študije in raziskave</i>	9.086,07
1.2	<i>Projektna dokumentacija</i>	90.163,93
1.3	<i>Inženiring</i>	13.934,43
1.4	<i>Projektantski nadzor</i>	4.098,36
1.5	<i>Nadzor del</i>	16.393,44
2	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)	3.559.467,21
2.1	ZD Lucija klasična gradnja	3.559.467,21
	<i>Izvedba rušitvenih del in odstranitvev obstoječega objekta</i>	80.000,00
	<i>Izvedba klasične novogradnje na globokih temeljih</i>	3.288.300,00
	<i>Zunanja ureditev</i>	109.200,00
	<i>Nepredvidena dela</i>	81.967,21
	Skupaj brez DDV	3.693.143,44
	DDV 22%	812.491,56
	SKUPAJ Z 22% DDV	4.505.635,00

7 Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

7.1 Vrsta investicije

Predvidena investicije obsega nadomestno gradnjo v montažni izvedbi na obstoječih temeljih.

Novogradnja naj bi obsegala nadomestno gradnjo v velikosti obstoječe stavbe ZD Lucija, to je 1.893,15 m² in dozidavo objekta v velikosti 700 m², torej skupaj 2.593,15 m².

Nepovratna sredstva EKO SKLADA:

V nadaljevanju opisujemo tehnične značilnosti nepovratne finančne spodbude Eko sklada za gradnjo nove skoraj nič-energijske stavbe.

Skladno z razpisom se pravica do nepovratne finančne spodbude dodeli vlagateljici - Občini za gradnjo nove skoraj nič-energijske stavbe, za katero je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Energijska učinkovitost stavbe, izračunana po metodi za pasivne stavbe »PHPP«, mora znašati v segmentu računске rabe energije za ogrevanje $Q_h \leq 6 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{a}$. Navedena vrednost Q_h se izračuna za neto ogrevani in prezračevani volumen stavbe ter ne glede na dejansko lokacijo stavbe za klimatske podatke mesta Ljubljana (T1996-2005/J1981-2000), ki so objavljeni na spletni strani Eko sklada.

Ustreznost gradnje skoraj nič-energijske stavbe se preverja na podlagi izračuna »PHPP«, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD (vodilna mapa, načrt arhitekture), projekta za izvedbo PZI (načrt arhitekture, načrt strojnih inštalacij ogrevanja/hlajenja in prezračevanja, izdelano v merilu 1:50) in drugih dokazil, navedenih v javnem pozivu.

Obvezna je vgradnja zunanjšega stavbnega pohošstva s trojno zasteklitvijo s toplotno prehodnostjo $U \leq 0,9 \text{ W} / \text{m}^2\text{K}$ (določeno po standardu SIST EN 14351-1:2006+A1:2010) po načelu tesnjenja v treh ravneh, kot je opredeljeno v smernici RAL. Zahteve za energijsko učinkovitost zunanjšega stavbnega pohošstva lahko odstopajo pri posameznih elementih zaradi posebnih projektnih pogojev (npr. varnostne in protipožarne zahteve, spomeniško varstvo) ali zaradi posebnih tehničnih rešitev, vendar mora biti v tem primeru uporabljena tehnologija z najvišjo možno energijsko učinkovitostjo. Za vgradnjo lesenega zunanjšega stavbnega pohošstva se dodeli dodatna nepovratna finančna spodbuda.

Toplotna prehodnost neprosojnih delov toplotnega ovoja stavbe sme znašati $U \leq 0,15 \text{ W} / \text{m}^2\text{K}$. Dodatna nepovratna finančna spodbuda se dodeli tudi, če bo na več kot polovici površine neprosojnega dela fasadnega ovoja stavbe vgrajena masivna lesena fasadna obloga.

Toplotne prehodnosti U ($\text{W} / \text{m}^2\text{K}$) zunanjšega stavbnega pohošstva in toplotne prevodnosti λ (W / mK) izolacijskih materialov v toplotnem ovoju stavbe morajo biti razvidne iz ustreznih dokazil, skladno z zahtevami dokumentacije za prijavo.

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

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

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

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

Višina spodbude EKO SKLADA

Nepovratna finančna spodbuda je lahko dodeljena le za stavbo s $Q_h \leq 6 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{a}$ in je določena glede na neto ogrevano in prezračevano površino znotraj toplotnega ovoja stavbe, vrsto vgrajenih toplotno - izolacijskih materialov in uporabo lesa ter spodbuja optimalno, trajnostno zasnovo stavbe, učinkovito vodenje, nadzor in izvajanje projektov ter racionalno gospodarjenje s sredstvi, namenjenimi izvedbi skoraj nič-energijske stavbe. Višina spodbude je določena v spodnji tabeli Tabela 10: Višina nepovratne spodbude Eko sklada in ne sme presežati 50 % priznanih stroškov naložbe.

Tabela 10: Višina nepovratne spodbude Eko sklada

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

Pri tem predstavljajo skupine:

- I. skupina: stavba, pretežno zgrajena iz lesa z najmanj 75 % volumskega deleža toplotno izolacijskih materialov (v m³) naravnega izvora iz obnovljivih virov (npr. lesna vlakna, celulozni kosmiči ipd.);
- II. skupina: stavba z najmanj 75 % volumskega deleža toplotno izolacijskih materialov (v m³) mineralnega izvora (npr. mineralna volna, penjeno steklo ipd.) in naravnega izvora;
- III. skupina: stavba z več kot 25 % volumskega deleža toplotno izolacijskih materialov (v m³) sintetičnega in ostalega izvora (npr. ekspanzirani polistiren, ekstrudirani polistiren ipd.).

Pravica do dodatne nepovratne finančne spodbude se dodeli za stavbo, ki izpolnjuje pogoje tega javnega poziva in v katero bo vgrajeno leseno zunanje stavbno pohištvo, in sicer v višini 50 EUR / m² vgrajenega lesenega zunanjega stavbnega pohištva, pri čemer vhodna in druga vrata niso predmet dodatne spodbude.

Prav tako se pravica do dodatne nepovratne finančne spodbude dodeli za stavbo, ki izpolnjuje pogoje tega javnega poziva, če bo na več kot polovici površine neprosojnega dela fasadnega ovoja stavbe vgrajena masivna lesena fasadna obloga. Dodatna spodbuda je lahko dodeljena v višini 10 EUR / m² neto ogrevane površine stavbe.

Kot že omenjeno, se je v dokumentaciji skladno z razpisno dokumentacijo privzela maksimalna višina spodbude, to je I. skupina, ki določa spodbudo v višini 400 €/m².

7.2 Vrednost investicije

Investicijske vrednosti so predvidene za izvedbo gradbenih del od oktobra 2017 do oktobra 2018.

Vrednosti spodaj so določene glede na predhodno izdelane študije in mnenja.

V nadaljevanju prikazujemo vrednosti investicije za izbrano varianto, katera obsega nadomestno gradnjo v montažni izvedbi na obstoječih temeljih.

Tabela 11: Prikaz vrednosti investicije po stalnih cenah

št.	naziv ukrepa	leto 2016	leto 2017	leto 2018	SKUPAJ
1	Pripravljalne in spremljevalne storitve	9.086,07	104.098,36	20.491,80	133.676,23
1.1	<i>Študije in raziskave</i>	9.086,07	0,00	0,00	9.086,07
1.2	<i>Projektna dokumentacija</i>	0,00	90.163,93	0,00	90.163,93
1.3	<i>Inženiring</i>	0,00	8.196,72	5.737,70	13.934,43
1.4	<i>Projektantski nadzor</i>	0,00	0,00	4.098,36	4.098,36
1.5	<i>Nadzor del</i>	0,00	5.737,70	10.655,74	16.393,44
2	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)	0,00	286.885,25	2.844.281,97	3.131.167,21
2.1	ZD Lucija montažna gradnja	0,00	286.885,25	2.844.281,97	3.131.167,21
	<i>Izvedba rušitvenih del in odstranitev obstoječega objekta</i>	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
	<i>Montažna izvedba novogradnje na obstoječih temeljih</i>	0,00	206.885,25	1.813.114,75	2.020.000,00
	<i>Dozidava nove stavbe v montažni izvedbi</i>	0,00	0,00	840.000,00	840.000,00
	<i>Zunanja ureditev</i>	0,00	0,00	109.200,00	109.200,00
	<i>Nepredvidena dela</i>	0,00	0,00	81.967,21	81.967,21
	Skupaj brez DDV	9.086,07	390.983,61	2.864.773,77	3.264.843,44

	DDV 22%	1.998,93	86.016,39	630.250,23	718.265,56
	SKUPAJ Z 22% DDV	11.085,00	477.000,00	3.495.024,00	3.983.109,00

V naslednji tabeli prikazujemo vrednost investicije v tekočih cenah. Preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2016 (UMAR, marec 2016), ki napoveduje za leto 2016 inflacijo 0,6%, v letu 2017 1,2%, v letu 2018 pa 2,0%.

Tabela 12: Prikaz vrednosti investicije po tekočih cenah

št.	naziv ukrepa	leto 2016	leto 2017	leto 2018	SKUPAJ
1	Pripravljalne in spremljevalne storitve	9.140,58	105.979,63	21.279,37	136.399,58
2	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (GOI)	0,00	292.069,84	2.953.597,51	3.245.667,34
	Skupaj brez DDV	9.140,58	398.049,46	2.974.876,88	3.382.066,93
	DDV 22%	2.010,93	87.570,88	654.472,91	744.054,72
	SKUPAJ Z 22% DDV	11.151,51	485.620,34	3.629.349,80	4.126.121,65

Nepredvidena dela so vključena v zgornje kalkulacije. Podrobnejši izračuni in analize bodo narejene, ko bo na razpisu izbran izvajalec in potrjena višina investicije.

8 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

Predmet investicije je ZD Lucija, kateri je bil po izvedenih predhodnih analizah prepoznan kot prioriteten za nadomestno gradnjo in dozidavo:

- nadomestna gradnja: 1.893,15 m²;
- dozidava: 700,00 m²,

torej skupaj 2.593,15 m².

Pred izdelavo dokumenta IP so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Ur.obj.št.26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04,1/06, 5/06 in 20/10, Uredba (U.I.RS 73/06, 66/07, 76/08);
- Zazidalni načrt Lucija I-nadaljevanje-dopolnitev 89 (Ur.obj.14/90, 26/90);
- Predlog OPPN »Park sonce«;
- Predlog odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Park sonce«;
- Predlog - Strategija primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017 – 2027, sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in na Občinskem svetu občine Piran, 21.2.2017;
- Zakoni in predpisi, ki se nanašajo na načrtovanje in gradnjo objektov v javni rabi ter objektov za zdravstvene namene;
- Prostorske tehnične smernice TSG-12640 – 001:2008 za Zdravstvene objekte z datumom junij 2008, ki jih je izdalo Ministrstvo za zdravje – zvezek 3, Zdravstveni dom;
- Varovana območja kulturne dediščine, vodovarstveno območje in varovalni pasovi za obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo (GJI);
- Uredba o zelenem javnem naročanju;
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov št. 351-691/2016 z dne 4.10.2016;
- Geološko, geotehnično poročilo št. 219/15, november 2015, GEOENG&CO. d.o.o.;
- Razširjeni energetski pregled –končno poročilo št. 106/2016 , oktober 2016, GEprojekt d.o.o.;
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah U.I.RS 52/10 z dopolnitvami;
- Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027; Sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran dne 21.2.2017;
- Projektna naloga za izdelavo IDZ, PGD, PZI, PID in izvedbo pasivne nadomestne gradnje in dozidave Zdravstvenega doma Lucija, SVETOVANJE MAVRIČ d.o.o.;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – januar 2017, Občina Piran;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – novelacija, marec 2017, GEprojekt d.o.o.;
- Predinvesticijska zasnova – marec 2017, GEprojekt d.o.o..

Izdelovalec dokumenta IP nadomestna gradnja in dozidava ZD Lucija je v okviru naloge prevzel stanje objekta in predlog za izboljšave po zadnjih aktualnih dokumentih oziroma strokovnih podlagah. Zgoraj navedena dokumentacija predstavlja tudi vhodni vir podatkov za izdelavo tega dokumenta.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za nameravano investicijo morajo biti upoštevani naslednji dokumenti:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (Ur.obj.št.26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04,1/06, 5/06 in 20/10, Uredba (U.I.RS 73/06, 66/07, 76/08.
- Zazidalni načrt Lucija I-nadaljevanje-dopolnitev 89 (Ur.obj.14/90, 26/90).
- Predlog OPPN »Park sonce«
- Predlog odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Park sonce »
- Predlog - Strategija primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017 – 2027 , sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in na Občinskem svetu občine Piran, 21.2.2017.
- Zakoni in predpisi, ki se nanašajo na načrtovanje in gradnjo objektov v javni rabi ter objektov za zdravstvene namene;
- Prostorske tehnične smernice TSG-12640 – 001:2008 za Zdravstvene objekte z datumom junij 2008, ki jih je izdalo Ministrstvo za zdravje – zvezek 3, Zdravstveni dom;
- Varovana območja kulturne dediščine, vodovarstveno območje in varovalni pasovi za obstoječo komunalno in prometno infrastrukturo (GJI);
- Uredba o zelenem javnem naročanju;
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov št. 351-691/2016 z dne 4.10.2016 ;
- Geološko, geotehnično poročilo št. 219/15, november 2015, GEOENG&CO. d.o.o.;
- Razširjeni energetski pregled –končno poročilo št. 106/2016 , oktober 2016, GEprojekt d.o.o.
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah U.I.RS 52/10 z dopolnitvami ;
- Strategija razvoja primarnega zdravstvenega varstva v občini Piran 2017-2027 sprejeta na Svetu zavoda 9.2.2017 in Občinskem svetu občine Piran dne 21.2.2017;

8.1 Analiza zaposlenih

Za obravnavano varianto brez investicije analiza zaposlenih ni relevantna, saj se obstoječe stanje z vidika zaposlenosti ne bi spremenilo. Kot ugotovljeno, pa varianta brez investicije ni sprejemljiva.

Občina bo skupaj z ZD Lucija zagotovila vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Organizacija delovanja investicijske službe Občine je oblikovana tako, da zagotavlja strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog ter učinkovit notranji nadzor nad opravljanjem nalog. Investicija ne bo vplivala na potrebo po dodatnih delovnih mestih pri investitorju za vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Obstoječi kader v okviru Občine bo prevzel vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Za izvedbo projekta bosta imenovana vodja projekta s strani Občine in ZD Lucija. Za spremljanje in kontrolo izvajanja projekta je vzpostavljena projektna skupina, ki bo spremljala napredovanje in izvajanje aktivnosti v okviru izvedbe investicije.

Vodja projekta bo skrbel za vodenje, kontrolo izvedbe del bo izvajal po vnaprej postavljenem načrtu izvajanja del. Tako se bo zagotovilo redno izvajanje projekta in odprava morebitnih zastojev. Vodja operacije bo skrbel za celostno vodenje operacije projekta. Pregled nad izvajanjem projekta bo imela projektna skupina, ki bo v ta namen ustanovljena znotraj Občine in se bo sestajala na rednih sestankih. Sestanki bodo namenjeni predvsem seznanjanju s potekom projekta in projektne dejavnosti, usklajevanju dejavnosti s terminskim načrtom, pregledom nad finančnimi izdatki in prepoznavanju

morebitnih težav, še preden bodo te nastopile. V primeru odstopanja od načrta izvedbe projekta bo projektna skupina preko vodje projekta od izvajalcev del zahtevala pospešitev izvedbe del ali sprejela druge ustrezne ukrepe za zmanjšanje težav oziroma nevšečnosti.

V primeru izkazane potrebe po dodatnih znanjih, predvsem v zvezi s pridobivanjem nepovratnih sredstev, za katerega ustrezne prakse še ne obstajajo, bo potrebno sodelovanje zunanjih izvajalcev oz. svetovalcev.

Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna finančna služba v sodelovanju z vodjo projekta. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa bo tudi skrbela za vodenje računov in finančno analizo projekta.

8.2 Analiza lokacije

Obstoječi objekt ZD je bil zgrajen na območju, ki ga ureja zazidalni načrt Lucija I. Zgrajen je na stavbi parceli št. 5528/2 k.o. Portorož.

Splošni podatki o nameravani investiciji o sledeči:

- Parcelne številke za gradnjo: 5528/2 k.o. Portorož
- Navedeno zemljišče je v lasti investitorja Občine Piran
- Na parceli št. 5528/2 s skupno površino 11.037 m² stoji obstoječi objekt – zdravstveni dom Lucija z zazidano površino 2.156 m², preostanek parcele predstavlja funkcionalno zemljišče okoli objekta, zelene površine in površine za mirujoči promet.
- Skupna površina zemljišča znaša 3999 m².
- Podatki o skupnih površinah zemljiških parcel so povzeti po podatkih GURS na spletnem portalu www.portal.prostor.si.

Tabela 13: Podatki o objektu

Objekt	Neto površina [m ²]	Bruto površina [m ²]
ZD Id št. 3831	1.544,21	1.761,00
prizidek Id št. 3830	348,94	395,00
servisna objekta Id št. 3857	88,91	109,94
skupaj	1.893,15	2.156,00

Podatki iz preglednice Tabela 13: Podatki o objektu so privzeti iz elaborata »predinvesticijska analiza« M&M consulting d.o.o.

Objekt je priključen na naslednjo komunalno infrastrukturo:

- Vodovodno omrežje , s katerim upravlja Rižanski vodovod Koper d.o.o.
- Nizkonapetostno elektro omrežje, s katerim upravlja E3,energetika, ekologija, ekonomija d.o.o. Nova Gorica
- Javno kanalizacijsko omrežje , s katerim upravlja JP OKOLJE Piran d.o.o.
- Uvoz na parcelo je po lokalni cesti, cesta Solinarjev

- Organizirana sta zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, kar izvaja JP OKOLJE PIRAN d.o.o.

8.3 Analiza vplivov na okolje

Izvedba predvidene investicije bo imela pozitiven vpliv na okolje, saj bodo ukrepi neposredno vplivali na zmanjšanje rabe končne energije in zmanjšanje porabe fosilnih goriv, posledično pa na zmanjšanje emisij toplogrednih plinov.

Izvedba investicije ne spada med dejavnosti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki so določene v Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Uradni list RS, št. 57/2015).

Pri načrtovanju in izvedbi investicije se morajo upoštevati naslednje usmeritve:

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

Potencialne vplive na okolje, ki bi se lahko pojavili pri izvajanju investicije, opredeljujemo v nadaljevanju:

- emisije v zrak:
med izvedbo so možne obremenitve zraka zaradi izvedbe del, saj bodo pri izvajanju uporabljane določene strojne naprave, vendar bo ta vpliv omejen na kratek čas poteka del. Zaradi izvedbe del je mogoče pričakovati kratkotrajno povečanje prašenja v neposredni okolici izvedbe del. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da bo vpliv zanemarljiv,
- emisije v vode:
vpliv je možen v času izvedbe del. Na območju, kjer bodo potekala dela, je povečana možnost pojava obremenitve voda z emisijami, ki so posledica uporabe gradbenih materialov. Med deli lahko v izjemnih primerih oz. v primeru nepredvidenih dogodkov pride do razlitij in s tem posredno tudi do vpliva na vode in tla. Ocenjujemo, daje tovrstno tveganje z ustrezno organizacijo gradbišča in ustreznim načrtovanjem izvedbe del zelo nizko,
- emisije hrupa:
v času izvajanja del bodo hrup povzročale delovne in pomožne naprave na lokacij izvedbe del in vozila za transport materiala in opreme. Ravni hrupa bodo v tem času odvisne od vrste in števila naprav ter časa izvajanja del, ki pa je odvisen od vremenskih razmer. Vir hrupa bo zgolj občasen, saj bodo dela potekala podnevi. Ker gre za začasen poseg v prostor, ni pričakovati večjega vpliva na obremenjenost okolja s hrupom, poleg tega se lahko vpliv omeji z ustrezno organizacijo gradbišča,
- odpadki:
posledica izvajanja del so različne vrste odpadkov, zaradi tega bo potrebno zagotoviti ustrezno skladiščenje in odvoz oziroma odstranjevanje le teh na način, ki ne bo onesnaževal okolja,
- Vplivi na okolico v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo:

Med gradnjo ni predvidenih posebnih vplivov na okolico izven prikazanega vplivnega območja. Na vplivnem območju ni objektov, ki bi lahko bili ogroženi. Predvideni ukrepi v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo:

- Izvajalec del mora stalno spremljati nastanek morebitnih poškodb na sosednjih objektih in morebitne poškodbe odpraviti ter objekte vzpostaviti v prvotno stanje
- Porušitev delov sosednjih objektov, porušitev sosednjih objektov ali nastanek prekomernih deformacij ni predvidena. Pred pričetkom gradnje je potrebno izdelati fotodokumentacijo v vplivnem območju in v oddaljenosti 10 m od predvidenega objekta vseh obstoječih objektov, mimo katerih so predvidene komunalne naprave in evidentirati vse morebitne poškodbe obstoječih objektov. V primeru nastanka poškodb na objektih zaradi gradbenih del, je potrebno objekt vzpostaviti v stanje pred posegi.
- Zemeljska dela je potrebno izvajati z ustrežno gradbeno mehanizacijo, ki ne povzroča pretiranih vibracij. Izvedba izkopa z miniranjem ni dovoljena. Pri izvedbi izkopov mora biti izvajalec pozoren na temelje sosednjih objektov . V kolikor se ugotovi, da ti v območju izvedenega izkopa nimajo zadostne globine, jih je potrebno podbetonirati najmanj v širini obstoječih temeljev in v globino najmanj izkopa za izvedbo predvidenega objekta.
- Pred pričetkom del mora izvajalec na terenu preveriti lokacijo in globino morebitnih instalacij v tleh in povzeti ukrepe za njihovo zaščito (zavarovanje instalacij z lesenim opažem , zaščita instalacij z zaščitnim cevmi in peskom). V kolikor se pri izvedbi instalacij, ki jih ni mogoče zavarovati z navedenimi ukrepi, je potrebno konzultirati projektanta)

Ocenjujemo, da glede na vrsto projekta oziroma investicijskega posega ne bo pojava stroškov za odpravo negativnih posledic, saj v primeru upoštevanja veljavnih predpisov in standardov s predmetnega področja, ni pričakovati, da bi zaradi investicije prišlo do nastanka bistvenih negativnih vplivov na okolje.

Za odvoz gradbenih odpadkov, ki bodo nastali med prenovo, bo poskrbel zasebnik s svojimi izvajalci, kar bo opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, prav tako bo za morebitno okoljsko škodo, ki bi nastala med izvajanjem projekta, veljalo načelo „onesnaževalec plača“.

8.4 Časovni načrt izvedbe investicije

Za dokončanje investicije je potrebno izvesti vse faze investicije, kakor je prikazano v spodnji shemi. Kakor je označeno, so nekatere aktivnosti že bile izvedene. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 12/13 - uradno prečiščeno besedilo in 19/14). Predvideni časovni načrt prikazan v nadaljevanju predvideva, da se investicija izvede v najkrajših zakonskih in operativno možnih rokih.

Okviren terminski plan aktivnosti podajamo v spodnji preglednici Tabela 14: Terminski plan aktivnosti.

Tabela 14: Terminski plan aktivnosti

Št.	Aktivnost	Čas izvajanja
1	Razpis za projektni natečaj in izvedbo	Apr17 – Maj17
2	Izbor izvajalca	Jun17
3	PGD	Jul17 – Sep17
4	Gradbeno dovoljenje	Okt17
5	Začetek gradnje: I.faza	Okt17 – Apr18
6	Začetek gradnje: II.faza	Apr18 – Okt18

8.5 Organizacija in način vodenja projekta

Občina bo skupaj z ZD Lucija zagotovila vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Organizacija delovanja investicijske službe Občine je oblikovana tako, da zagotavlja strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog ter učinkovit notranji nadzor nad opravljanjem nalog. Investicija ne bo vplivala na potrebo po dodatnih delovnih mestih pri investitorju za vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Obstoječi kader v okviru Občine bo prevzel vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Za izvedbo projekta bosta imenovana vodja projekta s strani Občine in ZD Lucija. Za spremljanje in kontrolo izvajanja projekta bo vzpostavljena projektna skupina, ki bo spremljala napredovanje in izvajanje aktivnosti v okviru izvedbe investicije.

Vodja projekta bo skrbel za vodenje, kontrolo izvedbe del bo izvajal po vnaprej postavljenem načrtu izvajanja del. Tako se bo zagotovilo redno izvajanje projekta in odprava morebitnih zastojev. Vodja operacije bo skrbel za celostno vodenje operacije projekta, s posebnim poudarkom na sredstvih sofinanciranja. Pregled nad izvajanjem projekta bo imela projektna skupina, ki bo v ta namen ustanovljena znotraj Občine in se bo sestajala na rednih sestankih. Sestanki bodo namenjeni predvsem seznanjanju s potekom projekta in projektnih dejavnosti, usklajevanju dejavnosti s terminskim načrtom, pregledom nad finančnimi izdatki in prepoznavanju morebitnih težav, še preden bodo te nastopile. V primeru odstopanja od načrta izvedbe projekta bo projektna skupina preko vodje projekta od izvajalcev del zahtevala pospešitev izvedbe del ali sprejela druge ustrezne ukrepe za zmanjšanje težav oziroma nevarnosti.

9 Analiza variant z oceno stroškov in koristi ter izračun učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije - Finančna in ekonomska analiza

Variante so bile, kot že zapisano, obravnavane z vidika možnosti izpeljave nameravane investicijske namere.

Predhodno je bilo ugotovljeno, da Občina za nameravano izvedbo investicije ne razpolaga z zadostnimi lastnimi sredstvi, zato bo občina prijavila na razpis za nepovratna sredstva Eko sklada. Skladno z razpisom se pravica do nepovratne finančne spodbude dodeli vlagateljici - Občini za gradnjo nove skoraj nič-energijske stavbe, za katero je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Energijska učinkovitost stavbe, izračunana po metodi za pasivne stavbe »PHPP«, mora znašati v segmentu računske rabe energije za ogrevanje $Q_h \leq 6 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{a}$. Navedena vrednost Q_h se izračuna za neto ogrevani in prezračevani volumen stavbe ter ne glede na dejansko lokacijo stavbe za klimatske podatke mesta Ljubljana (T1996-2005/J1981-2000), ki so objavljeni na spletni strani Eko sklada.

V tem dokumentu so obravnavane variante, s kratkim opisom, sledeče:

- **Varianta brez investicije:** predhodno izdelane strokovne podlage nakazujejo, da je potrebno izvesti investicijo v nov nadomestni objekt, zato ta varianta ni sprejemljiva.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih:** ta varianta se je v predhodnih strokovnih analizah izkazala kot najbolj ugodna z vidika izvedljivosti.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih:** po predhodnih analizah je bilo ocenjeno, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar pa pomeni izključno montažno gradnjo. Poleg tega je ta varianta cenovno dražja od montažne, predvsem na račun globokega temeljenja.

V dokumentu torej obravnavamo varianto izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Varianta – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih tako vključuje poleg lastnih sredstev občine tudi nepovratna sredstva Eko sklada, alternativna varianta – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih pa zgolj lastna sredstva občine.

Analiza finančne in ekonomske upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Podrobnejši izračuni in utemeljitev izbrane variante so podani v nadaljevanju.

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri vrednotenju investicije in pri kriterijih za določitev izbire posameznih variant so naslednje:

- Celovita energetska sanacija objekta, ekološka sanacija in zagotovitev prostorskih kapacitet,
- Finančna diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za Občino: 4 odstotkov,
- Ekonomska diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za Občino: 5 odstotkov,
- Pri ekonomski analizi je upoštevan korekcijski faktor za zgradbe: v skupnih stroških je delež plač nekvalificirane delovne sile 30 % (cf za nekvalificirano delovno silo je 0,48), 40 % stroškov uvoženega materiala in storitev, kjer so uvozne dajatve

udeležene s 23 % in davki od prodaje 10 % (cf 0,75), 20 % so domače surovine in material (SCF = 0,8), 10 % je dobička (cf = 0) - konverzijski faktor je: $(0,3 \times 0,48) + (0,4 \times 0,75) + (0,2 \times 0,8) + (0,1 \times 0) = 0,60$;

- Učinki operacije v obliki prihrankov stroškov energije v višini 19.510,00 € na leto so obravnavani z vidika energetske učinkovitejše gradnje. Zaradi primerljivosti novega stanja z obstoječim, se je na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlog (REP ZD Lucija) izdelalo projekcijo porabe energije in stroškov za energijo ter vzdrževanje objekta na novo potrebno kapaciteto. Učinki v obliki prihrankov stroškov energije in stroškov vzdrževanja so se določili na podlagi razlike projekcije obstoječega stanja z predvidenim, to je skoraj nič-energijsko gradnjo;
- Učinek operacije v obliki najemnin v višini 41.040,00 € na leto se je določil na podlagi podatka ZD Piran o planirani realizacije iz tega naslova, in sicer na način 6 €/m²/mesec za predvideno kvadraturu najemniških površin v velikosti 570 m²;
- Učinki operacije v obliki prihrankov stroškov energije in v obliki najemnin so v obeh obravnavanih variantah enaki.

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 3.264.843,44 EUR oziroma 3.983.109,00 EUR z DDV. Pri tem znaša projektni sklop GOI del 3.131.167,21 EUR oziroma 3.820.024,00 EUR z DDV.

V prilogi 2, 3 in 4 so predstavljeni podrobnejši izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano varianto za objekt:

- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih – Eko sklad.**

V spodnji preglednici Tabela 15: Glavni finančni in ekonomski kazalci so podani glavni finančni in ekonomski kazalci tako za varianto izvedbe ukrepov z lastnimi sredstvi Občine in nepovratnimi sredstvi Eko sklada.

Tabela 15: Glavni finančni in ekonomski kazalci

Kazalnik	Klasična izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi z nepovratnimi sredstvi Eko sklada
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	-2,26%	-2,07%	0,49%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	-2.154.298,99	-1.848.179,81	-889.174,64

Finančna relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	-0,48	-0,46	-0,30
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	74,41	65,78	48,65
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)		2,80%	5,66%
Ekonomska neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)		-450.692,33	113.802,91
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)		-0,19	0,06
Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)		41,10	30,40

Na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize in primerjave variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključimo, da z vidika Občine finančni kazalniki izkazujejo negativno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah razen za varianto montažne gradnje s pomočjo virov Eko sklada. Pri tej varianti izvedbe projekta so finančni kazalniki z vidika upravičenosti za občino sicer pod mejno ravno upravičenosti, vendar v primerjavi z ostalimi variantami najmanj neugodni. Iz finančnega vidika tako projekt ni upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo tako prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti pa izkazuje pozitivne vrednosti, in sicer tudi nad mejno vrednostjo upravičenosti projekta z vidika ekonomske analize za izvedbo projekta:

- Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z viri Eko sklada: ta varianta se je pokazala, kot najbolj ugodna, saj so poleg finančne in ekonomske analize tudi dosedanje ugotovitve z zaključki iz predhodnih analiz pokazale, da je najbolj upravičena,

in sicer z vidika širših družbenih koristi. Poleg tega pa za predmetno varianto finančna analiza izkazuje večjo upravičenost izvedbe projekta v primerjavi z drugimi analiziranimi variantami.

Pri ekonomski analizi, ki upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika so kot ekonomske koristi obravnavane naslednje neposredne učinke:

- povečanje energetske učinkovitosti,
- zvišanje delovnega ugodja

in posredne učinke:

- zmanjšanje emisij toplogrednih plinov in
- manjšanje onesnaževanje okolja.

Koristi in stroške različnih učinkov je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadi denar. Kriterij, po katerem odločamo, ali posamezni projekt izvedemo, je, da morata v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo(javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebo upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekta ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi.

Ekonomska analiza je bila izvedena z upoštevanjem zgoraj navedenih učinkov in je upoštevala scenarij, da se zviša delovno ugodje na način, da se temperatura v prostorih ustrezno poveča. V skladu s priporočili se zato ocena današnje količine energenta za ogrevanje poveča za 20%.

Pozitivna posledica prihranka primarne energije je posredno tudi zmanjšanje emisij toplogrednih plinov v okolje, ki ga lahko ovrednotimo z multiplikatorjem 1,1 povečanja specifične cene prihranjenega energenta.

Pri ekonomski analizi je upoštevan tudi korekcijski faktor za zgradbe: v skupnih stroških je delež plač nekvalificirane delovne sile 30 % (cf za nekvalificirano delovno silo je 0,48), 40 % stroškov uvoženega materiala in storitev, kjer so uvozne dajatve udeležene s 23 % in davki od prodaje 10 % (cf 0,75), 20 % so domače surovine in material (SCF = 0,8), 10 % je dobička (cf = 0) - konverzijski faktor je: $(0,3 \times 0,48) + (0,4 \times 0,75) + (0,2 \times 0,8) + (0,1 \times 0) = 0,60$.

10 Analiza tveganja in analiza občutljivosti

Tveganja lahko razdelimo na finančna in nefinančna. Nefinančna tveganja v primeru izvajanja predmetnega projekta lahko opredelimo kot tveganja vezana na obdobje izvajanja del, ki so predvsem potencialno neugodne vremenske razmere, dobave opreme in materialov izven pogodbenih in kritičnih rokov za zaključek investicije ter tudi potencialno problematiko neustreznih projektnih rešitev, posledično odprava le teh, ki lahko rezultira v terminskem zamiku zaključka investicije. Tveganja je možno omejiti z ustreznim načrtovanjem projekta in nadzorom nad izvajanja del.

Ocenjujemo, da je verjetnost tveganja minimalna in, da cilji projekta zaradi teh tveganj niso ogroženi.

Analiza občutljivosti je analiza učinkov, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi investicije. Na podlagi izvedene analize je predstavljen vpliv sprememb ključnih parametrov upravičenosti projekta na celotno investicijo. Ključni stroški investicije so investicijski stroški izvedbe investicije. V sklopu analize občutljivosti bomo spremljali velikost investicijski stroškov in ocenjene prihodke investicije. Na podlagi spreminjanja stroškov investicije in prihodkov v nadaljevanju prikazujemo na kakšen način spremembe vplivajo na upravičenost projekta.

V spodnji preglednici Tabela 16 so podani rezultati izvedene analize občutljivosti za izvedbo izbrane variante:

- Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z viri Eko sklada: ta varianta se je pokazala, kot najbolj ugodna, saj so poleg finančne in ekonomske analize tudi dosedanje ugotovitve z zaključki iz predhodnih analiz pokazale, da je najbolj upravičena.

Tabela 16: Analiza občutljivosti: Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z viri Eko sklada

Relativna sprememba investicije	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Relativna NSV
20%	-1,07%	- 1.437.590,60	- 0,4067
10%	-0,33%	- 1.163.382,62	- 0,3590
0%	0,49%	- 889.174,64	- 0,3018
-10%	1,41%	- 614.966,65	- 0,2320
-20%	2,46%	- 340.758,67	- 0,1446

Relativna sprememba prihodkov	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Relativna NSV
-20%	0,04%	- 1.000.978,58	- 0,3398
-10%	0,26%	- 945.076,61	- 0,3208
0%	0,49%	- 889.174,64	- 0,3018
10%	0,71%	- 833.272,67	- 0,2829
20%	0,93%	- 777.370,69	- 0,2639

Izvedena analiza občutljivosti izkazuje, da je upravičenost investicije, ki jo v spodnjih tabelah prikazujemo s kazalniki finančne upravičenosti, to so interna stopnja donosa, neto sedanja vrednost in relativna neto sedanja vrednost, najbolj občutljiva na spremembo višine investicije, malo manj pa na spremembo višine prihodkov operacije. Tako se upravičenost izvedbe izbrane variante investicije povečuje z zniževanjem vrednosti investicije in povečevanjem prihodkov operacije.

11 Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante

V tem dokumentu so obravnavane variante, s kratkim opisom, sledeče:

- **Varianta brez investicije:** predhodno izdelane strokovne podlage nakazujejo, da je potrebno izvesti investicijo v nov nadomestni objekt, zato ta varianta ni sprejemljiva.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih:** ta varianta se je v predhodnih strokovnih analizah izkazala kot najbolj ugodna z vidika izvedljivosti. Po predhodnih analizah je bilo ocenjeno, da bi obstoječe temelje lahko zaradi že izvedene konsolidacije temeljnih tal le te dodatno obremenili le za cca 20 %, kar pa pomeni izključno montažno gradnjo.
- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih:** Na izvedbo klasične gradnje je vezanih več problematik, v prvi vrsti torej obvezno globoko temeljenje kar posledično prinaša povišanje investicijske ocene, nato absolutno daljši rok izvajanja del gradnje ter nezmožnost izvedbe gradnje v dveh fazah.

V dokumentu torej obravnavamo varianto izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Varianta – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih tako vključuje poleg lastnih sredstev občine tudi nepovratna sredstva Eko sklada, alternativna varianta – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih pa zgolj lastna sredstva občine.

Analiza finančne in ekonomske upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Podrobnejši izračuni in utemeljitev izbrane variante so podani v nadaljevanju.

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri vrednotenju investicije in pri kriterijih za določitev izbire posameznih variant so naslednje:

- Celovita energetska sanacija objekta, ekološka sanacija in zagotovitev prostorskih kapacitet,
- Finančna diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za Občino: 4 odstotkov,
- Ekonomska diskontna stopnja pri izračunu upravičenosti investicij za Občino: 5 odstotkov,
- Pri ekonomski analizi je upoštevan korekcijski faktor za zgradbe: v skupnih stroških je delež plač nekvalificirane delovne sile 30 % (cf za nekvalificirano delovno silo je 0,48), 40 % stroškov uvoženega materiala in storitev, kjer so uvozne dajatve udeležene s 23 % in davki od prodaje 10 % (cf 0,75), 20 % so domače surovine in material (SCF = 0,8), 10 % je dobička (cf = 0) - konverzijski faktor je: $(0,3 \times 0,48) + (0,4 \times 0,75) + (0,2 \times 0,8) + (0,1 \times 0) = 0,60$;
- Učinki operacije v obliki prihrankov stroškov energije v višini 19.510,00 € na leto so obravnavani z vidika energetske učinkovitejše gradnje. Zaradi primerljivosti novega stanja z obstoječim, se je na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlog (REP ZD Lucija) izdelalo projekcijo porabe energije in stroškov za energijo ter vzdrževanje objekta na novo potrebno kapaciteto. Učinki v obliki prihrankov stroškov energije in stroškov vzdrževanja so se določili na podlagi razlike projekcije obstoječega stanja z predvidenim, to je skoraj nič-energijsko gradnjo;

- Učinek operacije v obliki najemnin v višini 41.040,00 € na leto se je določil na podlagi podatka ZD Piran o planirani realizacije iz tega naslova, in sicer na način 6 €/m²/mesec za predvideno kvadraturu najemniških površin v velikosti 570 m²;
- Učinki operacije v obliki prihrankov stroškov energije in v obliki najemnin so v obeh obravnavanih variantah enaki.

Pri izboru optimalne variante so uporabljena naslednja merila z utežmi ob upoštevanj zgoraj navedenih kriterijev, in sicer po sistemu varianta z najboljšo vrednostjo merila 20%, druga 10% in najslabša varianta 0%:

1. Zagotovitev ustreznih pogojev za delo in oskrbo (0 do 20%)
2. Čim manjša višina vloženih lastnih sredstev Občine (0 do 20%)
3. Donosnost vloženih lastnih sredstev Občine na osnovi finančne analize (0 do 20%)
4. Donosnost vloženih lastnih sredstev Občine na osnovi ekonomske analize (0 do 20%)
5. Zmanjšanje onesnaževanja okolja z izpusti toplogrednih plinov (0 do 20%)

12 Predstavitev in razlaga rezultatov

Na podlagi zgornjih izhodišč smo izdelali oceno upravičenosti vseh variant za investicijsko nmero za ZD Lucija in izbrali najprimernejšo oziroma najbolj upravičeno optimalno varianto.

Kakor je razvidno iz prejšnjega poglavja so bile obravnave naslednje variante:

1. Varianta brez investicije: predhodno izdelane strokovne podlage nakazujejo, da je potrebno izvesti investicijo v nov nadomestni objekt, zato ta varianta ni sprejemljiva.
2. Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z dozidavo.
3. Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih z dozidavo.

V dokumentu smo obravnavali varianto izvedbe investicije z vidika možnosti zapiranja finančne konstrukcije z lastnimi sredstvi in nepovratnimi sredstvi Eko sklada. Varianta – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z dozidavo tako vključuje poleg lastnih sredstev občine tudi nepovratna sredstva Eko sklada, alternativna varianta – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih pa zgolj lastna sredstva občine.

V nadaljevanju pa podajamo izbrano varianto za objekte:

- Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z dozidavo.

Skupna investicijska vrednost projekta znaša 3.264.843,44 EUR oziroma 3.983.109,00 EUR z DDV. Pri tem znaša projektni sklop GOI del 3.131.167,21 EUR oziroma 3.820.024,00 EUR z DDV.

V nadaljevanju je podrobneje opisana izbrana optimalna varianta.

V spodnji preglednici Tabela 17 so podani glavni finančni in ekonomski kazalci za vse obravnavane variante.

Tabela 17: Glavni finančni in ekonomski kazalci

Kazalnik	Klasična izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi brez nepovratnih sredstev Eko sklada	Montažna izvedba - Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi z nepovratnimi sredstvi Eko sklada
Finančna interna stopnja donosa (F-ISD; IRR)	-2,26%	-2,07%	0,49%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)	-2.154.298,99	-1.848.179,81	-889.174,64
Finančna relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)	-0,48	-0,46	-0,30
Doba vračila sredstev (enostavna - finančni vidik)	74,41	65,78	48,65
Ekonomska interna stopnja donosa (E-ISD; IRR)		2,80%	5,66%
Ekonomska neto sedanja vrednost (F-NSV; NPV)		-450.692,33	113.802,91
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV; RNPV)		-0,19	0,06
Doba vračila sredstev (enostavna - ekonomski vidik)		41,10	30,40

Na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize in primerjave variant posameznih načinov financiranja in izvedbe projekta zaključimo, da z vidika Občine finančni kazalniki izkazujejo negativno vrednost neto sedanje vrednosti kot tudi interne stopnje donosnosti v vseh variantah razen za varianto montažne gradnje s pomočjo virov Eko sklada. Pri tej varianti izvedbe projekte so finančni kazalniki z vidika upravičenosti za občino sicer pod mejno ravno upravičenosti, vendar v primerjavi z ostalimi variantami najmanj neugodni. Iz finančnega vidika tako projekt ni upravičen. Vendar je potrebno pri tem izpostaviti, da gre v tem primeru za projekt vlaganja v infrastrukturo javnega značaja, ki ima širše družbene učinke, tako ima projekt širši družbeni pomen. Projekt bo tako prispeval k večim družbenim učinkom in imel več družbenih koristi, posledično zgolj vidik finančnih kazalnikov ni najbolj primeren za odločanje o upravičenosti projekta.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti pa izkazuje pozitivne vrednosti, in sicer tudi nad mejno vrednostjo upravičenosti projekta z vidika ekonomske analize za izvedbo projekta:

- Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z dozidavo z viri Eko sklada: ta varianta se je pokazala, kot najbolj ugodna, saj so poleg finančne in ekonomske analize tudi dosedanje ugotovitve z zaključki iz predhodnih analiz pokazale, da je najbolj upravičena.

Ugotovitve ekonomske analize izkazujejo upravičenost izvedbe variante, in sicer z vidika širših družbenih koristi.

Naslednja Tabela 18 prikazuje izračun izbire najugodnejše variante na osnovi podatkov ekonomske analize in ob upoštevanju v predhodnem poglavju predstavljenih meril in uteži.

Tabela 18: Izračun vrednosti meril

Merila	Brez investicije	EKO sklad	Lastna sredstva
Zagotovitev ustreznih pogojev za delo in oskrbo	0,00%	20,00%	20,00%
Čim manjša višina vloženih lastnih sredstev občine	20,00%	10,00%	0,00%
Donosnost vloženih lastnih sredstev občine na osnovi finančne analize	0,00%	20,00%	10,00%
Donosnost vloženih lastnih sredstev občine na osnovi ekonomske analize	0,00%	20,00%	10,00%
Zmanjšanje onesnaževanja okolja z izpusti toplogrednih plinov	0,00%	20,00%	20,00%
SKUPAJ	20,00%	90,00%	60,00%

Iz primerjave vsote izračunanih vrednosti za posamezno merilo je med obravnavnimi variantami:

1. Varianta brez investicije: predhodno izdelane strokovne podlage nakazujejo, da je potrebno izvesti investicijo v nov nadomestni objekt, zato ta varianta ni sprejemljiva;
2. Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z dozidavo;
3. Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih z dozidavo;

z utemeljitvijo najvišje vsote izračunanih vrednosti za posamezno merilo v vrednosti 90,00%, je izbrana naslednja varianta:

- **Varianta z investicijo – nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z dozidavo z viri Eko sklada.**

V nadaljevanju v preglednici Tabela 19 podajamo rezultate projekta v obliki ključnih parametrov in specifičnih vrednost le teh.

Tabela 19: Rezultati projekta

OBJEKT	ZD Lucija
Neto tlorisna površina [m ²]	2.593,15
Poraba energije (kWh/a) - obstoječe	454.468,81
Poraba energije (kWh/a) - sanirano	194.966,06
Prihranek energije (kWh/a)	259.502,75
Stroški energije (EUR/a) - obstoječe	41.175,95
Stroški energije (EUR/a) - sanirano	21.665,48
Prihranek stroškov energije (EUR/a)	19.510,48
Investicija GOI brez ddv/površino (EUR/m ²)	1.207,48
Poraba energije/površino (kWh/a/m ²) - obstoječe	175,26
Poraba energije/površino (kWh/a/m ²) - sanirano	75,19
Prihranek energije/površino (kWh/a/m ²)	100,07
Investicija/prihranek energije (EUR/kWh/a)	12,07

Specifični kazalniki v preglednici Tabela 19 prikazujejo razmerja med višino investicije, površino objekta, projekcijo obstoječe letne porabe in porabe po investiciji v kWh ter letnim prihrankom energije v kWh, ki je razlika med projekcijo letne porabe energije v kWh na leto pri obstoječem stanju objekta ter letno porabo energije v kWh na leto v primeru izvedbe investicije.

13 Seznam prilog

- Priloga 1: FINANČNA VRZEL - Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih
- Priloga 2: FINANČNA ANALIZA VARIANTE - Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z lastnimi in sredstvi Eko sklada
- Priloga 3: FINANČNA ANALIZA VARIANTE - Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v klasični izvedbi na globokih temeljih z lastnimi sredstvi
- Priloga 4: EKONOMSKA ANALIZA - Varianta z investicijo - nadomestna gradnja v montažni izvedbi na obstoječih temeljih z lastnimi in sredstvi Eko sklada