



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPAN**

[www.trebnje.si](http://www.trebnje.si)

E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 430-91/2021-34

Datum: 8. 11. 2021

OBČINSKI SVET  
OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA  
OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Predlog Dokumenta identifikacije investicijskega projekta  
(DIIP) Večnamenski objekt Veliki Gaber**

*Gradivo pripravil:* Mateja Zupančič,  
višja svetovalka II Oddelka za splošne zadeve

*Pristojno delovno telo:* Odbor za družbene, gospodarske dejavnosti in kmetijstvo

*Gradivo predlaga:* Alojzij Kastelic,  
župan Občine Trebnje

*Poročevalec po  
pooblastilu župana  
Občine Trebnje  
Alojzija Kastelica:* Irena Žužek,  
vodja Oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti

**PREDLOG SKLEPA:**

**S K L E P**

**Občinski svet Občine Trebnje potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta  
(DIIP) Večnamenski objekt Veliki Gaber.**

Alojzij Kastelic  
ŽUPAN

*Priloge:*

*Predlog Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Večnamenski objekt Veliki Gaber*

# **Predlog Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Večnamenski objekt Veliki Gaber**

## **I. NASLOV**

Naslov dokumenta se glasi: Dokument identifikacije investicijskega projekta Večnamenski objekt Veliki Gaber

## **II. UVOD**

### **1. Razlogi za sprejetje dokumenta**

Občina Trebnje je v letu 2020 pristopila k pripravi idejne zasnove in v letu 2021 k pripravi projektne (in investicijske) dokumentacije za projekt Večnamenski objekt Veliki Gaber.

Obstaja več razlogov za investicijsko namero, med katerimi je najpomembnejši zagotoviti ustrezne večnamenske prostore v Velikem Gabru za delovanje lokalnih društev. Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za društvene dejavnosti, zagotoviti kakovostne pogoje za kulturno ustvarjalnost, dostopnost kulturnih dobrin, kulturno raznolikost in kulturno identiteto (v nadstropju so predvideni društveni prostori ter prostori Rastoče knjige Veliki Gaber), zagotoviti prostorske pogoje za dnevno varstvo starejših (v pritličju so predvideni prostori za izvajanje pilotnega projekta dnevnega varstva starejših izven klasičnega institucionalnega bivanja – upravljavec dnevnega centra bo Društvo upokojencev Veliki Gaber), prispevati k deinstitutionalizaciji, prispevati k trajnostnemu razvoju zahodnega dela občine Trebnje in izboljšati kakovost bivanja v Velikem Gabru in okolici.

Poleg vseh naštetih razlogov bo izvedba investicije pomenila tudi splošen dvig standarda družbenega okolja, pri čemer je ustrezno urejena društvena infrastruktura pomemben kazalnik kakovosti bivanjskega okolja oziroma razvitosti določenega območja.

### **2. Ocena stanja**

Lokalnim društvom je sedaj na voljo Dom krajanov KS Veliki Gaber, večnamenski objekt za družabne, športno-rekreativne, kulturne in komercialne namene.

Objekt je bil zgrajen leta 1985. V zgornjih prostorih ponuja večji večnamenski prostor, v spodnjih prostorih pa se nahaja Knjižnica Ivana Zorca Veliki Gaber, ki je izposojevalnica knjižnice Pavla Golije Trebnje. V spodnjih prostorih se izvajajo vse volitve.

Poleg knjižnice imajo v Domu krajanov KS Veliki Gaber svoje prostore KS Veliki Gaber, Društvo upokojencev Veliki Gaber, Rastoča knjiga Veliki Gaber z okolico in Frizerski studio Amor. Dom krajanov deluje tudi kot kulturni dom.

Dom krajanov KS Veliki Gaber dobro služi svojemu namenu, vendar je občutno premajhen za vse uporabnike in vsebine.

Gradnja novega večnamenskega objekta je predvidena v središču Velikega Gabra, severno od OŠ Veliki Gaber ter nasproti Doma krajanov KS Veliki Gaber, in sicer na zemljišču s parcelnima št. 575/24 in 575/28 obe k.o. 1427-Veliki Gaber.

### **3. Pravna podlaga za sprejem dokumenta**

Dokument identifikacije investicijskega projekta Večnamenski objekt Veliki Gaber je izdelan skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Pravna podlaga za sprejem dokumenta je tudi Občinski prostorski načrt OPN Občine Trebnje (Uradni list RS, št.: 50/13, 35/14-popr., 49/16 in 72/18).

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- projekt IZP, št. projekta 301110/20, GI Zakrajšek d.o.o., Trebnje, november 2020,
- projekt DGD, št. projekta 2021-12, Arhim d.o.o., Trebnje, julij 2021,
- projekt PZI, št. projekta 2021-12, Arhim d.o.o., Trebnje, september 2021.

#### **4. Cilji in načela**

Namen investicije je zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za društvene in kulturne dejavnosti ter dnevni center za starejše (za izvajanje pilotnega projekta dnevnega varstva starejših izven klasičnega institucionalnega bivanja) z izgradnjo novega večnamenskega objekta v Velikem Gabru.

Cilj investicije je izgradnja novega večnamenskega objekta Veliki Gaber, kar obsega:

- izgradnjo 154,40 m<sup>2</sup> velikega večnamenskega objekta etažnosti P + 1N,
- izgradnjo 2 opornih zidov ter
- izvedbo zunanje ureditve (z vključno 5 parkirnimi mesti).

Investicija predvideva gradnjo novega objekta – večnamenski objekt etažnosti P+1N s pripadajočo zunanjo ureditvijo – dvorišče s parkiriščem in zelene zunanje površine ter 2 oporna zidova. Dostop na zemljišče bo za pritličje izveden preko obstoječega priključka z javne ceste, ki se ga rekonstruira, za nadstropje pa preko novega priključka iz javne ceste. Objekt bo pravokotne oblike, pokrit z ravno streho.

V pritličju bo dnevni center za starejše za okoli 10-12 varovancev, ki jim bo poleg dnevno-bivalnega prostora na voljo tudi veliko utrjenih zunanjih površin orientiranih na živahno osrednjo prometno žilo skozi naselje. Dinamičnost šolskega okoliša in središčna lokacija v naselju bo v prid novega družbo-tvornega žarišča ter bo spodbudila mešano, medgeneracijsko rabo. Mimoidoči bodo lahko kar s pločnika ogovorili znanca na terasi pred dnevnim centrom za starejše. Otroci bodo na poti iz šole obiskali center in nudili pomoč starejšim, jim brali ali jih naučili rabe sodobne tehnologije. V nadstropju bodo v stanovanju društvene dejavnosti in prostor za Rastočo knjigo Veliki Gaber.

#### **5. Ocena finančnih in drugih posledic**

Za enkrat zunanji viri financiranja niso predvideni, vendar se Občina Trebnje trudi najti ustrezen razpis za prijavo projekta in pridobitev sofinancerskih sredstev.

Izvedba je predvidena v letu 2022, ocenjena vrednost za Občino Trebnje pa znaša **195.235,49 EUR brez DDV oziroma 238.187,30 EUR Z DDV**. Od tega je bilo oziroma bo v letih 2020 in 2021 realiziranih **9.170,00 EUR brez DDV oziroma 11.187,40 EUR z DDV** za pripravo investicijske in projektne dokumentacije, izvedbena dela so ocenjena na **182.330,53 EUR brez DDV oziroma 222.443,25 EUR z DDV**, gradbeni nadzor in projekt izvedenih del pa na **3.734,96 EUR brez DDV oziroma 4.556,65 EUR z DDV**.

Alojzij Kastelic  
ŽUPAN  
OBČINE TREBNJE

### III. BESEDILO DOKUMENTA



OBČINA TREBNJE  
GOLIEV TRG 5  
8210 TREBNJE

INVESTICIJA:

## **VEČNAMENSKI OBJEKT VELIKI GABER**

*DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA*

Trebnje, oktober 2021

Župan:  
Alojzij Kastelic

## PODPISI

### INVESTITOR:

Naziv: *Občina Trebnje*  
Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*  
Odgovorna oseba investitorja: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, oktober 2021

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

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

Naziv: *Občina Trebnje*  
Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*  
Odgovorna oseba: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, oktober 2021

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### UPRAVLJAVEC:

Naziv: *Društvo upokojencev Veliki Gaber*  
Naslov: *Veliki Gaber 70, 8213 Veliki Gaber*  
Odgovorna oseba upravljavca: *Jožefa Štremfelj, predsednica*

Predsednica društva:

Veliki Gaber, oktober 2021

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Espri d.o.o.*  
Naslov: *Novi trg 11, 8000 Novo mesto*  
Odgovorna oseba: *mag. Blaž Malenšek, direktor*

Direktor:

Novo mesto, oktober 2021

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

# VSEBINA

<b><u>1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB</u></b> .....	<b>8</b>
<u>1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU</u> .....	8
<u>1.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE</u> .....	9
<u>1.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA</u> .....	10
<u>1.4. PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE DOKUMENTACIJE</u> .....	11
<b><u>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA</u></b> .....	<b>12</b>
<u>2.1. DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA V VELIKEM GABRU</u> .....	12
<u>2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO</u> .....	13
<b><u>3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE</u></b> .....	<b>14</b>
<b><u>4. PREDSTAVITEV VARIANT</u></b> .....	<b>16</b>
<u>4.1. VARIANTA 0: INVESTICIJA SE NE IZVEDE</u> .....	16
<u>4.2. VARIANTA 1: INVESTICIJA SE IZVEDE</u> .....	16
<u>4.3. IZBIRA VARIANTE</u> .....	19
<b><u>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV</u></b> .....	<b>20</b>
<u>5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE</u> .....	20
<u>5.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</u> .....	21
<u>5.3. DINAMIKA IZVAJANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE</u> .....	22
<b><u>6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO</u></b> .....	<b>23</b>
<u>6.1. STROKOVNE PODLAGE IN DOVOLJENJA</u> .....	23
<u>6.2. LOKACIJA</u> .....	23
<u>6.3. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE</u> .....	26
<u>6.4. ČASOVNI NAČRT</u> .....	26
<u>6.5. VARSTVO OKOLJA</u> .....	26
<u>6.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SCHEMA</u> .....	27
<u>6.7. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE</u> .....	27
<u>6.8. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA</u> .....	28
<b><u>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM</u></b> .....	<b>28</b>
<b><u>8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA</u></b> .....	<b>29</b>
<u>8.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV</u> .....	29
<u>8.2. LIKVIDNOSTNI TOK</u> .....	31
<u>8.3. FINANČNI TOK</u> .....	32
<b><u>9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV</u></b> .....	<b>33</b>
<u>9.1. DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV</u> .....	33
<u>9.2. FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST</u> .....	33
<u>9.3. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI</u> .....	34
<u>9.4. FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST</u> .....	34
<u>9.5. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM</u> .....	34
<b><u>10. ZAKLJUČNA OCENA</u></b> .....	<b>35</b>

## PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ime investicijskega projekta	Večnamenski objekt Veliki Gaber
Investitor	Občina Trebnje Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje Matična številka: 5882958 Davčna številka: SI34728317 E-pošta: <a href="mailto:obcina.trebnje@trebnje.si">obcina.trebnje@trebnje.si</a> Tel. št.: (07) 34 81 100 Župan: Alojzij Kastelic
Naročnik investicijske dokumentacije	Isti kot investitor
Namen investicijskega projekta	Zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za društvene in kulturne dejavnosti ter dnevni center za starejše (za izvajanje pilotnega projekta dnevnega varstva starejših izven klasičnega institucionalnega bivanja) z izgradnjo novega večnamenskega objekta v Velikem Gabru
Lokacija investicije	Občina: Trebnje Naselje: Veliki Gaber Parceli št.: 575/24 in 575/28 obe k.o. 1427-Veliki Gaber
Projektna dokumentacija	PZI
Investicijska dokumentacija	DIIP
Časovni načrt	Začetek izvedbenih del: marec 2022 Zaključek izvedbenih del: september 2022
Vrednost investicije oktobra 2021 (stalne in tekoče cene)	Brez DDV: 195.235,49 EUR Z DDV: 238.187,30 EUR
Viri financiranja	Občina Trebnje iz proračuna
Namen izdelave DIIP	Opredelitev investicije, izdelava predpisane investicijske dokumentacije pred izvedbo postopka javnega naročanja

# 1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB

## 1.1. Osnovni podatki o investitorju

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100 E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0110 0010 0013 047

Odgovorna oseba investitorja: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



## 1.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39 35 700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Izpolnjevalec podatkov: Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**

### 1.3. Navedba upravljavca

Naziv: Društvo upokojencev Veliki Gaber

Naslov: Veliki Gaber 70, 8213 Veliki Gaber

☎ (041) 528 913 E-pošta: jozi.strempfelj@gmail.com

Predsednica: Jožefa Štrempfelj

Matična številka: 4015037

Identifikacijska številka: 73227439

Poslovna banka: NLB d.d.

Transakcijski račun: SI56 0297 1025 8306 654

Odgovorna oseba upravljavca: Jožefa Štrempfelj, predsednica društva

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**

#### **1.4. Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne dokumentacije**

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0110 0010 0013 047

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne in druge dokumentacije: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**

## 2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

### 2.1. Društvena infrastruktura v Velikem Gabru

Lokalnim društvom je sedaj na voljo Dom krajanov KS Veliki Gaber, večnamenski objekt za družabne, športno-rekreativne, kulturne in komercialne namene.

Objekt je bil zgrajen leta 1985. V zgornjih prostorih ponuja večji večnamenski prostor, v spodnjih prostorih pa se nahaja Knjižnica Ivana Zorca Veliki Gaber, ki je izposojevalnica knjižnice Pavla Golije Trebnje. V spodnjih prostorih se izvajajo vse volitve.

*Slika: Dom krajanov Veliki Gaber*



*Vir: <https://www.velikigaber.si/?p=593>, oktober 2021.*

Poleg knjižnice imajo v Domu krajanov KS Veliki Gaber svoje prostore KS Veliki Gaber, Društvo upokojencev Veliki Gaber, Rastoča knjiga Veliki Gaber z okolico in Frizerski studio Amor. Dom krajanov deluje tudi kot kulturni dom.

Dom krajanov KS Veliki Gaber dobro služi svojemu namenu, vendar je občutno premajhen za vse uporabnike in vsebine.

## 2.2. Razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za investicijsko namero, med katerimi je najpomembnejši zagotoviti ustrezne večnamenske prostore v Velikem Gabru za delovanje lokalnih društev.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za društvene dejavnosti,
- zagotoviti kakovostne pogoje za kulturno ustvarjalnost, dostopnost kulturnih dobrin, kulturno raznolikost in kulturno identiteto (v nadstropju so predvideni društveni prostori ter prostori Rastoče knjige Veliki Gaber),
- zagotoviti prostorske pogoje za dnevno varstvo starejših (v pritličju so predvideni prostori za izvajanje pilotnega projekta dnevnega varstva starejših izven klasičnega institucionalnega bivanja – upravljavec dnevnega centra bo Društvo upokojencev Veliki Gaber),
- prispevati k deinstitucionalizaciji,
- prispevati k trajnostnemu razvoju zahodnega dela občine Trebnje,
- izboljšati kakovost bivanja v Velikem Gabru in okolici.

Poleg vseh naštetih razlogov bo izvedba investicije pomenila tudi splošen dvig standarda družbenega okolja, pri čemer je ustrezno urejena društvena infrastruktura pomemben kazalnik kakovosti bivanjskega okolja oziroma razvitosti določenega območja.

### 3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

**Namen** investicije je zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za društvene in kulturne dejavnosti ter dnevni center za starejše (za izvajanje pilotnega projekta dnevnega varstva starejših izven klasičnega institucionalnega bivanja) z izgradnjo novega večnamenskega objekta v Velikem Gabru.

**Cilj** investicije je izgradnja novega večnamenskega objekta Veliki Gaber, kar obsega:

- izgradnjo 154,40 m<sup>2</sup> velikega večnamenskega objekta etažnosti P + 1N,
- izgradnjo 2 opornih zidov ter
- izvedbo zunanje ureditve (z vključno 5 parkirnimi mesti).

**Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami** je sledeča:

#### Strategija razvoja Slovenije 2030

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo pod razvojnim ciljem »Dostojno življenje za vse«, kjer je med drugim zapisano, da bo cilj dosežen tudi z izboljšanjem kakovosti bivalnega okolja ter s krepitvijo sodelovanja, solidarnosti in prostovoljstva.

#### Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (11. december 2014) je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020. Dokument je izhodišče za nadaljnja usklajevanja tako na ravni države (ministrstva in drugi deležniki), kot tudi z Evropsko komisijo.

Z izgradnjo večnamenskega objekta v Velikem Gabru bo urejeno sedaj degradirano območje v središču Velikega Gabra, zato je investicija skladna s poglavjem 2.6.5. »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa« ter s specifičnim ciljem 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«.

#### Regionalni razvojni program za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija, in sicer s poglavjem »Infrastruktura, okolje in prostor« ter s specifičnim ciljem 3.5: »Učinkovit in celovit prostorski razvoj« ter z ukrepom 3.5.1: »Prostorsko načrtovanje in celovito upravljanje prostora v JV Sloveniji«.

Prav tako je skladna s poglavjem »Človeški viri in blaginja«, natančneje s specifičnim ciljem 2.3: »Izboljšanje kvalitete življenja ter povečanje družbene povezanosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva« ter z investicijsko aktivnostjo »infrastruktura za umeščanje družbenih dejavnosti (tudi kultura)«.

Načrt razvojnih programov Občine Trebnje

Obravnavana investicija je že vključena v Načrt razvojnih programov občine.

## **4. PREDSTAVITEV VARIANT**

### **4.1. Varianta 0: investicija se ne izvede**

V kolikor ne bi prišlo do izvedbe projekta, Veliki Gaber še naprej ne bi imel zadosti ustreznih prostorov za društvene in kulturne dejavnosti. Prav tako brez investicije ne bi dobili prostorskih pogojev za dnevno varstvo starejših občanov.

Brez investicije bi Občina Trebnje s težavo uresničevala javni interes na področju društvenih dejavnosti, prav tako bi bila brez investicije slabša dostopnost kulturnih dobrin.

Slabi prostorski pogoji za delovanje lokalnih društev, bi imeli za posledico upad števila občanov, ki aktivno delujejo v lokalnih društvih ter negativen vpliv na družabno življenje v kraju.

V primeru variante 0 ne bi prišlo do vzpostavitve skupnostnih storitev oskrbe starejših in do prispevka k deinstitucionalizaciji.

Ob odločitvi za varianto 0, ne bi prišlo do ureditve sedaj degradiranega območja v središču Velikega Gabra, prav tako bi se nadaljevala neučinkovita raba prostora v središču naselja.

Glede na pomembnost društvene infrastrukture ter urejenosti središča naselja, bi neizvedba investicije negativno vplivala na družbeni, trajnostni in urbani razvoj Velikega Gabra.

### **4.2. Varianta 1: investicija se izvede**

Za investicijo je bil izdelan projekt PZI (izdelovalec: Arhim d.o.o., september 2021). V nadaljevanju podane tehnične karakteristike investicije so povzete po projektu PZI.

#### **Funkcionalna zasnova**

Investicija predvideva gradnjo novega objekta – večnamenski objekt etažnosti P+1N s pripadajočo zunanjo ureditvijo – dvorišče s parkiriščem in zelene zunanje površine ter 2 oporna zidova. Dostop na zemljišče bo za pritličje izveden preko obstoječega priključka z javne ceste, ki se ga rekonstruira, za nadstropje pa preko novega priključka iz javne ceste. Objekt bo pravokotne oblike, pokrit z ravno streho.

V pritličju bo dnevni center za starejše za okoli 10-12 varovancev, ki jim bo poleg dnevno-bivalnega prostora na voljo tudi veliko utrjenih zunanjih površin orientiranih na živahno osrednjo prometno žilo skozi naselje. Dinamičnost šolskega okoliša in središčna lokacija v naselju bo v prid novega družbo-tvornega žarišča ter bo spodbudila mešano, medgeneracijsko rabo. Mimoidoči bodo lahko kar s pločnika ogovorili znanca na terasi pred dnevnim centrom za starejše. Otroci bodo na poti iz šole obiskali center in nudili pomoč starejšim, jim brali ali jih naučili rabe sodobne tehnologije. V nadstropju bodo v stanovanju društvene dejavnosti in prostor za Rastočo knjigo Veliki Gaber.



## **Tehnične karakteristike objekta**

Stavba je klasična zidana konstrukcija, na armirano-betonski temeljni plošči. Zasute kletne stene bodo izvedene v armiranem betonu debeline 25 cm, vidne stene bodo v opečnem votlaku debeline 25 (24) cm, višinski modul 25 cm.

Temeljna plošča bo armirano-betonska debeline 30 cm. Medetažne plošče bodo iz armirano-betonske, debeline 20 cm. Ostrešje bo leseno v kombinaciji z jeklenimi nosilci.

Strešna kritina bo izvedena v sistemu strešnih trakov.

Fasada bo kombinacija tankoslojne fasade na mineralni volni z leseno prezračevano fasado.

Nenosilne stene bodo izvedene v klasičnem zidanem sistemu.

Stavbno pohištvo bo imelo les-alu okvirje, troslojno zasteklitev ter alu vhodna vrata. Notranja vrata bodo lesena/furnirana.

Za stene je predviden strojni omet, v mokrih prostorih pa keramika.

Talne obloge bodo gotovi parket (v bivalnih prostorih) ter keramika (v mokrih prostorih, vetrolovih, hodnikih).

Parapeti oken bodo zidani, prav tako ograje balkonov.

## **Strojne instalacije**

Ogrevanje bo izvedeno s toplotno črpalko zrak/voda VWL75/5, toplotne moči 5,6kW pri -10°C. Razliko do potrebne moči ogrevanja, se bo pokrilo z vgrajenim električnim grelcem moči 6 kW. Ogrevanje bo talno. Najvišja vstopna temperatura vode bo 49°C. Povezava med zunanjo in notranjo enoto bo izvedena v tlaku. Izolirani bakreni cevi in električni kabel bosta v objektu zaščitena s cevjo fi110. V kopalnicah bo dodan električni radiator-lojtra.

Voda za talno ogrevanje bo pripravljena v toplotni črpalki. Avtomatika bo prilagojena za obratovanje v odvisnosti od zunanje temperature.

Hladna pitna voda bo priključena na javni vodovod prek vodomernega jaška z vodomernom 32x3. Toplo sanitarno vodo se bo pripravljalo v zalogovniku vsebnosti 190 litrov.

Vsi sanitarni elementi bodo iz sanitarne keramike 1. kvalitete. Straniščne školjke in bide bodo konzolne izvedbe. Armature bodo enoročne, stoječe izvedbe. Predvidena je tudi dodatna oprema: ogledala, držala za toaletni papir, brisače in milo.

Notranja fekalna kanalizacija bo izvedena s Silent PP cevmi, spojenimi z natičnimi obojkami s pripadajočimi gumijastimi tesnili, po DIN 19531. Cevi se bo polagalo vidno na tla ter v stenske utore ter se na zunanji strani priključijo na fekalni kanalizacijski jašek. Horizontalne cevi bodo

položene pod nagibom 2-3 %. Če zaradi premajhnih višin tak padec ni izvedljiv, je dopusten tudi nagib 1 %. Vertikale se vodijo skrite, vkopane v navpične stene.

Za vsak sanitarni element je predvidena priključitev na fekalno kanalizacijo preko vodne smradne zapore, to je sifona. Za odtoke razlite vode so predvideni talni odtoki s sifoni ali kanaletami.

Glavna funkcija prezračevalnega sistema je zagotavljanje zadostne količine svežega zraka v vseh prostorih objekta. Za zagotovitev optimalnih pogojev bivanja potrebujemo 400 m<sup>3</sup>/h. Prezračevanje bo izvedeno s prisilnim prezračevanjem z rekuperatorjem, ki ima minimalno 80 % stopnjo rekuperacije.

### Predvidene površine novega večnamenskega objekta

Predvidene površine novega večnamenskega objekta po etažah in prostorih so sledeče:

Pritličje - št. prostora	Prostor	Tlak	Površina
1	Prostor dnevnega centra	Keramika	51,84
2	Vetrolov	Keramika	11,40
3	Hodnik	Keramika	5,94
4	WC ž	Keramika	4,31
5	WC m	Keramika	4,31
			<b>77,80</b>
Mansarda - št. prostora			
1	Dnevni prostor	Parket	43,14
2	Spalnica	Parket	13,84
3	Dnevni prostor	Keramika	6,65
4	Kopalnica	Keramika	4,77
5	Balkon	Keramika	8,20
			<b>76,60</b>
<b>Objekt skupaj</b>			<b>154,40</b>

### Zunanja ureditev

Cestni priključek bo razširjen/rekonstruiran.

Zunanja ureditev bo vključevala 2 oporna zidova, 5 parkirišč na spodnjem nivoju in 3 parkirišča na zgornjem nivoju.

Priključevanje na GJI bo omogočeno v neposredni bližini novega objekta.

### **4.3. Izbira variante**

Glede na opredelitev obeh variant je kot bolj smiselna prepoznana varianta 1 (investicija se izvede), saj omogoča zadovoljitev vseh potreb, ki so razlog za investicijo (zagotovitev kakovostnih prostorskih pogojev za delovanje lokalnih društev ter infrastrukturnih pogojev za dnevni center in Rastočo knjigo Veliki Gaber). Hkrati bi z varianto 1 naredili pomemben korak k družbenemu in urbanemu razvoju Velikega Gabra.

## 5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1. Opredelitev vrste investicije

#### a. Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- Investicija v nakup                       Adaptacija
- Novogradnja                               Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev
- Rekonstrukcija                         Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

\_\_\_\_\_ Poleg tega pa tudi:

- Če je podano državno poročstvo     ali če je vključeno v nacionalni program

#### b. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom):

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Identifikacija Investicijskega Projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR • če je objekt tehnološko zahteven • če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in • <b>če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi</b>	Ne, razen Da Da Da	Ne	Ne
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

**Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:**

- DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
- PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA
- INVESTICIJSKI PROGRAM

## 5.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški gradnje objekta in zunanje ureditve so podani na podlagi popisa del z oceno vrednosti iz projekta PZI (izdelovalec: Arhim d.o.o., september 2021).
2. Stroški storitev izdelave načrtov in druge projektne dokumentacije so podani na podlagi že izdanih računih, pridobljenih ponudb in izkustvene ocene na podlagi podobnih projektov v preteklosti.
3. Stroški storitev strokovnega nadzora gradnje so izkustveno ocenjeni na podlagi podobnih projektov v preteklosti
4. Vsi stroški so preračunani na cene oktober 2021 in so navedeni v EUR.
5. Tekoče cene so stalnim, saj bo investicija zaključena v manj kot letu dni, zaključek gradnje je predviden septembra 2022.
6. Na vse postavke je obračunan 22 % davek na dodano vrednost.
7. Občina Trebnje bo sredstva za realizacijo investicije zagotovila sama, zato stroškov investicije v nadaljevanju dokumenta ne delimo na upravičene in preostale.

Tabela: Vrednost investicije po postavkah v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
1. Izvedbena dela	182.330,53	76,55%
a) gradnja objekta	156.388,18	65,66%
- gradbena dela	65.307,66	27,42%
- obrtniška dela	91.080,52	38,24%
b) zunanja ureditev, 2 zidova in priključki	25.942,35	10,89%
2. Načrti in druga projektna dokumentacija	10.170,00	4,27%
3. Strokovni nadzor gradnje	2.734,96	1,15%
Skupaj brez DDV	195.235,49	81,97%
DDV - 22 %	42.951,81	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>238.187,30</b>	<b>100,00%</b>

### 5.3. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

Občina predvideva, da bo večnamenski objekt v Velikem Gabru zgradila v letu 2022. Dinamika izvajanja projekta je v finančnem smislu sledeča:

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
1. Izvedbena dela			182.330,53	182.330,53	76,55%
a) gradnja objekta			156.388,18	156.388,18	65,66%
- gradbena dela			65.307,66	65.307,66	27,42%
- obrtniška dela			91.080,52	91.080,52	38,24%
b) zunanja ureditev, 2 zidova in priključki			25.942,35	25.942,35	10,89%
2. Načrti in druga projektna dokumentacija	1.970,00	7.200,00	1.000,00	10.170,00	4,27%
3. Strokovni nadzor gradnje			2.734,96	2.734,96	1,15%
Skupaj brez DDV	1.970,00	7.200,00	186.065,49	195.235,49	81,97%
DDV - 22 %	433,40	1.584,00	40.934,41	42.951,81	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>2.403,40</b>	<b>8.784,00</b>	<b>226.999,90</b>	<b>238.187,30</b>	<b>100,00%</b>

## 6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1. Strokovne podlage in dovoljenja

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so upoštevani naslednji dokumenti:

#### Zakonska podlaga:

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),*
- *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/2013, 49/2016).*

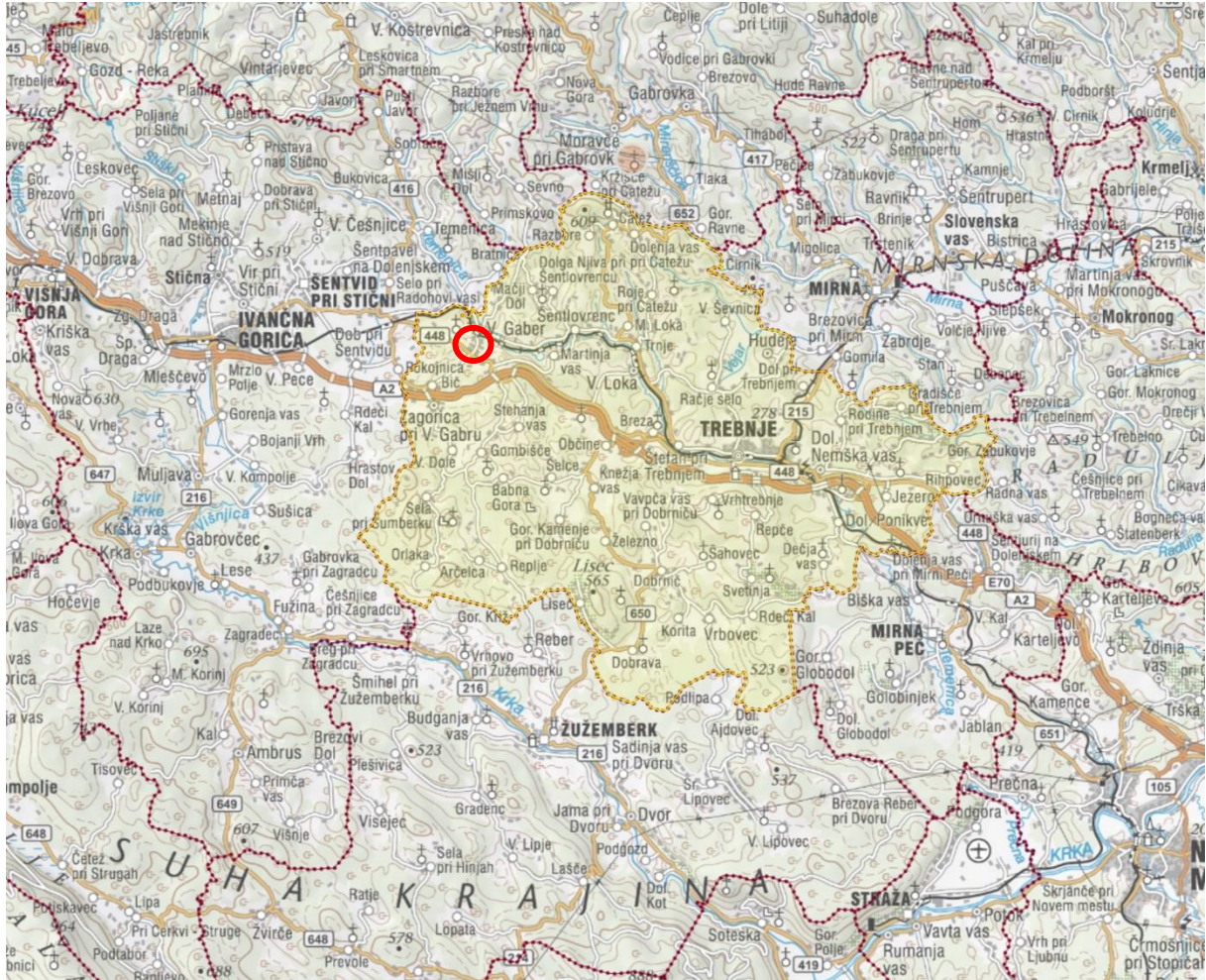
#### Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- *projekt IZP, št. projekta 301110/20, GI Zakrajšek d.o.o., Trebnje, november 2020,*
- *projekt DGD, št. projekta 2021-12, Arhim d.o.o., Trebnje, julij 2021,*
- *projekt PZI, št. projekta 2021-12, Arhim d.o.o., Trebnje, september 2021,*
- *eterra, <https://eterra.si/>, oktober 2021,*
- *Prostorski informacijski sistem občin – PISO, <http://www.geoprostor.net/piso/>, oktober 2021.*

### 6.2. Lokacija

Investicija bo izvedena v občini Trebnje, ki leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na severovzhodu meji na občino Mirna, na vzhodu na občino Mokronog-Trebelno, na jugovzhodu na občino Mirna Peč, na jugu na občino Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

Slika: Lokacija občine Trebnje in Velikega Gabra



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, oktober 2021.

Naselje Veliki Gaber se nahaja v zahodnem delu občine Trebnje, severno od avtoceste A2 Karavanke - Obrežje.

Gradnja novega večnamenskega objekta je predvidena v središču Velikega Gabra, severno od OŠ Veliki Gaber ter nasproti Doma krajanov KS Veliki Gaber, in sicer na zemljišču s parcelnima št. 575/24 in 575/28 obe k.o. 1427-Veliki Gaber.



Slika: Lokacija predvidene gradnje večnamenskega objekta (ortofoto posnetek)



Vir: eterra, <https://eterra.si/>, oktober 2021.

Slika: Zemljiški parceli, na katerih je predvidena gradnja (ortofoto posnetek)



Vir: PISO, <https://www.geoprosor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TREBNJE>, oktober 2021.

Prostorski akt, ki velja na območju investicije je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/2013, 49/2016).

### 6.3. Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Podrobnejša razdelitev investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe je prikazana že v točki 5.3.

### 6.4. Časovni načrt

Časovni načrt izvedbe je v celoti usklajen s predvideno dinamiko financiranja. Občina predvideva, da bo večnamenski objekt v Velikem Gabru zgradila do konca septembra 2022. Podroben časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

*Tabela: Časovni načrt investicije*

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Izdelava IZP	september 2020	november 2020
2. Izdelava DGD	maj 2021	julij 2021
3. Izdelava PZI	julij 2021	september 2021
4. Izdelava DIIP	oktober 2021	oktober 2021
5. Razpis za izbor izvajalca GOI del	januar 2022	februar 2022
6. Podpis gradbene pogodbe	/	marec 2022
7. Izvedbena dela	marec 2022	september 2022
8. Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	september 2022	oktober 2022

### 6.5. Varstvo okolja

**Investicija nima nobenih negativnih vplivov (kvečjemu pozitivne) na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.**

Varstvo okolja opredeljujemo še glede na sledeča izhodišča:

#### Učinkovitost izrabe naravnih virov

Materiali, ki se bodo uporabljali pri izgradnji novega večnamenskega objekta ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi. Stavba bo energetske učinkovita (skladna s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah, Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ), in sicer bo ovoj stavbe ustrezno toplotno izoliran, vgrajeno stavbno pohištvo pa bo imelo zelo dobre energetske karakteristike. Takšna stavba bo imela visoko stopnjo energijske učinkovitosti, s tem pa tudi nižjo porabo naravnih virov.

### Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Glede na naravo investicije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

### Trainostna dostopnost

Z obravnavano investicijo se ne izboljšuje trajnostne dostopnosti.

### Zmanjševanje vplivov na okolje

Nov objekt ne bo neposredno pripomogel k zmanjšanju negativnih vplivov na okolje, bodo pa ti vplivi na okolje zaradi energetske učinkovite gradnje minimalni.

Za obravnavano operacijo izdelava poročila o vplivih na okolje ni potrebna.

## **6.6. Kadrovskoorganizacijska shema**

### Upravljanje in vzdrževanje novega objekta

Upravljaec novega večnamenskega objekta in dnevnega centra v pritličju bo Društvo upokojencev Veliki Gaber. Odgovorna oseba upravljavca je Jožefa Štremfelj. Investicija ne predvideva novih zaposlitev, saj bodo v sklopu pilotnega projekta varstvo starejših izvajali člani Društva upokojencev Veliki Gaber. Društvo bo skrbelo tudi za tekoče vzdrževanja objekta ter pokrivalo stroške obratovanja objekta (ogrevanje, voda, električna energija, komunalne storitve, ...).

### Kadrovska sposobnost investitorja

Za izvedbo investicije je odgovorna Občina Trebnje, odgovorna oseba investitorja pa je župan Alojzij Kastelic, ki je - od kar je na položaju župana - uspešno realiziral že vrsto infrastrukturnih investicij, kot npr. Kanalizacijski sistem Veliki Gaber, Izgradnja vodohrana Medvedjek in zamenjava cevovoda Medvedjek–Temenica, Kanalizacija Dolenja Nemška vas, Vodohran Pekel, Industrijska cona Trebnje – 1. faza, Industrijska cona Trebnje – 2. faza idr.

Posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo vodi Mateja Zupančič, višja svetovalka za delo na projektih v Oddelku za splošne zadeve. Pri investiciji koordinira aktivnosti, skrbi za pravočasno pripravo vse potrebne dokumentacije, sodelovala bo pri izboru izvajalca izvedbenih del, skrbela bo za nadzor nad izvajanjem investicije in podobno.

## **6.7. Viri financiranja investicijske naložbe**

Sredstva za realizacijo obravnavane investicije bo v celoti zagotovila Občina Trebnje iz proračuna.

Če se pojavi kakršnakoli možnost sofinanciranja investicije iz drugih virov (EU, Ministrstva, ...), bo občina to možnost zgrabila in finančno konstrukcijo zaprla z zunanjo pomočjo.

Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Vir financiranja	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Trebnje - proračun	2.403,40	8.784,00	226.999,90	238.187,30	100,00%

## 6.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta

Nov večnamenski objekt bo imel po zaključku investicije visoko stopnjo izrabe zmogljivosti, saj bo polno zaseden/uporabljen takoj po otvoritvi, kar je glede na sedanje pomanjkanje društvenih prostorov, tudi razumljivo.

Ekonomsko je moč projekt upravičiti s pozitivnim vplivom, ki ga bo imel na:

- nadaljnje delovanje lokalnih društev (dobri infrastrukturni pogoji so pogoj za uspešno delovanje društev),
- kakovost življenja starejših občanov – prispevek k deinstitutionalizaciji (v pritličju je predvidena vzpostavitev dnevnega centra Društva upokojencev Veliki Gaber),
- razvoj kulture v Velikem Gabru (površine za Rastočo knjigo Veliki Gaber ter tudi za druge kulturno-umetniške vsebine),
- urbani razvoj naselja Veliki Gaber (izboljšanje učinkovitosti izrabe prostora v središču naselja, izboljšanje izgleda središča naselja),
- trajnostni razvoj Velikega Gabra ter
- kakovost bivanja v zahodnem delu občine Trebnje.

Iz primerjave finančne ocene koristi in stroškov družbenega okolja, ki so posledica izvedbe obravnavane investicije ugotavljamo, da so koristi te bistveno večje od stroškov.

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

Glede na to, da je ocenjena vrednost projekta nižja od 500.000 EUR, zadostuje izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Za investicijo so bili izdelani projekt IZP, projekt DGD in projekt PZI, prav tako je bilo že pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje.

## 8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 8.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov je izdelana na podlagi naslednjih izhodišč:

1. Pri finančni analizi je uporabljena inkrementalna tehnika, tako so upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije.
2. Za finančno analizo je uporabljena 4 % diskontna stopnja, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
3. Pri izračunih je upoštevano referenčno obdobje 15 let.
4. Obdobje implementacije projekta je vključeno v referenčno obdobje.
5. Upoštevana je investicijska vrednost v stalnih cenah, z DDV, saj ta ni povračljiv in ga bo Občina Trebnje plačala.
6. Finančna analiza je izdelana na osnovi podatkov iz izdelane projektne dokumentacije, na podlagi podatkov prejetih s strani naročnika, na podlagi z lastnim poizvedovanjem pridobljenih podatkov ter na podlagi izkustvenih podatkov iz podobnih projektov v preteklosti.
7. Kot začetek obratovanja investicije je upoštevan oktober 2022, saj je zaključek gradnje večnamenskega objekta predviden septembra 2022.
8. **Prihodki:**  
Večnamenski dom Veliki Gaber za investitorja in upravljavca ne bo generiral prihodkov. Dnevni center bo brezplačen in bo deloval v sklopu pilotnega projekta. Za varstvo starejših bodo skrbeli člani Društva upokojeincev Veliki Gaber.
9. **Stroški tekočega vzdrževanja in obratovanja:**  
Stroški tekočega vzdrževanja objekta in obratovanja (ogrevanje, električna energija, voda, komunalne storitve, ...) so ocenjeni na 2.880 EUR letno.
10. **Strošek amortizacije:**  
Strošek amortizacije je upoštevan od celotne vrednosti investicije. Glede na to, da oprema objekta ni predmet investicije, je pri izračunu amortizacije upoštevana zakonsko predpisana 3 % amortizacijska stopnja.

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov

Leto	Operativni stroški poslovanja	Operativni prihodki iz poslovanja	Amortizacija	Razlika
2020	0	0	0	0
2021	0	0	0	0
2022	960	0	2.382	-3.342
2023	2.880	0	7.146	-10.026
2024	2.880	0	7.146	-10.026
2025	2.880	0	7.146	-10.026
2026	2.880	0	7.146	-10.026
2027	2.880	0	7.146	-10.026
2028	2.880	0	7.146	-10.026
2029	2.880	0	7.146	-10.026
2030	2.880	0	7.146	-10.026
2031	2.880	0	7.146	-10.026
2032	2.880	0	7.146	-10.026
2033	2.880	0	7.146	-10.026
2034	2.880	0	7.146	-10.026

## 8.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so kot viri financiranja upoštevana vsa sredstva.

*Tabela: Likvidnostni tok investicije*

Leto	Prihodki	Viri financiranja	Ostane vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financiranja	Stroški obrat. in vzdrževanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2020	0	2.403		2.403	2.403	0	2.403	0
2021	0	8.784		8.784	8.784	0	8.784	0
2022	0	227.000		227.000	227.000	960	227.960	-960
2023	0			0		2.880	2.880	-2.880
2024	0			0		2.880	2.880	-2.880
2025	0			0		2.880	2.880	-2.880
2026	0			0		2.880	2.880	-2.880
2027	0			0		2.880	2.880	-2.880
2028	0			0		2.880	2.880	-2.880
2029	0			0		2.880	2.880	-2.880
2030	0			0		2.880	2.880	-2.880
2031	0			0		2.880	2.880	-2.880
2032	0			0		2.880	2.880	-2.880
2033	0			0		2.880	2.880	-2.880
2034	0		0	0		2.880	2.880	-2.880
<b>Skupaj</b>		<b>238.187</b>	<b>0</b>		<b>238.187</b>			

### 8.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka ob upoštevanju referenčne dobe in prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

*Tabela: Finančni tok investicije*

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv <sup>1</sup>
2020	0	2.403	-2.403
2021	0	8.784	-8.784
2022	0	227.960	-227.960
2023	0	2.880	-2.880
2024	0	2.880	-2.880
2025	0	2.880	-2.880
2026	0	2.880	-2.880
2027	0	2.880	-2.880
2028	0	2.880	-2.880
2029	0	2.880	-2.880
2030	0	2.880	-2.880
2031	0	2.880	-2.880
2032	0	2.880	-2.880
2033	0	2.880	-2.880
2034	0	2.880	-2.880

---

<sup>1</sup> Negativni neto priliv oz. sredstva za tekoče vzdrževanje in obratovanje večnamenskega objekta Veliki Gaber bo v življenjski dobi pokrival upravljavec, Društvo upokojencev Veliki Gaber.



## 9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

### 9.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč investicijsko vrednost, dodatne stroške poslovanja ter dejstvo, da ne bo prihodkov, se investicijska naložba ne povrne v življenjski dobi projekta.

Glede na to, da gre za investicijo v izgradnjo večnamenskega objekta, namenjenega lokalnim društvom in dnevnemu centru, za kar upravljavec v življenjski dobi ne bo generiral prihodkov, je to razumljivo.

### 9.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za referenčno dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

*Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije*

Leto ekonomske dobe projekta	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontiran neto priliv
2020	-2.403	-2.403	1,0400	-2.500
2021	-8.784	-11.187	1,0000	-8.784
2022	-227.960	-239.147	0,9615	-219.192
2023	-2.880	-242.027	0,9246	-2.663
2024	-2.880	-244.907	0,8890	-2.560
2025	-2.880	-247.787	0,8548	-2.462
2026	-2.880	-250.667	0,8219	-2.367
2027	-2.880	-253.547	0,7903	-2.276
2028	-2.880	-256.427	0,7599	-2.189
2029	-2.880	-259.307	0,7307	-2.104
2030	-2.880	-262.187	0,7026	-2.023
2031	-2.880	-265.067	0,6756	-1.946
2032	-2.880	-267.947	0,6496	-1.871
2033	-2.880	-270.827	0,6246	-1.799
2034	-2.880	-273.707	0,6006	-1.730
<b>Skupaj</b>				<b>-256.465</b>

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna in znaša -256.465 EUR.

### **9.3. Finančna interna stopnja donosnosti**

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je finančna neto sedanja vrednost enaka nič. Finančna interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi, finančna interna stopnja donosnosti ni izračunljiva in je negativna.

### **9.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost**

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta (-256.465 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (229.553 EUR). V tem primeru znaša RNSV -1,1172.

### **9.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem**

Izvedba investicije bo pomembno prispevala k višji kakovosti bivanja v lokalni skupnosti, izboljšani bodo pogoji za društvene dejavnosti ter zagotovljeni prostorski pogoji za dnevni center.

Investicija bo pozitivno vplivala na delovanje občinskih društev (DU Veliki Gaber, ...), ki bodo uporabniki novih prostorov.

Investicija bo pomembno prispevala k deinstitucionalizaciji (bivanje v domačem okolju, vključenost v lokalno skupnost).

Investicija bo pozitivno vplivala na razvoj kulturnih dejavnosti, saj so v nadstropju predvideni prostori Rastoče knjige Veliki Gaber ter društveni prostori, v katerih bo možno izvajati razne kulturne dejavnosti.

Investicija bo pozitivno vplivala tudi na standard družbenega okolja ter na razvoj zahodnega dela občine Trebnje, saj je društvena infrastruktura pomemben kazalnik razvitosti določenega območja.

Poleg naštetih je moč najti še vrsto drugih bolj posrednih nedenarnih pozitivnih učinkov operacije.

## 10. ZAKLJUČNA OCENA

Donosnost investicije je negativna in se gledano iz ozkega finančnega vidika Občini Trebnje ne bo nikoli povrnila.

Izvedba investicijske naložbe je pomembna in opravičljiva z vidika nedenarnih učinkov, saj bo izboljšala pogoje za društvene dejavnosti, hkrati omogočila vzpostavitev dnevnega centra ter tako prispevala k višji kakovosti bivanja v lokalni skupnosti.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljen projekt z znanim časovnim načrtom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je **investicijska naložba smiselna in upravičena.**

## **PRILOGE:**

1. Podatki o izdelovalcu DIIP
2. Izjava izdelovalca DIIP

**PODATKI O IZDELOVALCU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 393 57 00 E-pošta: [blaz.malensek@espri.si](mailto:blaz.malensek@espri.si)

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek