



**DOKUMENT**  
**IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

**»DOM STAREJŠIH OBČANOV MARKOVCI«**



**OBČINA MARKOVCI**

Markovci 43, 2281 Markovci

Tel.: 02 / 788 88 80, faks: 02 / 788 88 81

e-pošta: [tajnistvo@markovci.si](mailto:tajnistvo@markovci.si), [www.markovci.si](http://www.markovci.si)

Markovci, oktober 2020

Župan: Milan GABROVEC, prof.



Naziv investicijskega projekta:  
»DOM STAREJŠIH OBČANOV MARKOVCI«

**Investitor:**

**OBČINA MARKOVCI**  
Markovci 43  
2281 Markovci



Odgovorna oseba investitorja:  
Milan GABROVEC, prof., župan

**Milan GABROVEC, prof., župan**

\_\_\_\_\_  
*žig in podpis*

**Skrbnik investicijskega projekta:**

**Branko ZORKO, investicije in režijski obrat**

**Branko ZORKO, investicije in režijski obrat**

\_\_\_\_\_  
*žig in podpis*

**Izdelovalec investicijske dokumentacije:**

**FIMA PROJEKTI d.o.o.**  
Osojnikova cesta 3  
2250 Ptuj

Odgovorna oseba: Matej ROGAČ, direktor



**Matej ROGAČ, direktor**



**FIMA Projekti d.o.o.**  
Osojnikova c. 3, 2250 Ptuj

\_\_\_\_\_  
*žig in podpis*



**KAZALO VSEBINE**

<b>1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>7</b>
1.1 Navedba investitorja .....	7
1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije .....	8
1.3 Datum izdelave DIIP .....	8
<b>2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>9</b>
2.1 Predstavitev občine .....	9
<b>2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja .....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Splošno o domovih za starejše .....	14
2.2.2 Stanje na področju Spodnjega Podravja .....	15
2.3 Demografija .....	19
2.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero .....	22
<b>3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI</b>	<b>23</b>
3.1 Opredelitev razvojnih izhodišč in ciljev .....	23
3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi .....	24
3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje .....	32
<b>4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO ....</b>	<b>34</b>
4.1 Različica »brez« investicije .....	34
4.2 Različica »z« investicijo .....	34
<b>5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....</b>	<b>36</b>
5.1 Opredelitev trenutnih situacij .....	36
5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije.....	36



<b>6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>39</b>
<b>6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah .....</b>	<b>39</b>
6.1.1 Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah .....	40
6.1.2 Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah .....	40
6.1.3 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah .....	40
<b>6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah .....</b>	<b>41</b>
6.2.1 Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah .....	41
6.2.2 Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah .....	42
6.2.3 Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah .....	42
<b>6.3 Navedba osnove za oceno vrednosti .....</b>	<b>42</b>
<b>7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>43</b>
7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija .....	43
7.2 Opis in grafični prikaz lokacije .....	43
7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe .....	44
7.4 Terminski plan .....	45
7.5 Okoljski omilitveni ukrepi .....	45
7.6 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....	47
7.7 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo .....	47
7.8 Predvideni viri financiranja .....	49
7.9 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta .....	50
<b>8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI .....</b>	<b>51</b>
8.1 Ekonomska doba stroškov in koristi .....	51
8.2 Stroški vzdrževanja in obratovanja ter prihodki .....	51
8.3 Ostanek vrednosti investicije .....	51
8.4 Finančna analiza s kazalniki .....	51
8.4.1 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – finančna analiza .....	52
8.4.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi .....	54
8.5 Ekonomska analiza s kazalniki .....	55



8.5.1	Projekcija prihodkov – javno dobro .....	56
8.5.2	Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza .....	57
8.5.3	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi .....	59
<b>8.6</b>	<b>Analiza občutljivosti in tveganj .....</b>	<b>60</b>
8.6.1	Analiza občutljivosti s 5% in 10% spremembami ključnih spremenljivk .....	60
8.6.2	Analiza občutljivosti s 1% spremembo ključnih spremenljivk.....	61
8.6.3	Analiza tveganja .....	62
<b>9</b>	<b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....</b>	<b>63</b>
<b>9.1</b>	<b>Potrebna investicijska dokumentacija .....</b>	<b>63</b>
<b>9.2</b>	<b>Smiselnost investicije .....</b>	<b>64</b>

#### Kazalo tabel

Tabela 1:	Število prebivalcev in gospodinjstev po naseljih občine .....	11
Tabela 2:	Statistični podatki Občine Markovci za leto 2018 .....	13
Tabela 3:	Prikaz kapacitete in stanja v Domu upokojencev Ptuj.....	16
Tabela 4:	Število starejših od 65 let po starostnih razredih v občini Markovci leta 2020.....	21
Tabela 5:	Prikaz podatkov o domovih na področju OE ZZZS – Maribor .....	21
Tabela 6:	Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez in z 22 % DDV-jem (v EUR) ..	39
Tabela 7:	Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR .....	40
Tabela 8:	Prikaz neupravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR .....	40
Tabela 9:	Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR.....	40
Tabela 10:	Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah in 22 % DDV-jem (v EUR) .....	41
Tabela 11:	Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR .....	41
Tabela 12:	Prikaz neupravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR .....	42
Tabela 13:	Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR ...	42
Tabela 14:	Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah.....	44
Tabela 15:	Terminski plan .....	45
Tabela 16:	Projektna skupina .....	47
Tabela 17:	Preglednica članov projektne skupine.....	48
Tabela 18:	Predvideni viri financiranja po tekočih cenah z DDV – različica 1 .....	49
Tabela 19:	Predvideni viri financiranja po tekočih cenah brez DDV - različica 2 .....	49
Tabela 20:	Predvideni viri financiranja po tekočih cenah– različica 3 (javno-zasebno partnerstvo) ....	50
Tabela 21:	Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza.....	52
Tabela 22:	Projekcija prihodkov – javno dobro.....	56
Tabela 23:	Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza .....	57
Tabela 24:	ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 5% in 10% .....	60



Tabela 25: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%..... 61

### Kazalo slik

Slika 1: Grafični prikaz mej Občine Markovci .....	10
Slika 2: Pogled na center Občine Markovci .....	11
Slika 3: Koranti - Pustni lik iz Markovcev .....	12
Slika 4: Jez v Markovcih .....	12
Slika 5: Grafični prikaz starosti občanov Občine Markovci v letu 2018 .....	13
Slika 6: Dom upokojencev Ptuj z enotami .....	17
Slika 7: Medgeneracijski center Sveti Tomaž .....	18
Slika 8: Območje izvedbe investicije (obstoječe stanje).....	18
Slika 9: Lokacija investicije v Občini Markovci.....	19
Slika 10: Prikaz lokacije investicije.....	19
Slika 11: Spremembe v starostni strukturi prebivalstva od leta 2016 do leta 2060 .....	20
Slika 12: Gibanje števila prebivalcev po starostnih skupinah.....	20
Slika 13: Tabelarni prikaz Doma starejših občanov Markovci .....	37
Slika 14: Prikaz parcel .....	43
Slika 15: Kadrovsko-organizacijska shema .....	47



# 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

## 1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA MARKOVCI
Naslov:	Markovci 43, 2281 Markovci
Odgovorna oseba:	Milan GABROVEC, prof., župan
Telefon:	02 / 788 88 80
Telefaks:	02 / 788 88 81
E-pošta:	<a href="mailto:tajnistvo@markovci.si">tajnistvo@markovci.si</a>
ID za DDV:	SI57234213
Transakcijski račun:	SI56 0136 8010 0017 763, odprt pri UJP
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Branko ZORKO
Telefon:	02 / 788 88 84
Telefaks:	02 / 788 88 81
E-pošta:	<a href="mailto:branko.zorko@markovci.si">branko.zorko@markovci.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Milan GABROVEC, prof., župan
Telefon:	02 / 788 88 80
Telefaks:	02 / 788 88 81
E-pošta:	<a href="mailto:zupan@markovci.si">zupan@markovci.si</a>





## 1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA PROJEKTI d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	040 / 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>
ID za DDV:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, odprt pri Delavska hranilnica d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
Telefon:	040 / 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>



## 1.3 Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP-a:

OKTOBER 2020





## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

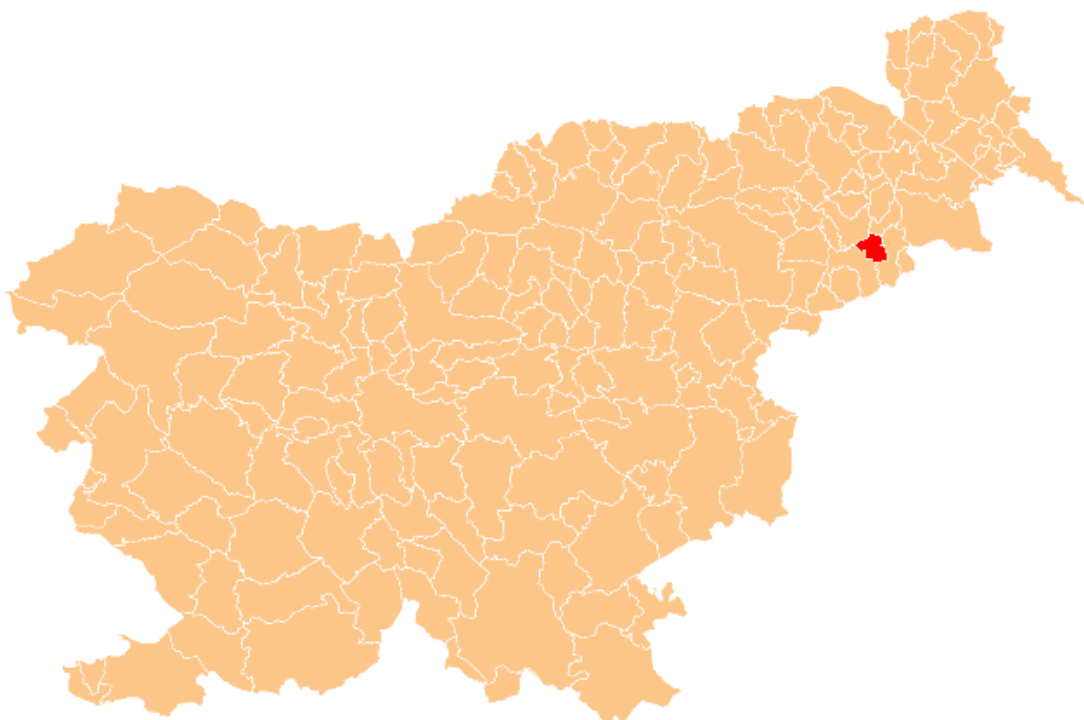
### 2.1 Predstavitev občine

Občina Markovci je bila ustanovljena 17. 12. 1998 v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi. Leži v vzhodni Sloveniji v delu imenovanem Ptujsko polje in meri 2.980 hektarjev. Markovska občina meji na zahodu na Mestno občino Ptuj (naselje Spuhlja), na severu na Občino Dornava, vzhodno na občino Gorišnica in južno na občino Videm pri Ptujju. Občino sestavljajo naselja Borovci, Bukovci, Markovci, Nova Vas Pri Markovcih, Prvenci, Sobetinci, Stojnci, Strelci in Zabovci. Središče občine je v Markovcih.

Površina: 29,8 km<sup>2</sup>

Prebivalci: 4.014<sup>1</sup>

Gospodinjstev: 1.436<sup>2</sup>



Na tem koščku slovenskega ozemlja živijo ljudje že od nekdaj. Spoznali so, da je tu zemlja rodovitna, lega primerna, podnebje milo. Skozi stoletja se je človek na tem delu Ptujškega polja naseljeval v vedno večji meri. V ustaljeno življenje tega življa je dobro in slabo prinesla izgradnja hidroelektrarne SD2 (HE Formin). Odpravila je poplavljanje reke Drave, obenem pa poplavela 320 ha njiv s Ptujskim jezerom, dovodnim kanalom, strojnico.

<sup>1</sup> Statistični urad Republike Slovenije, podatki za leto 2019.

<sup>2</sup> Statistični urad Republike Slovenije, podatki za leto 2018.



Dosedanji in tudi prihodnji razvoj občine in njenih naselij lahko pravilno interpretiramo le na podlagi celostne analize sprememb v regiji, saj se naselja na Ptujskem polju soočajo s podobnimi razvojnimi problemi ne glede na trenutno ali preteklo upravno delitev. Njihov razvoj in razvoj celotnega območja prvenstveno določajo naravni pogoji, sooblikujejo pa ga mnogi lokalni dejavniki ter gospodarske in socialne razmere v regiji ali državi. Socio-ekonomska analiza naselij občine Markovci, odpira nekatera vprašanja o bodočem razvoju podeželja, ki se v zadnjem obdobju pod vplivom urbanizacije intenzivno spreminja.

Čeprav se kraj Markovci prvič omenja šele leta 1215, najdeni ostanki rimskega vodovoda in orodja ter pomembna najdišča rimskih vojaških grbov pričajo o davni prisotnosti človeka na markovski zemlji. Ozemlje je nekdanj pripadalo dornavski gosposčini. V 14. stoletju je na mestu sedanje cerkve stal grad Pabstein. Leta 1477 so zaradi prestavljanja toka reke Drave, ki je zajedal levi breg in z odnašanjem zemlje ogrožal Ptujsko polje, pred župniščem postavili kamnit steber s kipom krajevnega zavetnika sv. Marka.

Območje današnje občine je bilo samostojna občina, imenovana »Sveti Marko niže Ptuja«, že v letu 1937. Glavni panogi sta bili poljedelstvo in živinoreja ter čebelarstvo.

*Slika 1: Grafični prikaz mej Občine Markovci*





Tabela 1: Število prebivalcev in gospodinjstev po naseljih občine

NASELJE	PREBIVALCI <sup>1</sup>	GOSPODINJSTVA <sup>2</sup>
Borovci	302	116
Bukovci	981	349
Markovci	495	190
Nova vas pri Markovcih	407	140
Prvenci	237	76
Sobetinci	167	59
Stojnci	829	292
Strelci	103	34
Zabovci	493	180
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.014</b>	<b>1.436</b>

\* Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2018<sup>2</sup> in 2019<sup>1</sup> ([www.stat.si](http://www.stat.si)).

V naselju Markovci se nahaja občinska zgradba ter cerkev Sv. Marka.

Slika 2: Pogled na center Občine Markovci



### Šege, navade in tradicije v Občini Markovci

V Občini Markovci so se ohranili številni prastari običaji. Ime Markovcev so v svet ponesli mnogi predpustni in pustni običaji ter izvorni pustni liki: orači, piceki, ruse, vile, medvedi ter kopjaši in kopajnarice ter najbolj glasni markovški koranti. Pust ali fašenk je v mnogih vaseh občine pravi ljudski praznik. Z bogato pustno tradicijo in navadami deluje z namenom druženja občanov, dviga kvalitete življenja in predstavitve samega kraja in Slovenije.



*Slika 3: Koranti - Pustni lik iz Markovcev*



### **Jez v Markovcih**

Ptujsko jezero ima velik gospodarski pomen v regiji in se razprostira na območju Mestne občine Ptuj in območju Občine Markovci. Osnovna namembnost vodnega območja od sotočja stare struge reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje ter celotnega jezera je energetska in vodnogospodarska. Predstavlja vodno akumulacijo za potrebe hidroelektrarne Formin, jezero pa služi še kot retenzijski bazen za zagotavljanje ustrezne protipoplavne varnosti. Hkrati predstavlja vodna masa tudi pomemben vodni vir za bogatenje podtalnice Ptujskega polja in za namakanje kmetijskih površin. V Markovcih se nahaja jez Ptujskega jezera.

*Slika 4: Jez v Markovcih*



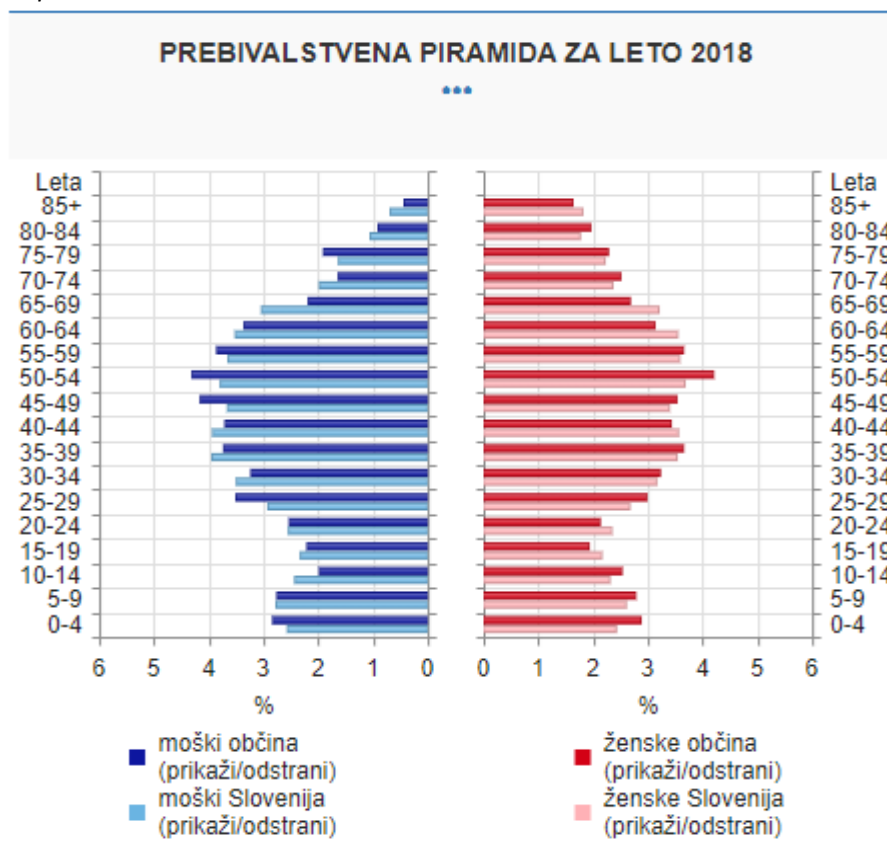


Tabela 2: Statistični podatki Občine Markovci za leto 2018

PODATKI ZA LETO 2018*	OBČINA
Površina km <sup>2</sup>	29,8
Število prebivalcev	4.005
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	742
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	939,16
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	83.662
Število moških	1.964
Število žensk	2.041
Naravni prirast	14
Skupni prirast	16
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	1.783
Število samozaposlenih oseb	208
Število registriranih brezposelnih oseb	117
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.432,17
Število podjetij	291
Število stanovanj, stanovanjski sklad	1.356
Število osebnih avtomobilov	2.241
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	994

\* Vir: Statistični urad RS

Slika 5: Grafični prikaz starosti občanov Občine Markovci v letu 2018





## **2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja**

### **2.2.1 Splošno o domovih za starejše**

#### **Osnovna dejavnost domov za starejše**

Osnovna dejavnost domov je izvajanje institucionalnega varstva za starejše. Zakon o socialnem varstvu jo uvršča v javno službo ter opredeljuje kot obliko socialnovarstvene storitve, ki je namenjena odpravljanju osebnih stisk in težav starejših od 65 let in drugih oseb, ki zaradi starosti, bolezni ali drugih razlogov ne morejo živeti doma.

Institucionalno varstvo po zakonu obsega vse oblike pomoči v zavodu, drugi družini ali drugi organizirani obliki, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti bivanje, organizirana prehrana, varstvo ter zdravstveno varstvo.

Do storitev v domovih so po zakonu upravičeni državljani Republike Slovenije, ki imajo v Sloveniji stalno prebivališče ter tujci, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje. O sprejemu, premestitvi oziroma odpustu iz doma odločajo domovi v soglasju z oskrbovanci ali njihovimi zastopniki.

Ob namestitvi oziroma sprejemu v oskrbo stanovalci in dom sprejmeta dogovor, v katerem opredelita obseg in vrsto oziroma ustrezno kategorijo storitev oskrbe ter posebnosti pri izvajanju teh storitev.

#### **Cene storitev v domovih**

Storitve oskrbe plačujejo stanovalci sami oziroma s pomočjo svojcev ter občin. Cene oskrbe morajo biti oblikovane v skladu s predpisano metodologijo, sprejemajo pa jih pristojni organi upravljanja domov, ki morajo k tem cenam pridobiti tudi soglasje ministrstva pristojnega za socialne zadeve.

Zdravstvene storitve v domovih so oskrbovancem zagotovljene iz obveznega zdravstvenega zavarovanja. Cene teh storitev pa so določene v vsakoletni pogodbi doma z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije, ki je tudi plačnik teh storitev.

#### **Storitve v domovih**

Osnovne storitve, ki jih morajo domovi zagotavljati, obsegajo:

- bivanje oziroma namestitev v eno-, dvo- ali več posteljnih sobah;
- vzdrževanje prostorov in perila;
- organizirano in zdravstvenemu stanju primerno prehrano ter tehnično oskrbo;
- osebno pomoč, socialno oskrbo ter varstvo;
- zdravstveno nego in zdravstveno rehabilitacijo;
- osnovno zdravstveno in specialistično konziliarno dejavnost, ki jo v domovih izvajajo zdravstveni
- domovi ali zasebni zdravniki.



Vse storitve v okviru osnovne dejavnosti so standardizirane. Odstopanja od standarda so dopustna navzgor zaradi boljših (nadstandardnih) bivalnih pogojev, odstopanja navzdol pa zaradi bivalnih pogojev, ki so nižji od standardnih. Omenjena odstopanja seveda vplivajo tudi na višino cene oskrbe.

Dodatne dejavnosti domov lahko obsegajo:

- različne dodatne oskrbne ali druge storitve za stanovalce domov, ki niso zajete v standardiziran obseg posamezne kategorije oskrbe;
- dnevno varstvo za starejše, ki živijo doma in vključuje oskrbne in zdravstvene storitve;
- oskrbne in zdravstvene storitve za stanovalce oskrbovanih stanovanj;
- zagotavljanje ustrezne prehrane in zdravstvene nege ter drugih oblik pomoči posamezniku in družini na domu;
- storitve socialnega servisa na domu za starejše oziroma druge, ki takšno pomoč potrebujejo;
- sodelovanje z drugimi sorodnimi organizacijami, društvi in posamezniki za izvajanje različnih oblik dejavnosti, namenjenih starejšim ljudem zunaj doma;
- opravljanje drugih storitev za starejše v njihovem domačem okolju.

Cene storitev tega dela dejavnosti določajo organi upravljanja domov. Domovi lahko po zakonu opravljajo tudi tako imenovane tržne dejavnosti, pridobljena sredstva pa namenjajo za izboljševanje pogojev za izvajanje svoje osnovne dejavnosti.

Dejavnost domov spremljajo in nadzirajo:

- ministrstvi, pristojni za področji socialnega in zdravstvenega varstva (Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Ministrstvo za zdravje);
- Socialna inšpekcija;
- Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije;
- Računsko sodišče.

Domovi pa morajo imeti zagotovljeno tudi notranjo in zunanjo revizijo poslovanja.

Pritožbe v zvezi z izvajanjem dejavnosti je mogoče urejati prek pristojnih organov domov in ministrstva, odgovornega za socialne zadeve.

Domovi si prizadevajo svojim stanovalcem zagotoviti čim bolj kvalitetno in strokovno ustrezno oskrbo, nego in pomoč ter življenje v takšnih okvirih, kot jih dopuščata njihova visoka starost in zdravstveno stanje. Domovi želijo biti tudi čim bolj odprte ustanove, ki se povezujejo z ožjim in širšim družbenim okoljem.

## 2.2.2 Stanje na področju Spodnjega Podravja

Za institucionalno varstvo starejših ljudi v Sloveniji skrbijo domovi za starejše, ki so v večini javni socialnovarstveni zavodi. V začetku leta 2019 je bilo v Sloveniji na voljo 21.063 mest v 102 domovih in posebnih zavodih. Omenjeni socialnovarstveni zavodi lahko glede na svoje zmogljivosti sprejmejo



dobrih 5,2 % prebivalcev Slovenije, starih 65 let in več. Tako so domovi za starejše v Sloveniji po večini zasedeni.

Gotovo je dom za upokojence ena izmed pomembnih institucij v lokalni skupnosti. Na območju Spodnjega Podravja delujeta dva doma in sicer Center za starejše občane Ormož in Dom upokojencev Ptuj z svojimi enotami:

- Enota Ptuj
- Enota Muretinci
- Enota Kidričevo
- Enota Juršinci

Po prejetih podatkih na dan 15.10.2020 ima Center za starejše občane Ormož na razpolago kapaciteto za 165 oseb, 0 prostih mest, 308 evidentiranih prošenj in 1 aktualno prošnjo. Dom upokojencev Ptuj z svojimi enotami pa:

Tabela 3: Prikaz kapacitete in stanja v Domu upokojencev Ptuj

ENOTA	KAPACITETA	PROSTA MESTA	EVIDENTIRANE PROŠNJE	AKTUALNE PROŠNJE
Ptuj	365	0	1.103	195
Muretinci	134			
Kidričevo	69			
Juršinci	56			
<b>Skupaj</b>	<b>624</b>	<b>0</b>	<b>1.103</b>	<b>195</b>

Iz predstavljenih podatkov lahko razberemo, da je na območju Spodnje Podravja veliko pomanjkanje prostih mest v domovih starejših. Razpoložljive kapacitete so popolnoma zasedene. Čakalna doba za sprejem v dom je od 3 mesecev pa vse do 3 let, odvisno od sobe in zdravstvenega stanja uporabnikov. V spodnjem Podravju se za nujne primere čaka vsaj mesec dni.

#### Kako je na območju Ptuja

Najdaljša je čakalna doba je za enoposteljno sobo, ki jih imajo žal le četrtno. Tam je treba čakati več kot eno leto, za dvoposteljno sobo ali za osebe z demenco je treba čakati do pol leta.

Čeprav so že pred časom razmišljali o gradnji oskrbovanih stanovanj, ta trenutno niso aktualna, bodo pa več vložili v izboljšanje strukture enoposteljnih sob, kar morajo v skladu s pravilnikom opraviti do leta 2021.

Na Ptujju je poskrbljeno tudi za dnevno varstvo, ki ga poleg doma upokojencev izvajajo še v Špajzi modrosti kot centru za družine, medgeneracijskem centru Zlati kotiček ter v dnevnem centru društva Optimisti, pri tem pa sodelujejo tudi centri posameznih društev upokojencev v Grajeni, Ptujju, Bregu, Spuhlji, Rogoznici in Budini.





Tudi na občini trenutno ne razmišljajo o gradnji oskrbovanih stanovanj, prav tako v investicijskem smislu ne načrtujejo novih dejavnosti.

*Slika 6: Dom upokoencev Ptuj z enotami*



PTUJ



MURETINCI



KIDRIČEVO



JURŠINCI



KOPER

### **Kako je na območju Ormoža**

Nekoliko boljše so razmere v Ormožu, kjer so z dograditvijo Grošljeve vile že nekoliko izboljšali razmere na področju enoposteljnih sob. Na te pa je treba, tako kot za stanovanjski oddelek, tudi tam še vedno čakati več mesecev. Za najnujnejše primere je čakalna doba v domu okoli mesec dni, v tem času pa si pomagajo z dobro razvito socialnovarstveno storitvijo pomoči na domu. V občini Sveti Tomaž so v letu 2019 zgradili Medgeneracijski center Sveti Tomaž, velikega okrog 800 m<sup>2</sup>, s 16-imi sobami oziroma 32 ležišči in vse ostale prostore potrebne za delovanje Doma. Medgeneracijski center Sveti Tomaž deluje pod okriljem Centra za starejše občane Ormož.



*Slika 7: Medgeneracijski center Sveti Tomaž*



*Slika 8: Območje izvedbe investicije (obstoječe stanje)*

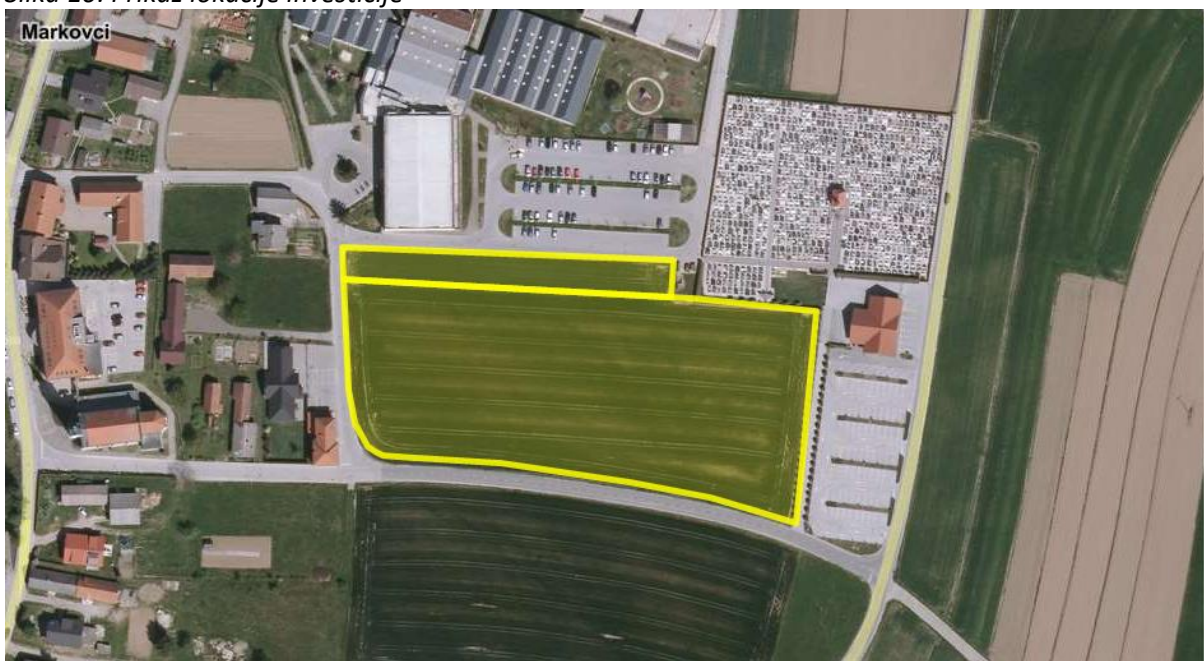




Slika 9: Lokacija investicije v Občini Markovci



Slika 10: Prikaz lokacije investicije

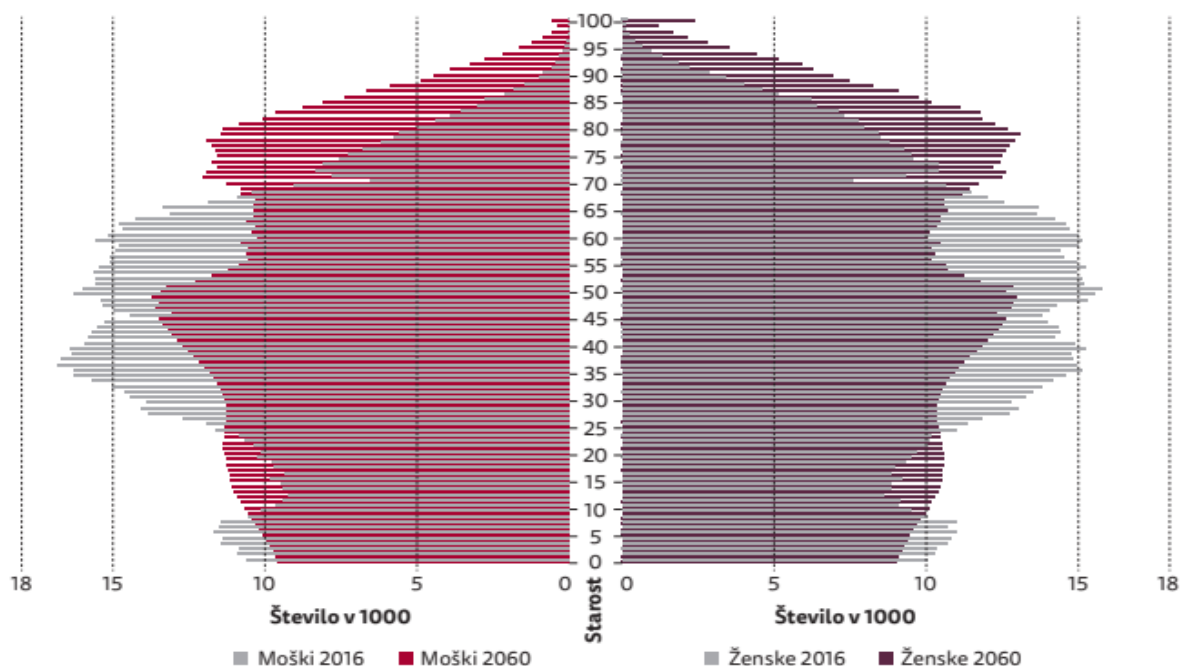


## 2.3 Demografija

Zaradi manjšega števila rojstev kot v preteklosti in podaljševanja trajanja življenja se soočamo s procesom staranja prebivalstva, ki bo po demografskih projekcijah v Sloveniji bolj intenziven kot v povprečju EU. Naraščanje deleža prebivalstva, starejšega od 65 let, pomembno vpliva na povečanje izdatkov za pokojnine, zdravstvo, dolgotrajno oskrbo in za druge, s staranjem povezane izdatke, kjer Slovenija po višini teh v prihodnosti znatno izstopa v primerjavi z drugimi državami EU. Staranje prebivalstva bo zahtevalo tudi spremembe na področju socialnega varstva, zaposlovanja ter odzive politik na številnih drugih področjih kot je npr. prilagoditev okolja in storitev starejšim.

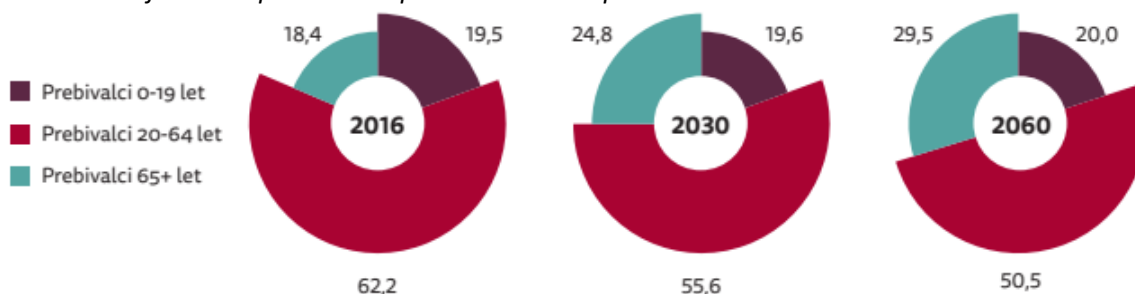


Slika 11: Spremembe v starostni strukturi prebivalstva od leta 2016 do leta 2060



Upoštevajoč gibanja v pričakovanem trajanju življenja in rodnosti se bodo te spremembe v Sloveniji pokazale predvsem kot zmanjševanje števila prebivalstva v starosti 20–64 let in povečevanje števila prebivalstva, starega 65 in več let. Te spremembe bodo izrazitejše že v obdobju do leta 2030.<sup>3</sup>

Slika 12: Gibanje števila prebivalcev po starostnih skupinah



Podaljševanje življenjske dobe, ki je rezultat družbenega in gospodarskega razvoja ter napredka, prinaša tudi pomembne spremembe v starostni strukturi prebivalstva.

Demografski trendi tudi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živelo 249.046 ljudi, starih več kot 65 let, je njihov delež v celotnem prebivalstvu znašal 12,5 %. Na dan 1. 1. 2018 so toliko stari med nami pomenili že 19,4 odstotka, po projekcijah Europop2013 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 29,9 odstotkov.

<sup>3</sup> Strategija dolgožive družbe, september 2017



Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanjih močnejše povečevalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo zmanjševalo.

Po podatkih Evrostatovih projekcij prebivalstva Evropop2013 za obdobje 2014–2060 in po študiji Svetovne banke bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

V Občini Markovci je viden demografski trend Slovenije. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije se je število prebivalcev starih 65 let in več med letoma 2008 in 2019 povečalo za 52, in sicer iz 674 na 726 (iz 16,75 % na 18,15 % vsega prebivalstva). V analiziranem obdobju se je opazno povečal tudi delež prebivalcev starih 80 let in več, in sicer iz 137 (3,40 %) v letu 2008 na 197 (4,92 %) v letu 2019.

Tabela 4: Število starejših od 65 let po starostnih razredih v občini Markovci leta 2020

		2020H1																				
		65 let	66 let	67 let	68 let	69 let	70 let	71 let	72 let	73 let	74 let	75 let	76 let	77 let	78 let	79 let	80 let	81 let	82 let	83 let	84 let	85 + let
Spol - SKUPAJ	Markovci	47	34	32	49	35	43	39	27	37	24	28	37	38	34	33	26	28	33	13	16	78

V širšem okolišju se srečujemo s pomanjkanjem posteljnih kapacitet, zaradi česar je čakalna doba za sprejem v dom zelo dolga, v občini Markovci pa doma sploh ni, zato morajo tukajšnji starejši občani domske storitve iskati ali na Ptuju ali v občinah Ormož, Lenart, Murska Sobota, Slovenska Bistrica ali pa celo v še bolj oddaljenih krajih.

V letu 2020 deluje na področju Območne enote ZZZS Maribor 10 domov, 4 javnih, 5 zasebnih in 1 posebni zavod. Javni so Dom "Danice Vogrinec" Maribor, Dom starejših Tezno, Maribor, Dom upokojujencev Ptuj, Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, zasebni pa so Dom pod Gorco, Maribor, Sončni dom Maribor, Center za starejše Ormož, Dom starejših Idila, Jarenina ter Dom Lenart, d.o.o.. Deluje še posebni zavod oz. enota za varstvo odraslih s posebnimi potrebami Zavod Hrastovec - Trate, Lenart.

Ti domovi imajo skupaj 3.503 mest, od tega za stare 65 let in več 2.822 mest, kar pomeni 0,82 % prebivalcev Slovenije, starih 65 let in več. 681 mest ima posebni zavod oz. enota za varstvo odraslih s posebnimi potrebami Zavod Hrastovec - Trate, Lenart.

Tabela 5: Prikaz podatkov o domovih na področju OE ZZZS – Maribor

O.E. ZZZS	ZAP. ŠT.	TIP*	IZVAJALEC	KAPACITETA	PROSTA MESTA	EVIDENTIRANE PROŠNJE (AKTIVNE)	AKTUALNE PROŠNJE



<b>MARIBOR</b>	1	Z	Dom Lenart	165	0	466	371
	2	Z	Dom starejših Idila, Jarenina	165	0	311	247
	3		Dom Danice Vogrinec Maribor	809			
	3/1	J	- Enota Pobrežje - sedež zavoda	609	0	829	13
	3/2	J	- Posebni	200	0	110	9
	4	J	Dom starejših občanov Tezno, Maribor	222	0	1003	868
	5	Z	Sončni dom Maribor, Maribor	166	0	338	322
	6	Z	Dom pod Gorco, Maribor	152	0	553	513
	7	Z	Center za starejše občane Ormož	165	0	299	1
	8		Dom upokojencev Ptuj	624	0	1094	195
	8/1	J	- Enota Ptuj - sedež zavoda	365	SKUPNO VODENJE PROŠENJ		
	8/2	J	- Enota Muretinci	134	SKUPNO VODENJE PROŠENJ		
	8/3	J	- Enota Kidričevo	69	SKUPNO VODENJE PROŠENJ		
	8/4	J	- Enota Juršinci	56	SKUPNO VODENJE PROŠENJ		
	9		Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane	354			
	9/1	J	- Enota Poljčane - sedež zavoda	354	0	284	256
	9/2	J	- Enota Slovenska Bistrica	0	0	217	205
	10	P	Zavod Hrastovec - Trate, Lenart	681	0	38	17
<b>SKUPAJ PROŠENJ</b>				<b>3503</b>	<b>0</b>	<b>5542</b>	<b>3017</b>
<b>SKUPAJ PROSILCEV</b>						<b>3822</b>	<b>2020</b>

## 2.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za investicijsko namero, med katerimi so najpomembnejši:

- omogočiti starejšim prebivalcem občine Markovci ter okoliških občin bivanje in oskrbo v domačem okolju, v novi sodobni dislocirani enoti,
- ustvarjanje novih delovnih mest,
- razširiti skupne prostorske zmogljivosti Doma upokojencev Ptuj (dislocirana enota).
- realizacija projektov, ki jih je Občina Markovci umestila v Načrt razvojnih programov.

Drugi pomembni razlogi za investicijsko namero so:

- zagotoviti socialno-varstveno infrastrukturo, da bo ta kar se da sledila demografskemu trendu in da bo omogočala kakovostno skrb za starostnike,
- zmanjšati število čakajočih za sprejem v Dom upokojencev Ptuj z izgradnjo dislocirane enote,
- dvigniti standard družbenega okolja.

Glede na to, da demografski trendi kažejo, da se bo stanje samo še slabšalo in bo povpraševanje po storitvah, ki jih nudi dom upokojencev z leti še večje, je to tudi pomemben razlog za investicijsko namero.



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

#### **3.1 Opredelitev razvojnih izhodišč in ciljev**

Staranje populacije oziroma spreminjanje njene starostne strukture že ima in bo v prihodnosti imelo še večje posledice tudi za področje zdravstva in socialnega varstva. Pričakovati je povečanje zdravstvenih in socialnih stisk starejše populacije (ter nekaterih problematik, kot je na primer demenca) in posledično povečano povpraševanje po različnih zdravstvenih in socialnih storitvah, povečanje potreb po negovalnih storitvah, storitvah prevozov in predvsem po različnih oblikah podpornih storitev za oskrbo na domu. V prihodnje je nujno v večji meri spodbujati in razvijati skupnostno oskrbo in zagotoviti pestrost oblik pomoči na domu, saj bomo le na ta način omogočili formalno oskrbo na domu oziroma v lokalnem okolju večjemu številu ljudi in obenem blažili pritisk na institucionalno varstvo zaradi naglega povečevanja deleža starejšega prebivalstva, ki bo tovrstne storitve potrebovalo.

V kontekstu večjih potreb po zdravstvenih in socialnovarstvenih storitvah za starejšo populacijo v prihodnje velja posebej izpostaviti potrebo po ureditvi sistema dolgotrajne oskrbe (vključno z zavarovanjem za dolgotrajno oskrbo) z različnimi možnostmi za zagotavljanje pomoči, med katerimi lahko posamezniki, ki dolgotrajno oskrbo potrebujejo, izberejo zase najustreznejšo. Pri dejavnostih oziroma programih dolgotrajne oskrbe (podobno kot to tudi sicer velja za vse storitve pomoči na domu) velja opozoriti tudi na potrebo po povezani obravnavi zdravstvene in socialne problematike posameznikov. Nekatere storitve v okviru dolgotrajne oskrbe so lahko izvajane na daljavo in kombinirane z neposredno oskrbo na domu. Razvijati je treba celostno oskrbo na daljavo (in ne le posameznih storitev, kot na primer varovanje na daljavo), saj zato že obstajajo tehnološke možnosti in rešitve. (vir: RESOLUCIJA o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020 (ReNPSV13–20)).

Načrtovani investicijski posegi imajo predvsem naslednje cilje:

- razbremenitev obstoječega sistema varstva in oskrbe starejših;
- zagotoviti občanom in širše okolice institucionalno varstvo v njihovi življenjski sredini, kar omogoča optimalno povezanost stanovalcev doma z njihovimi svojci in domačim okoljem;
- izvajati programe in vsebine, ki bodo prilagojeni potrebam in interesom občanov in širše okolice, ki potrebujejo varstvo in nego zaradi starosti, invalidnosti in bolezenskih stanj;
- razvijati sodobni koncept varstva starejših ljudi, ki temelji na spoznanjih socialne psihologije in geriatrije ter sociološko zaokroženih manjših bivalnih enot (stanovanjskih, hišnih) in katerega



osnovni cilj je višja kvaliteta življenja starejših ljudi v domu s posebnim poudarkom na programih za demenco;

- povezovati se z okolico z namenom integracije občanov v delo in življenje doma;
- omogočiti ustrezno izobraževanje in zaposlitev približno 70 osebam vseh profilov iz občine in okolice;
- nuditi ostale oblike varstva starejših ljudi, kot so:
  - dnevni center,
  - možnost kratkotrajnega bivanja,
  - izvajanje pomoči na domu.

### **3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi**

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

#### ➤ **Strategija Evropa 2020**

Strategija Evropa 2020 je strategija EU za rast do leta 2020. Je naslednica lizbonske strategije (2000–2010), njen cilj pa je vzpostavitev socialnega tržnega gospodarstva, ki je »konkurenčno, inovativno, trajnostno in vključujoče«.

Trajnost evropskega gospodarskega modela si prizadeva spodbujati na tri načine:

- gospodarska trajnost;
- **socialna trajnost in**
- okoljska trajnost.

V strategiji je med drugim poudarjena problematika staranja prebivalstva, katere se EU zaveda in iz tega razloga stremi k sprejemanju ukrepov, ki bodo sposobni odgovarjati na prihajajoče vedno večje potrebe po oskrbi in varstvu starostnikov. Ena izmed zavez Strategije Evropa 2020 je zagotovitev socialne in teritorialne kohezije, na način da bodo imeli od rasti in novih delovnih mest korist vsi ljudje in da bodo ljudje, ki se spopadajo z revščino in socialno izključenostjo, lahko dostojno živeli ter se aktivno vključevali v družbo. Sem spadajo tudi starostniki.

Investicija v izgradnjo Doma starejših občanov in dnevnega centra naslavlja ravno omenjeno problematiko in tako sledi ciljem Strategije Evrope 2020.

#### ➤ **Evropska platforma za boj proti revščini in socialni izključenosti**

EU je opredelila, da sta obnova gospodarske rasti in zagotavljanje več in boljših delovnih mest ključna dejavnika boja proti revščini. Za doseganje teh ciljev je Evropska komisija predlagala vzpostavitev Evropske platforme za boj proti revščini in socialni izključenosti (v nadaljevanju: Evropska platforma).





To sporočilo določa izzive, ki jih predstavljata revščina in socialna izključenost, in hkrati ponuja oris prispevkov različnih politik k zmanjšanju revščine in povečanju vključenosti.

Evropska platforma odstira naslednje problematike:

- **socialno vključevanje**,
- boj proti revščini,
- pokojninsko in zdravstveno reformo
- **ter reformo dolgotrajne oskrbe**.

Kot izhaja iz Sporočila Komisije Evropskemu parlamentu, Svetu, Evropskemu ekonomsko-socialnemu odboru in Odboru regij oblikovanega v publikaciji so večjemu tveganju revščine, v primerjavi s celotnim prebivalstvom, izpostavljeni prav starejši (19 %), v številnih državah pa starejše še zlasti ogroža materialno pomanjkanje. Zaradi razsežnosti demografskih izzivov, s katerimi se srečuje EU, se bo ta problem le še zaostрил. Do leta 2030 se bo število upokojencev v EU povečalo za več kot 25 milijonov, kar bo še povečalo pritisk na ustreznost in dolgoročno vzdržnost naših pokojninskih sistemov ter na sisteme javnega zdravstva in skrbstvene sisteme za starejše. Dolgoročno se bo tveganje revščine pri starejših povečalo tudi, če njihova zaposlitvena pot postane preveč razdrobljena.

Evropska platforma v svoji 50. točki določa priporočilo državam članicam, naj starejšim in invalidom zagotovijo dostop do socialnih in zdravstvenih storitev, čemur sledi ravno predmetni projekt.

#### ➤ **Strategija razvoja Slovenije 2030**

Strategija razvoja Slovenije 2030 v središče postavlja kakovostno življenje za vse. Kot je navedeno v omenjenem dokumentu se Slovenija sooča z demografskimi spremembami, ki bodo imele velik vpliv na prihodnji razvoj družbe in kakovost življenja. Kažejo se v povečevanju števila oseb starejših od 65 let, nizki rodnosti in zmanjševanju prebivalstva v starostni skupini 20-64 let, kar je sedanja opredelitev delovno aktivnega prebivalstva. Glede na trenutne demografske projekcije se bo proces njegovega staranja v prihodnje še pospešil, delež prebivalstva, starejšega od 65 let, pa se bo občutno povečal. Demografske spremembe torej vodijo v relativno hitro zmanjševanje zmogljivosti aktivnega prebivalstva, kar zaradi pomanjkanja ustrezne delovne sile lahko pomembno zmanjša tudi sposobnost hitrejšega gospodarskega napredka, ki je pogoj za nadaljnje izboljšanje življenjskega standarda prebivalstva.

Demografska gibanja se različno zrcalijo v prostoru. V bližini mest se število zlasti mlajšega prebivalstva povečuje, le-to pa se zmanjšuje predvsem v oddaljenih in obmejnih območjih. Ob neustreznem obravnavanju navedene problematike se bo ta trend še nadaljeval, kar bo vplivalo tudi na zmanjševanje delovne sile v odmaknjenih območjih, ter povečevanje naselitve v mestih, pa tudi na še večje potrebe po stanovanjih in prilagoditvah storitvenih mrež.

Demografske spremembe, glede na ugotovitve Strategije razvoja Slovenije 2030, povečujejo tudi pritiske na finančno vzdržnost sistemov socialne zaščite. Sedanja ureditev obveznih socialnih



zavarovanj že danes ne zadovoljuje vseh potreb, saj je za financiranje sistemov socialne zaščite potrebno dodatno financiranje iz državnega proračuna. Ob spreminjanju starostne strukture prebivalstva, naraščanju izdatkov za pokojnine, zdravje in dolgotrajno oskrbo ter ob naraščajočem obsegu negotovih oblik zaposlitev, bo te potrebe v prihodnje še težje zadovoljevati in jih brez spremembe sedanje ureditve ne bo mogoče vzdržno financirati. Zdravstveni sistem potrebuje korenitejšo prenovu. Slovenija pa je, glede na zdrava leta življenja v vseh starostnih skupinah pri obeh spolih, pod povprečjem EU. Kazalniki zdravja so se v zadnjih letih sicer izboljševali, poslabšali pa so se nekateri kazalniki življenjskega sloga, ki se zrcalijo v stopnji prezgodnje umrljivosti in stopnji izostajanja od dela. Dolgotrajna oskrba v Sloveniji še ni urejena v enovit sistem, tu je pomembno poudariti tudi odsotnost ustrezne zakonske ureditve, razdrobljenost v financiranju pa povzroča nepregledno in neučinkovito izrabo virov.

Raven izobrazbe prebivalstva se je precej izboljšala, ostajajo pa številna neskladja med ponudbo in povpraševanjem po znanju in spretnostih na trgu dela. V luči demografskih sprememb, ki bodo med drugim zahtevale povečevanje delovne aktivnosti starejših, pa tudi z vidika odzivanja družbe na globalne trende je treba krepiti učenje za in skozi življenje.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je, kot že omenjeno zgoraj, zagotavljanje kakovostnega življenja. Uresničiti ga je mogoče le z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja po navedeni strategiji so:

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

Predmetna investicija je usklajena s cilji Strategije razvoja Slovenije 2030, pri čemer posebno zasleduje njena prva dva cilja. Investicija teži k izboljšanju življenjskih pogojev starostnikov, zdravstvene in socialne skrbi zanje, ter spodbuja medgeneracijsko povezovanje in sodelovanje. Hkrati z navedenim občina aktivno pristopa k reševanju problematike slabšanja demografske slike.

### ➤ **Vizija Slovenije 2050**

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050, katere namen je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju.



Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih: učenje za življenje, inovativna družba, zaupanje, kakovostno življenje ter identiteta.

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, s posebnim poudarkom na izboljšanju kvalitete življenja starostnikov in skrbi za njihovo socialno varnost, kar je eden od osnovnih elementov vizije.

➤ **Nacionalni program socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020**

Cilji Nacionalnega programa socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020 so zastavljeni tako, da odgovarjajo na povečanje socialnih in demografskih stisk in problematik v populaciji. Ob opisanem splošnem (horizontalnem) cilju so trije ključni cilji, ki se neposredno nanašajo na razvoj sistema socialnega varstva v obdobju 2013 – 2020. Drugi izmed njih je: »Izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov«, po katerem je med drugim do leta 2020 predvidena okrepitev skupnostne oblike socialnega varstva in povečanje števila njihovih uporabnikov, na drugi strani pa povečevanje kapacitete institucionalnega varstva le toliko, da bodo ustrezale povečanju ciljnih populacij (npr. povečanje deleža starejše populacije), ki zares potrebujejo institucionalno varstvo.

➤ **Strategija dolgožive družbe**

Strategija dolgožive družbe je oblikovana na konceptu aktivnega staranja, ki poudarja aktivnost in ustvarjalnost v vseh življenjskih obdobjih, skrb za zdravje in medgeneracijsko sodelovanje ter solidarnost. To bo zagotovilo blaginjo in kakovostno življenje prebivalstva, s poudarkom na medgeneracijskem sodelovanju ter zavedanju pomena kakovostnega staranja. Usmeritve izhajajo tudi iz zavedanja, da so človekove pravice enake za vse ljudi, ne glede na starost.

Ključni izzivi dolgožive družbe so:

- zagotovitev pogojev za aktivno in zdravo življenje v celotnem življenjskem obdobju,
- podaljševanje delovno aktivnega obdobja (z zgodnejšim vstopom in poznejšim izstopom iz delovne aktivnosti), ki posredno zagotavlja tudi večjo dohodkovno varnost v starosti),
- zagotovitev pogojev za finančno varnost v celotnem življenjskem obdobju;
- zagotovitev možnosti in spodbujanje izobraževanja ter ustvarjalnosti v celotnem življenjskem obdobju,
- prilagoditev delovnega in bivalnega okolja potrebam vseh starostnih skupin,
- učinkovita uporaba dosežkov sodobnih tehnologij,
- družbeno udejstvovanje in aktivno državljanstvo vseh generacij.

Glede kakovosti življenja starejših omenjena strategija navaja, da bivalne razmere starejših niso dovolj prilagojene njihovim potrebam, prilagoditve pa se izvajajo v skromnem obsegu. Za starejšo populacijo je značilen visok delež lastniških stanovanj in hkrati nadpovprečno visok delež tistih, ki živijo na kmetijah oziroma v samostojnih hišah. Narašča tudi število starejših, ki živijo sami. Tako



stanje lahko povzroča previsoke stroške vzdrževanja stanovanja, kar starejšim poslabšuje možnosti za zadovoljevanje drugih nujnih potreb. Na drugi strani pa ne razvijamo možnosti, da bi lastniška stanovanja namenjali za zagotavljanje socialne varnosti in dolgotrajno oskrbo. Značilna je nizka stanovanjska mobilnost prebivalstva. S podaljševanjem življenjske dobe se povečuje tudi obseg zdravstvenih težav, ki so značilne za starejše (telesna krhkost in padci, demenca, inkontinenca, bolezni zob). To vpliva na zdravstvene izdatke in sposobnost samostojnega življenja.

Strateški cilji za uresničitev vizije, ki izhajajo iz stanja in sprememb v demografski strukturi prebivalstva po navedeni strategiji so:

1. Blaginja vseh generacij ter dostojno in varno bivanje v domačem okolju z upoštevanjem visoke ravni človekovih pravic.
2. Vključenost vseh generacij v ekonomsko, družbeno, socialno in kulturno življenje v skladu z njihovimi željami in potrebami ter medgeneracijsko sožitje.
3. Ohranjanje in izboljšanje telesnega in duševnega zdravja ljudi vseh starosti.

Z uresničevanjem razvojnih ciljev bo Slovenija izboljševala svojo uvrstitev po kazalniku aktivnega staranja.

Med sistemi socialne zaščite je omenjen tudi zdravstveni sistem in sistem dolgotrajne oskrbe. Vlaganje v zdravje je naložba v človeške vire, ki prispeva k povečanju blaginje prebivalstva in gospodarski rasti. Javno financiranje zdravstva in dolgotrajne oskrbe zagotavlja dostopnost vseh skupin prebivalstva do široke košarice pravic ter s tem prispeva tudi k zmanjševanju revščine in neenakosti, še zlasti med starejšimi. Kakovostnih storitev v sedanjem obsegu v prihodnosti ne bo mogoče zagotoviti z po večini javnimi sredstvi, zato bodo, podobno kot pri pokojninskem sistemu, čedalje večji pomen pri financiranju imela tudi zasebna zdravstvena zavarovanja. Ta lahko blažijo pritisk na rast neposrednih plačil iz žepa, ki sicer najbolj ogrožajo starejše in kronično bolne. Ker bolniki izven urbanih središč, starejše osebe in težje mobilne osebe pogosto težje pridejo do medicinske oskrbe in rehabilitacije, je smiselno spodbujati uporabo telemedicine in teleterapevtike.

Kot usmeritve za doseg navedenega so zapisane:

- ohranjanje in izboljšanje dostopnosti do zdravstvenih storitev in storitev dolgotrajne oskrbe z ustrezno kombinacijo javnih in zasebnih virov,
- široka vključenost populacije v univerzalno zdravstveno kritje in večja solidarnost pri financiranju zdravstvenega varstva,
- razvoj in vzpostavitev multimedijske platforme za telemedicino in tele-terapevtiko (npr. diagnostiko in zdravniško obravnavo na daljavo, nudenje podpore svojcem za pomoč pacientom na daljavo),
- uveljavitev enotnega javnega vira sredstev za sistem dolgotrajne oskrbe, ki bo temeljil na solidarnosti in bo z dopolnjevanjem z zasebnimi sredstvi (zavarovanji) zagotavljal vzdržno financiranje v skladu s potrebami in demografskimi gibanji.

Nenazadnje se omenjena strategija dotika tudi varstva in uveljavljanja pravic starejših. Človekove pravice starejših oseb in njihovo uresničevanje so eden od posebnih izzivov politik, ki se ukvarjajo s



staranjem prebivalstva. Starost in morebitna odvisnost sami po sebi ne upravičujeta omejevanja katere koli izmed neodtujljivih človekovih pravic, kot jih imajo drugi. Pri vprašanju človekovih pravic starejših je treba biti še posebej pozoren na tiste starejše osebe, ki potrebujejo pomoč drugih. Kljub njihovi krhkosti in odvisnosti imajo tudi one pravico do dostojanstva, samoodločanja, avtonomije oziroma do podpore pri sprejemanju odločitev, če teh same ne morejo sprejemati. Tudi starejše osebe, ki potrebujejo pomoč drugih, morajo imeti pravico do zasebnosti, predvsem pa do prilagojene, kakovostne in na individualnem pristopu temelječe oskrbe, pa tudi pravico do umiranja v dostojanstvu in spoštovanju.

Predmetna investicija sledi ciljem in usmeritvam Strategije dolgožive družbe, saj stremi k izboljšanju dostopnosti do zdravstvenih storitev in storitev dolgotrajne oskrbe z ustrezno kombinacijo javnih in zasebnih virov ter posebno pozornost namenja prav starejšim, ki potrebujejo pomoč drugih. Hkrati se s tem spodbuja tudi medgeneracijsko sodelovanje in povezovanje.

➤ **Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020**

Nacionalni program socialnega varstva za obdobje 2013–2020 opredeljuje razvoj sistema socialnega varstva v navedenem obdobju. V ta namen opredeljuje osnovna izhodišča za razvoj sistema, cilje in strategije razvoja socialnega varstva, določa mrežo javne službe socialnovarstvenih storitev in javnih socialnovarstvenih programov ter opredeljuje način njihovega izvajanja in spremljanja ter odgovornost posameznih akterjev na različnih ravneh. Namen sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji je omogočiti tako socialno varnost kot tudi socialno vključenost državljanov in drugih prebivalcev Republike Slovenije.

Država in lokalne skupnosti so v okviru politik socialnega varstva dolžne zagotavljati pogoje, v katerih posamezniki lahko, v povezavi z drugimi osebami, v družinskem, delovnem in bivalnem okolju, ustvarjalno sodelujejo in uresničujejo svoje razvojne možnosti ter s svojo dejavnostjo dosegajo raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravnijo kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva. Sistem socialnega varstva zajema: storitve, programe in druge oblike pomoči, katerih namen je preprečevati nastajanje socialnih stisk in težav; storitve, programe, prejemke in druge oblike pomoči, ki so namenjeni reševanju socialnih stisk in težav; javna pooblastila, naloge in ukrepe, ki jih izvajalcem socialnega varstva nalagajo zakoni in drugi predpisi; načrtovanje, razvoj, spremljanje in evalvacijo vseh elementov sistema socialnega varstva in socialne zaščite.

Zaradi spremenjenih demografskih razmer je v socialnem in zdravstvenem sistemu močno izpostavljena problematika starejših. Eden izmed ključnih ciljev Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020 (v nadaljevanju: Resolucija) je zagotovitev prilagojenih storitev starejši populaciji, ki bi jim lajšale vsakodnevno življenje in vključevanje v okolje. Za doseg tega cilja, je potrebna zagotovitev ustrezne infrastrukture, ki bo take storitve omogočala. V Domu starejših občanov Markovci se bodo izvajale storitve oskrbe in varstva starejših. Občina je zainteresirana, da svojim občanom zagotovi varno in karseda aktivno starost.



S predmetno investicijo Občina Markovci sledi Resoluciji ter njenim zahtevam, saj v okviru politik socialnega varstva zagotavlja pogoje, pod katerimi so posamezniki sposobni doseči raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravno kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva.

#### ➤ **Zakon o socialnem varstvu**

Investicija zasleduje definicijo socialno varstvene dejavnosti, kot jo opredeljuje Zakon o socialnem varstvu (v nadaljevanju: ZSV). Ta v svojem 1. členu določa, da socialno varstvena dejavnost obsega preprečevanje in reševanje socialne problematike posameznikov, družin in skupin prebivalstva.

Institucionalno varstvo na podlagi 16. člena ZSV obsega vse oblike pomoči v zavodu, v drugi družini ali drugi organizirani obliki, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti pa bivanje, organizirana prehrana in varstvo ter zdravstveno varstvo.

Dom za starejše na podlagi 50. člena ZSV opravlja institucionalno varstvo starejših po prvem odstavku 16. člena tega zakona ter pomoč posamezniku in družini na domu.

Zakon v nadaljevanju 50. člena še določa, da dom za starejše opravlja tudi naloge, ki obsegajo priprave okolja, družine in posameznikov na starost. Če opravlja dom za starejše institucionalno varstvo po prvem odstavku 16. člena tega zakona za mlajše invalidne osebe, opravljanje teh storitev organizira v posebni enoti. Dom za starejše lahko opravlja tudi gospodarsko dejavnost, če je ta namenjena višji kvaliteti življenja in varstva starejših občanov.

Predmetna investicija bo izvedena skladno z določili in pod pogoji, ki jih zakon določa, ter bila v tem oziru, usklajena z njegovo vsebino.

#### ➤ **Zakon o dolgotrajni oskrbi**

Na Ministrstvu za zdravje so leta 2017 prevzeli nalogo priprave predloga systemskega zakona, ki bo enotno uredil področje dolgotrajne oskrbe.

Predlog zakona je bil sprejet 20. oktobra 2017, kot predviden začetek njegove uporabe pa je bil postavljen datum 1. januarja 2020. Dani predlog je sicer še vedno v pripravi, vendar njegova vsebina pomembno prispeva k nadaljnji ureditvi dolgotrajne oskrbe v Republiki Sloveniji.

Pri načrtovanju rešitev na področju dolgotrajne oskrbe Republika Slovenija sledi mednarodni opredelitvi dolgotrajne oskrbe. Opredeljena je kot sistem storitev in ukrepov, namenjenih osebam, ki so zaradi bolezni, starostne oslabelosti, poškodb, invalidnosti, pomanjkanja ali izgube intelektualnih sposobnosti dlje časa ali trajno odvisne od pomoči drugih oseb pri opravljanju osnovnih in podpornih dnevnih opravil.



Dolgotrajna oskrba v Sloveniji, kot navaja Ministrstvo za zdravje RS, ni enotno sistemsko urejena. Nimamo niti enotne opredelitve, kaj dolgotrajna oskrba je. Zato državljani pod pojmom razumemo različne vsebine in je že samo zaradi tega, kdaj pogovor otežen.

Trenutno so največji izzivi na področju dolgotrajne oskrbe zlasti razdrobljenost pravic med različnimi predpisi, odsotnost enotne ocenjevalne lestvice, zapleteni administrativni postopki, odsotnost centraliziranega dostopa do informacij, nezadostna razvitost in dostopnost do storitev v skupnosti. Vse to se lahko odraža tudi v dejstvu, da državljani s primerljivimi potrebami ne dostopajo nujno do primerljivih pravic.

Za zagotovitev dolgoročno vzdržnega sistema, ki bo ustrezno odgovarjal na potrebe upravičencev, je potrebna nova sistemska ureditev področja dolgotrajne oskrbe. Predlogi sistemskih ukrepov na področju dolgotrajne oskrbe gredo po navedbah Ministrstva za zdravje v smeri:

- vzpostavitve enotne vstopne točke z namenom, da se čim bolj centralizirajo informacije s področja zdravstva, socialnega varstva in dolgotrajne oskrbe ter postopki za upravičence naredijo čim preprostejši,
- uvedbe enotne ocene upravičenosti z namenom, da se poenoti način ocenjevanja in da posledično upravičenci s primerljivimi potrebami dostopajo do primerljivih pravic,
- uvedbe novih storitev zato, da bi upravičenci v vseh okoljih – tako na domu kot v instituciji – lahko dostopali do primerljivih storitev in da se zagotovijo tudi storitve za krepitev in ohranjanje samostojnosti ter storitve e-oskrbe,
- vzpostavitve učinkovitega nadzora kakovosti in varnosti storitev,
- višjega deleža sofinanciranja pravic na področju dolgotrajne oskrbe iz javnih sredstev, kar bi pomenilo, da posameznik za potrebne storitve plača manj, načrtovano pa je tudi zmanjšanje finančnih obremenitev za lokalne skupnosti.

Predmetna investicija odgovarja na eno izmed trenutno najbolj perečih problematik, in sicer problematiko dolgotrajne oskrbe starajočega se prebivalstva. Investicija uvaja nove storitve z namenom dostopa upravičencev do primerljivih storitev v vseh okoljih ter tudi na njihovem domu, ter hkrati zagotavlja storitve za krepitev in ohranjanje samostojnosti starejših. Skladno z navedenim predmetna investicija sledi tudi vsebini novo nastajajočega zakona.

#### ➤ **Zakon o lokalni samoupravi**

21. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) določa temeljne naloge občine, v katere spadajo predvsem tudi: upravljanje občinskega premoženja; načrtovanje prostorskega razvoja, v skladu z zakonom opravljanje nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov in pospešuje službe socialnega skrbstva, skrbi za invalide in ostarele.

Predvidena investicija v smislu zgoraj navedenih temeljnih nalog občine predstavlja izvajanje nalog občine, in je kot taka v javnem interesu. Še posebej bo občina na ta način zagotavljala opravljanje nalog skrbi za starejše ter njihovo socialno varnost in zaščito.



➤ **Strateški razvojni program organizirane skrbi za starejše Skupnosti socialnih zavodov Slovenije**

Investicija je skladna z navedenim strateškim razvojnim programom, ki med drugim pravi, da morajo domovi poskrbeti za razvoj svojih zmogljivosti v skladu s potrebami in tržnimi priložnostmi.

➤ **Mednarodni akti s področja socialnega varstva starejših**

Najpomembnejši akti mednarodnih organizacij s področja socialnega varstva in varstva starejših so:

- Splošna deklaracija človekovih pravic,
- Evropska socialna listina,
- Mednarodni načrt ukrepov v zvezi s staranjem (Madridska konferenca 2002),
- Politična deklaracija (Madridska konferenca 2002a),
- Berlinska konferenca 2002 in
- Evropska listina o pravicah in svoboščinah starejših ljudi v domovih.

### **3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje**

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občin, ki bodo vključene v projekt.

#### **Zakon o urejanju prostora (ZureP-1)**

(1) Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov.

(2) Ta zakon določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je opravljanje zadev iz prvega odstavka tega člena.

#### **Zakon o graditvi objektov (ZGO-1)**

3. člen

(1) Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko investitor na lastno odgovornost začne z gradnjo iz prejšnjega odstavka tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

3.a člen

(1) Gradnja enostavnega objekta se lahko začne brez gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se enostavni objekti ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom."





### **Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)**

(1) Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem.

(2) Ta zakon ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

(3) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tudi zahteve Direktive 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L, št. 197 z dne 21. 7. 2001, stran 30), ki se nanašajo na obveznost zagotavljanja kakovosti okoljskih poročil.

### **Cilji:**

(1) Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenavo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
9. zagotavljanje zdravja prebivalstva,
10. funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

### **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)**

(1) Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

(2) Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin.

(3) Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

(4) Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.



## **4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO**

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta so prikazane različica »brez« investicije in »z« investicijo.

### **4.1 Različica »brez« investicije**

Različica »brez« investicije predstavlja neizpolnitev ciljev, ki si jih je postavila občina, in pomeni ohranitev obstoječega stanja brez izvedbe investicije. Ta varianta za Občino Markovci ni sprejemljiva, saj občina brez investicije ne more poskrbeti za izboljšanje kakovosti zagotavljanja nalog iz njene izvirne pristojnosti, kar bi imelo negativen vpliv na položaj in splošno zadovoljstvo starejših občanov.

V primeru izvedbe različice »brez« investicije posebna organizacija in nove zaposlitve niso predvidene ali potrebne.

Območje bi brez novogradnje še naprej imelo veliko čakajočih za bivanje v domu. To pomeni, da bi prosilci za sprejem v dom še vedno čakali več mesecev oziroma v ekstremnih primerih tudi več let.

Glede na demografske trende bo povpraševanje po storitvah domov za upokojence vse večje, zaradi česar bo kakovost bivanja starostnikov ob nerealizaciji investicije v tem delu Slovenije vse slabša.

### **4.2 Različica »z« investicijo**

Različica »z« investicijo je mnogo ugodnejša z vidika zagotovitve socialno varstvenih storitev na območju občine in spodnjega Podravja.

V primeru različice »z« izvedbo investicije je glede na velikost novogradnje predvidenih 153 mest za oskrbovance, za kar bo bodoči upravljalec moral zagotoviti ustrezno število strokovnih in pomožnih delavcev.

Predvidena je zaposlitev 70 novih delavcev, različnih profilov, iz Občine Markovci oziroma njene širše okolice ter potencialna dodatna zaposlitev 20 oseb v storitvah, ki bodo vezane na delovanje doma in predstavljajo komplementarne programe za izvajanje dejavnosti doma starejših in dnevnega centra v Občini Markovci.



Pri poslovanju doma se bo strmelo k temu, da bodo čim večji del potrebovanih vhodnih surovin za prehrano oskrbovancev in zaposlenih zagotavljali lokalni pridelovalci. Na ta način se bo vplivalo na povečanje zaposlovanja (posredni vpliv na nova delovna mesta) pri lokalnih ponudnikih.

V domu starejših občanov in dnevnem centru se bodo izvajale naslednje storitve:

- institucionalno varstvo,
- dnevno varstvo in
- pomoč na domu.

V prvi vrsti so predvidene predvsem zaposlitve za potrebe zdravstveno-negovalne službe, službe prehrane ter tehnično-podporne službe, in sicer gre za naslednje profile zaposlitev: diplomirana medicinska sestra, zdravstveni tehnik, bolničar negovalec, fizioterapevt, delovni terapevt in delovni inštruktor, glavni kuhar, dietni kuhar, kuhar, pomočnik kuharja in strežnik, animator, gospodinja oskrbovalka in socialna oskrbovalka, vzdrževalec, voznik, strežnica, čistilka, perica in šivilja.

Kadrovsko organizacijska shema realizacije projekta bo oblikovana v fazi javnega razpisa.

Različica »z« investicijo je edina možnost za realizacijo projekta, saj bo Občina Markovci tako sledila ciljem ukrepa za izboljšanje kvalitete življenja in bivalnih pogojev na podeželju.



## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

### 5.1 Opredelitev trenutnih situacij

Investicija je namenjena izgradnji in opreми doma za upokojence.

### 5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Arhitektonska zasnova je determinirana z atributom geometrijo parcele, orientacijo, značilnost lokacije, programske naloge, na podlagi česar je oblikovanje zasnovano kot "parafraza" hišice\_P\_P+1\_P+2 v nizu neposredno vezani na osrednji servisni objekt K+P+2 z umestitvijo terase kot multifunkcijski prostor na strehi 2. nadstropja.

Program doma je determiniran z oblikovanjem in dispozicijo objektov na dva sklopa:

- sklop 01

izgradnja objekta A in B

- sklop 02

izgradnja objekta C,D,E,F.

#### objekt A – 57 oseb

- osrednji objekt z obodno tangencialno navezavo objekta B in C ter D, E in F gabarita K+P+2 z mnogoterostjo funkcije obodne vsebnosti kot podpora le te
- z bivalno funkcijo na nivoju 1. nadstropja v skupni površini 871,90 m<sup>2</sup>
- z bivalno funkcijo na nivoju 2. nadstropja v skupni površini 939,70 m<sup>2</sup>
- osrednja centralna funkcija - vhod, recepcija - sprejem, skupni multifunkcijski prostor na dostopu, bife, restavracija s potrebnimi servisnimi prostori
- teraso na nivoju 3. nadstropja kot multifunkcijski prostor

#### objekt B – 48 oseb

- z navezavo na obstoječi objekt A preko diferenčnega stopnišča in diferenčne rampe z vsebnostjo dvoposteljnih bivalnih enot na nivoju pritličja, 1. in 2.nadstropja, z neposrednim izhodom na nivoju terena 2.nadstropja, izhodom na teraso objekta C na nivoju 1. nadstropja
- v sklopu vsebnosti je predvidenih 8 bivalnih sklopov po etaži, kar pomeni 24 bivalnih enot x 2 = 48 oseb

#### objekt C – 8 oseb



- z navezavo na objekt B preko vmesnega povezovalnega koridorja
- z vsebnostjo štirih (4) enoposteljnih enot po etaži\_8 oseb
- z oblikovano teraso na nivoju 1.nadstropja za potrebe vsebnosti objekta B z direktnim dostopom iz nivoja 2.nadstropja objekta B

### objekt D,E,F – 40 oseb

- z navezavo na centralni objekt A v nivoju pritličja kot dependan le tega
- oblikovanje dvo (2) posteljnih oz. eno (1) posteljnih enot s skupnim multifunkcijskim prostorom
- z vsebnostjo 40 oseb / 24 enot

Slika 13: Tabelarni prikaz Doma starejših občanov Markovci

SKUPAJ DSO MARKOVCI							153 VARNOSTI		
enota	namebnost	etaža	bivalne enote	komunikacija	pomožni prostori	skupaj m <sup>2</sup>	oseb v		
							dvopostelne	enopostelne	skupaj oseb
A	osrednji objekt	K	-	33,60	752,15	785,75			
		P	-	408,60	906,45	1.315,05			
		1.nadstropje	275,05	327,90	268,95	871,90	18	3	
		2.nadstropje	448,80	490,90	-	939,70	32	4	
			723,85	1.261,00	1.927,55	3.912,40	50	7	57
B	oskrbovana stanovanja	P	263,60	112,50	1,00	377,10	16		
		1.nadstropje	263,60	112,50	1,00	377,10	16		
		2.nadstropje	263,60	66,90	1,00	331,50	16		
			790,80	291,90	3,00	1.085,70	48		48
C	oskrbovana stanovanja	P	115,20	28,10	-	143,30		4	
		1.nadstropje	115,20	28,10	-	143,30		4	
			230,40	56,20	-	286,60		8	8
D	dom	P	184,00	208,30	-	392,30	16		
E	dom	P	144,40	193,30	-	337,70		8	
F	dom	P	184,00	92,30	-	276,30	16		
			512,40	493,90	-	1.006,30	32	8	40
	faza 01		1.514,65	1.552,90	1.930,55	4.998,10	98	7	105
	faza 02		742,80	550,10	-	1.292,90	32	16	48
	SKUPAJ		2.257,45	2.103,00	1.930,55	6.291,00	130	23	153

Objekti so zasnovani kot sodobna nizko energetska varčna hiša.

Osnovni motiv je čisti volumen z ravno streho z leseno fasadno oblogo in osrednjim zastekljenim večnamenskim multifunkcijskim prostorom, ki je namenjen druženju in samooskrbi vsebnosti prostora.

Celotno okolje je parkovno "krajinsko" urejeno, kar omogoča stanovalcem doma neposredni stik z okoljem, naravo, druženje.



V celoti so objekti zgrajeni iz naravnih materialov - lesena konstrukcija z izolacijo iz lesnih vlaken, ravna streha - xerofloor, velike steklene površine zaradi neposrednega vizualnega in direktnega stika z zunanjo urejeno parkovno zasaditvijo.



## 6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je idejna zasnova. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za izvedbo projekta.

Skupna vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah znaša **12.570.675,28 EUR**.

V skladu s 5. točko tretjega odstavka 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. V konkretnem primeru je časovna dinamika investiranja daljša od enega leta, zato je potrebno stroškovne postavke revalorizirati diferencirano, glede na nastanek poslovnega dogodka. Načrtovana povprečna inflacija 1,60 % za leto 2021 ter 1,9% za leto 2022, je povzeta po podatkih UMAR "Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2020".

Skupna vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah znaša **13.070.084,40 EUR**.

### 6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 6: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez in z 22 % DDV-jem (v EUR)

Z. ŠT.	VRSTA DELA	VREDNOST BREZ DDV	Z DDV
1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	3.907,48	4.767,13
2.	Projektna dokumentacija	157.874,02	192.606,30
3.	GOI	7.804.225,71	9.521.155,37
4.	Oprema	2.258.333,71	2.755.167,13
5.	Nadzor	78.042,26	95.211,55
6.	Informiranje in obveščanje	1.449,02	1.767,80
<b>SKUPAJ brez DDV</b>		<b>10.303.832,20</b>	
<b>DDV – 22%</b>			<b>2.266.843,08</b>
<b>SKUPAJ z DDV</b>			<b>12.570.675,28</b>

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- Brez DDV-ja: **10.303.832,20 EUR**,
- DDV: **2.266.843,08 EUR**,
- z DDV: **12.570.675,28 EUR**.



### 6.1.1 Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Tabela 7: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	3.907,48
2.	Projektna dokumentacija	157.874,02
3.	GOI	7.804.225,71
4.	Oprema	2.258.333,71
5.	Nadzor	78.042,26
6.	Informiranje in obveščanje	1.449,02
	<b>SKUPAJ</b>	<b>10.303.832,20</b>

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **10.303.832,20 EUR**.

### 6.1.2 Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah

Tabela 8: Prikaz neupravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	NEUPRAVIČENI STROŠKI
1.	DDV	2.266.843,08
	<b>SKUPAJ</b>	<b>2.266.843,08</b>

Skupna vrednost neupravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **2.266.843,08 EUR**.

### 6.1.3 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 9: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR

Leto	2020	2021	2022	2023
Letni korektor	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>INVESTICIJA</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Upravičeni stroški	26.250,00	1.846.011,18	4.255.458,53	4.176.112,49
Neupravičeni stroški	5.775,00	406.122,46	936.200,87	918.744,75
<b>Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV</b>	<b>32.025,00</b>	<b>2.252.133,64</b>	<b>5.191.659,40</b>	<b>5.094.857,24</b>





## 6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Tabela 10: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah in 22 % DDV-jem (v EUR)

Z. ŠT.	VRSTA DELA	VREDNOST BREZ DDV	VREDNOST Z DDV
1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	3.950,00	4.819,00
2.	Projektna dokumentacija	160.000,00	195.200,00
3.	GOI	8.084.404,79	9.862.973,84
4.	Oprema	2.382.485,10	2.906.631,82
5.	Nadzor	80.844,05	98.629,74
6.	Informiranje in obveščanje	1.500,00	1.830,00
<b>SKUPAJ brez DDV</b>		<b>10.713.183,94</b>	
<b>DDV – 22%</b>			<b>2.356.900,46</b>
<b>SKUPAJ z DDV</b>			<b>13.070.084,40</b>

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

- Brez DDV-ja: **10.713.183,94 EUR**,
- DDV: **2.356.900,46 EUR**,
- z DDV: **13.070.084,40 EUR**.

### 6.2.1 Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Tabela 11: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	3.950,00
2.	Projektna dokumentacija	160.000,00
3.	GOI	8.084.404,79
4.	Oprema	2.382.485,10
5.	Nadzor	80.844,05
6.	Informiranje in obveščanje	1.500,00
<b>SKUPAJ</b>		<b>10.713.183,94</b>

Skupna vrednost upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **10.713.183,94 EUR**.



## 6.2.2 Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah

Tabela 12: Prikaz neupravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR

	VRSTA DEL	NEUPRAVIČENI STROŠKI
1.	DDV	2.356.900,46
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.356.900,46</b>

Skupna vrednost neupravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **2.356.900,46 EUR**.

## 6.2.3 Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah

Tabela 13: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR

Leto	2020	2021	2022	2023
Letni korektor	1,000	1,016	1,035	1,055
INVESTICIJA	2020	2021	2022	2023
Upravičeni stroški	26.250,00	1.875.547,36	4.405.693,24	4.405.693,34
Neupravičeni stroški	5.775,00	412.620,42	969.252,51	969.252,53
<b>Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV</b>	<b>32.025,00</b>	<b>2.288.167,78</b>	<b>5.374.945,75</b>	<b>5.374.945,87</b>

## 6.3 Navedba osnove za oceno vrednosti

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je idejna zasnova. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt.



## 7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 7.1 *Predhodna idejna rešitev ali študija*

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

Za strokovno vsebino smo uporabili izhodiščne podatke – idejna zasnova.

Vsa navedena dokumentacija se smiselno upošteva pri izdelavi investicijske dokumentacije.

### 7.2 *Opis in grafični prikaz lokacije*

#### Lokacija in obseg investicije

Investicija se bo izvedla v naselju Markovci, v Občini Markovci in sicer se bo zgradil in opremil dom za upokojece.

#### Lokacija investicije:

- 506/1 in 506/5– k.o. 417 – Markovci

Slika 14: Prikaz parcel



#### Konfiguracija terena

Občina Markovci leži v osrednjem delu Ptujskega polja. V geomorfološkem pogledu delimo občino Markovci na dve pokrajinski enoti. V severnem in osrednjem delu občine se razprostira pleistocenska prodna nasipina, ki jo sestavljajo nekarbonatne kamenine, pretežno prodniki kremena, amfibolita,



tonalita, gnajsa in redko apnenca. Drugo naravno enoto predstavlja dober kilometer široka holocenska naplavina ob Dravi. Teren, kjer bo izvedena investicija je s konfigurativnega vidika raven.

### 7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 14: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2020	Investicijska dokumentacija	1.250,00	1.525,00	1.250,00	1.525,00
	Projektna dokumentacija	25.000,00	30.500,00	25.000,00	30.500,00
	<b>Skupaj:</b>	<b>26.250,00</b>	<b>32.025,00</b>	<b>26.250,00</b>	<b>32.025,00</b>
2021	Investicijska dokumentacija	2.657,48	3.242,13	2.700,00	3.294,00
	Projektna dokumentacija	132.874,02	162.106,30	135.000,00	164.700,00
	GOI	1.693.056,98	2.065.529,52	1.720.145,90	2.098.578,00
	Nadzor	16.930,57	20.655,30	17.201,46	20.985,78
	Informiranje in obveščanje	492,13	600,39	500,00	610,00
<b>Skupaj:</b>	<b>1.846.011,18</b>	<b>2.252.133,64</b>	<b>1.875.547,36</b>	<b>2.288.167,78</b>	
2022	GOI	4.212.847,11	5.139.673,47	4.361.577,46	5.321.124,50
	Nadzor	42.128,47	51.396,73	43.615,78	53.211,25
	Informiranje in obveščanje	482,95	589,20	500,00	610,00
<b>Skupaj:</b>	<b>4.255.458,53</b>	<b>5.191.659,40</b>	<b>4.405.693,24</b>	<b>5.374.945,75</b>	
2023	GOI	1.898.321,62	2.315.952,38	2.002.681,43	2.443.271,34
	Oprema	2.258.333,71	2.755.167,13	2.382.485,10	2.906.631,82
	Nadzor	18.983,22	23.159,52	20.026,81	24.432,71
	Informiranje in obveščanje	473,94	578,21	500,00	610,00
<b>Skupaj:</b>	<b>4.176.112,49</b>	<b>5.094.857,24</b>	<b>4.405.693,34</b>	<b>5.374.945,87</b>	
<b>SKUPAJ</b>	<b>10.303.832,20</b>	<b>12.570.675,28</b>	<b>10.713.183,94</b>	<b>13.070.084,40</b>	



Obseg naložbe je:

- Izgradnja Doma starejših občanov Markovci in nakup opreme potreben za izvajanje dejavnosti

Natančnejša vsebinska in vrednostna predstavitev investicije je predstavljena v poglavju 4, 5 in 6.

## 7.4 Terminski plan

Tabela 15: Terminski plan

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije - DIIP	Oktober 2020	Oktober 2020
Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije – PIZ in IP	December 2020	Marec 2021
Javna naročila	Januar 2021	Marec 2021
Izvedba del in nakup opreme	April 2021	Januar 2023
Prenos med osnovna sredstva	Februar 2023	Februar 2023

## 7.5 Okoljski omilitveni ukrepi

Projekt bo imel v primeru izvedbe vpliv na okolje v času same gradnje in tudi kasneje, v času obratovanja, vendar pa vpliv ne bo velik ter bo povsem obvladljiv s primernimi omilitvenimi ukrepi.

Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi izgradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Kljub temu, da se med obratovanjem objekta ne pričakuje prekomernih emisij onesnaževanja okolja v katerikoli od oblik onesnaževanja (hrup, odpad nevarnih materialov ali tekočin itd.), so pri izgradnji objekta predvideni vsi potrebni ukrepi varstvo okolja.

Povečani negativni vplivi na okolje bodo predvsem v času gradnje, vendar ti in tudi tisti v času obratovanja ne bodo presegli zakonsko predpisanih mejnih vrednosti. V času gradnje je predvsem treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja. Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z veljavno zakonodajo.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti v skladu z veljavnimi predpisi.



V nadaljevanju so podrobneje opredeljeni posamezni vplivi na okolje in ukrepi za njihovo zmanjševanje.

- **Vplivi na okolje v fazi izgradnje**

Negativne vplive gradbene mehanizacije bo potrebno zmanjšati na dovoljeno raven z doslednim izvajanjem vseh ukrepov za zmanjšanje negativnih vplivov pri gradnji in upoštevanjem veljavnih predpisov. Vplivno območje transportnih vozil in gradbene mehanizacije je omejeno na obstoječe prometnice, po katerih bo potekal promet v času gradnje oziroma delo gradbene mehanizacije. Vpliv na kvaliteto zraka se bo odražal med gradnjo v povečani koncentraciji prašnih delcev kot posledica izvajanja del. Lokalno bo povečana tudi koncentracija izpušnih plinov zaradi dela gradbene mehanizacije. Največji pričakovani vir hrupa bo med gradnjo predstavljala gradbena mehanizacija za izvajanje zemeljskih del. Opisani povečani viri hrupa so le občasni in ne predstavljajo stalne obremenitve s hrupom. V celoti gledano, raven hrupa ne bo presegala dovoljene ravni, v skladu s predpisi iz tega področja. Investitor bo z ustreznim pooblaščenim nadzorom nad izvedbo zagotovil, da se bodo dela izvajala skladno s predpisi, zahtevami soglasodajalcev in tehničnimi rešitvami iz projekta ter da bodo vsi vgrajeni materiali ustrezno preizkušeni in atestirani ter ustrezali slovenskim nacionalnim standardom.

- **Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje**

Izvajalec je dolžan izdelati načrt organizacije gradbišča v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ter predpisi s področja varstva pri delu in Pravilnika o gradbiščih. Pri izvajanju del in pri uporabi objekta je potrebno upoštevati normative o hrupu. Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med gradnjo objekta je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obstoječih asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšana onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje vozniških površin. Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brezhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji ter mehanizacija brez okvar. Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Po končani gradnji je potrebno območje gradnje počistiti, ves odpadni material pa deponirati.

- **Vplivi na okolje v fazi obratovanja**

Po končani gradnji ni nevarnosti, da bi predvideni objekt vplival na stabilnost obstoječih objektov, iz česar sledi, da predvidenih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost ni. V fazi obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti. Novi objekt v času svojega obratovanja ne predstavlja večje možnosti za onesnaženje, v principu pa velja, da je potrebno vsa potencialna nevarna mesta zaščititi, ter zagotoviti vse ukrepe, da se izognemo onesnaževanju.



Pri obratovanju objekta ne bo uhajanja strupenih plinov, nevarnih delcev in emisij nevarnega sevanja, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima ali odpadkov.

## 7.6 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Stroški za odpravo negativnih vplivov na okolje v fazi gradnje bodo vključeni v stroške investicije in so vključeni v oceno stroškov pod postavko gradbeno-obrtniška dela.

## 7.7 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Markovci. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Markovci, g. Milan GABROVEC, prof..

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina Markovci je določila glavnega koordinatorja projekta, to je g. Branko ZORKO, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 15: Kadrovsko-organizacijska shema

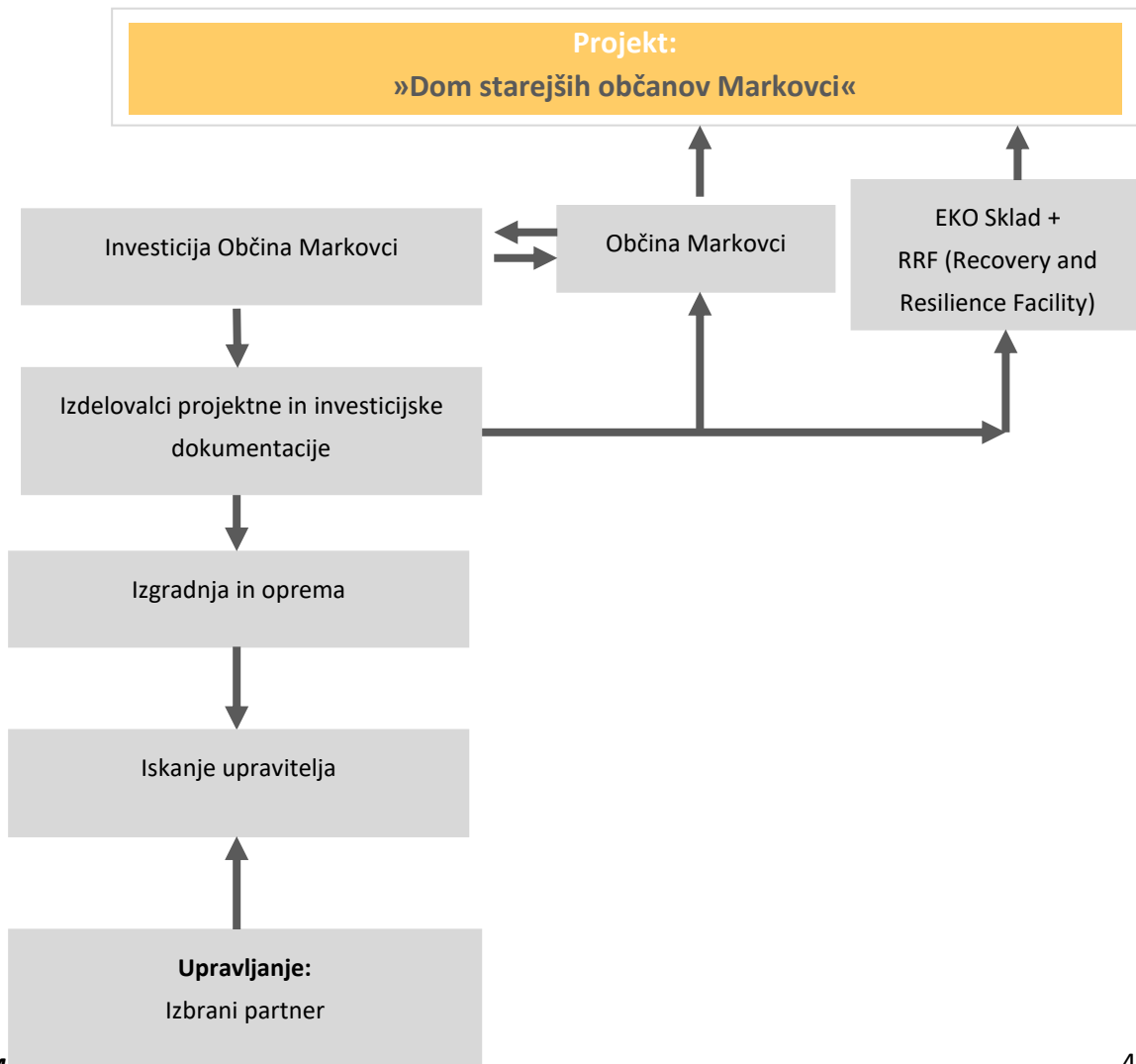




Tabela 16: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
<b>Vodja investicije:</b>	Milan GABROVEC, Občina Markovci
<b>Koordinator projekta:</b>	Branko ZORKO, Občina Markovci
<b>Strokovna pomoč:</b>	Fima projekti d.o.o. (izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta)

Z domom bo upravljal izbrani upravljalec.

Tabela 17: Preglednica članov projektne skupine

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Branko ZORKO	diplomirani inženir strojništva	33	Vodenje operacije, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnična - strokovna podpora
Matej ROGAČ	univ. dipl. pravnik	12	Zakonodaja, pravo, finance	Tehnična in strokovna podpora

FIMA PROJEKTI d.o.o. (izdelovalec investicijske dokumentacije):

- Matej ROGAČ ima dolgoletne izkušnje na področju pripravljanja investicijskih programom (DIIP, PIZ, IP, elaboratov, poslovnih načrtov, strategij,...), priprave projektov za prijave na Strukturne in Evropske sklade, vodenja projektov na področju turizma, kmetijstva, gospodarstva, socialnega in družbenega razvoja, podjetništva, prijavljanja na razpise za črpanje nepovratnih sredstev iz Strukturnih skladov - Kmetijskega sklada, Podjetniškega sklada, Interreg.





## 7.8 Predvideni viri financiranja

Prikazali smo tri možnosti predvidene finančne konstrukcije projekta:

- Različica 1 – javni partner (občina) zgradi dom in ga da v brezplačno upravljanje,
- Različica 2 – javni partner (občina) zgradi dom in ga da v odplačno upravljanje, v tem primeru ima pravico do odbitnega deleža DDV zato DDV ni prikazan kot strošek investicije,
- Različica 3 – javno-zasebno partnerstvo, v kolikor občina ne bi uspela pridobiti sredstev s strani EU in RS lahko projekt izvede po principu javno-zasebnega partnerstva in vstopi v projekt z zemljiščem in pripravo projektne dokumentacije, zasebni partner pa zgradi in opremi dom starejših občanov.

Tabela 18: Predvideni viri financiranja po tekočih cenah z DDV – različica 1

Predvideni viri financiranja po tekočih cenah v EUR						
	Vrednost	2020	2021	2022	2023	Delež
Sredstva EU - Instrument za okrevanje in odpornost	<b>9.106.206,38</b>	0,00	2.084.532,50	3.510.836,88	3.510.837,00	69,67%
EKO Sklad	<b>1.212.660,70</b>	0,00	0,00	525.000,00	687.660,70	9,28%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Markovci	<b>2.751.217,32</b>	32.025,00	203.635,28	1.339.108,87	1.176.448,17	21,05%
<b>SKUPAJ</b>	<b>13.070.084,40</b>	<b>32.025,00</b>	<b>2.288.167,78</b>	<b>5.374.945,75</b>	<b>5.374.945,87</b>	<b>100,00%</b>

Predvidena finančna konstrukcija za izvedbo projekta so sredstva iz Instrumenta za okrevanje in odpornost v višini **9.106.206,38 EUR** ter Eko sklada (nepovratna ali povratna ali kombinacija obeh) v višini **1.212.660,70 EUR**. Občina Markovci bi za investicijo morala zagotovila **2.751.217,32 EUR** lastnih proračunskih sredstev. Lastna sredstva bodo zagotovljena v skladu z zmožnostmi iz občinskega proračuna, za manjkajoča lastna sredstva pa bo najela kredit.

Tabela 19: Predvideni viri financiranja po tekočih cenah brez DDV - različica 2

Predvideni viri financiranja po tekočih cenah v EUR						
	Vrednost	2020	2021	2022	2023	Delež
Sredstva EU - Instrument za okrevanje in odpornost	<b>9.106.206,38</b>	0,00	2.084.532,50	3.510.836,88	3.510.837,00	85,00%
EKO Sklad	<b>1.212.660,70</b>	0,00	0,00	525.000,00	687.660,70	11,32%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Markovci	<b>394.316,86</b>	26.250,00	-208.985,14	369.856,35	207.195,64	3,68%
<b>SKUPAJ</b>	<b>10.713.183,94</b>	<b>26.250,00</b>	<b>1.875.547,36</b>	<b>4.405.693,23</b>	<b>4.405.693,34</b>	<b>100,00%</b>

Predvidena finančna konstrukcija za izvedbo projekta so sredstva iz Instrumenta za okrevanje in odpornost (RRF) v višini **9.106.206,38 EUR** ter Eko sklada (nepovratna ali povratna ali kombinacija



obeh) v višini **1.212.660,70 EUR**. Občina Markovci bi za investicijo morala zagotovila **394.316,86 EUR** lastnih proračunskih sredstev.

Tabela 20: Predvideni viri financiranja po tekočih cenah – različica 3 (javno-zasebno partnerstvo)

Predvideni viri financiranja po tekočih cenah v EUR						
	Vrednost	2020	2021	2022	2023	Delež
Zasebni partner	<b>10.549.233,93</b>	0,00	1.737.847,36	4.405.693,23	4.405.693,34	94,82%
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Markovci	<b>576.195,00</b>	32.025,00	544.170,00	0,00	0,00	5,18%
<b>SKUPAJ</b>	<b>11.125.428,93</b>	<b>32.025,00</b>	<b>2.282.017,36</b>	<b>4.405.693,23</b>	<b>4.405.693,34</b>	<b>100,00%</b>

Predvidena finančna konstrukcija za izvedbo projekta so sredstva zasebnega partnerja v višini **10.549.233,93 EUR**. Občina Markovci bi za investicijo morala zagotovila **200.019,00 EUR** lastnih proračunskih sredstev in zemljišče (**376.176,00 EUR**).

### 7.9 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **družbenem področju**:

- možnost aktivnega in kvalitetnega preživljanja časa v starosti v domače lokalnem okolju,
- enakovredne pogoje bivanja na podeželju,
- povečala bo možnosti ohranjanja poseljenosti in dvig ravni socialno-ekonomskega razvoja krajanov,
- dvig kakovosti življenja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **razvojno gospodarskem področju**:

- ustvarjane novih delovnih mest na območju občine Markovci,
- razvoju socialno varstvene ponudbe na tem območju,
- možnosti nudenja namestitvenih kapacitet za starejše na tem območju,
- povečanju prihodkov ostalim gospodarskim subjektom na tem območju,
- zaradi urejenega okolja bo Občina Markovci pridobila na dodani vrednosti lokalnega okolja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **socialnem področju**:

- možnost pridobitve prostora za bivanje v domu upokojencev na domačem območju,
- večja socialna vključenost prebivalstva ter krepitev medgeneracijskega druženje.

## 8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

### 8.1 *Ekonomska doba stroškov in koristi*

Obravnavana investicija se bo začela predvidoma aprila 2021 z začetkom izvedbe del po pogodbi. Začetek in zaključek gradbenih del se predvideva v letu 2023. Ekonomska doba za tovrstne projekte po direktivah EU znaša 30 let. Konec ekonomske dobe bomo zaključili v letu 2050.

### 8.2 *Stroški vzdrževanja in obratovanja ter prihodki*

Obravnavana investicija obravnava izgradnjo javne socialni varstvene infrastrukture pri kateri se predvideva, da se bodo nastali stroški (stroški vzdrževanja, obratovanja in stroški zaposlenih) pokrivali s vsemi prihodki. Za nadaljnje izračune bomo zato upoštevali, da bodo torej stroški = prihodkom. Zato bomo upoštevali vrednost 0 EUR.

### 8.3 *Ostane vrednosti investicije*

Po Delovnem dokumentu št. 4 je načeloma ostanek vrednosti investicije v bistvu seštevek sedanjih vrednosti pričakovanih neto prihodkov investicije v amortizacijski dobi. V našem primeru so letni neto prihodki enaki 0, saj se načeloma vsi stroški obratovanja in vzdrževanja pokrivajo z vsemi njegovimi prihodki. Zaradi tega dejstva torej sledi, da bo v našem primeru pri finančni analizi ostanek vrednosti po ekonomski dobi 30 let enak 0 €!

Pri ekonomski analizi pa bomo upoštevali ostanek vrednosti investicije (amortizacijska stopnja 3% za GOI in 10% za opremo na letni ravni) po uporabni ekonomski dobi v ocenjenem odstotku 18,34 % od vrednosti investicije, kar znaša to v vrednosti 1.482.802,89 €. Mnenja smo, da je to ocenjena realna vrednost doma starejših občanov z opremo po končanju ekonomske 30 let.

### 8.4 *Finančna analiza s kazalniki*

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- ocenjeni strošek investicije v višini 12.570.675,28 EUR z DDV po stalnih cenah,
- Prihodki so enaki stroškom zato jih prikazujemo v tabela kot 0 EUR,

Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 30-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 4%.

### 8.4.1 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – finančna analiza

Tabela 21: Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostarek vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 4% (€)		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C+D-B	(C+D-B)-A
2020	0	32.025	0	0	0	0	-32.025	32.025	0	-32.025
2021	1	2.252.134	0	0	0	0	-2.252.134	2.165.513	0	-2.165.513
2022	2	5.191.659	0	0	0	0	-5.191.659	4.799.981	0	-4.799.981
2023	3	5.094.857	0	0	0	0	-5.094.857	4.529.310	0	-4.529.310
2024	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2026	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2027	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2028	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2029	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2030	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2031	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2032	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2033	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2034	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2035	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2036	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2037	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2038	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**  
**Dom starejših občanov Markovci**

<b>2039</b>	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2040</b>	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2041</b>	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2042</b>	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2043</b>	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2044</b>	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2045</b>	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2046</b>	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2047</b>	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2048</b>	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2049</b>	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2050</b>	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Skupaj</b>		<b>12.570.675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.570.675</b>	<b>11.526.829</b>	<b>0</b>	<b>-11.526.829</b>
<b>Skupaj diskontirano</b>		11.526.829	0	0	0	0	0	-11.526.829			

## 8.4.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 12.570.675,28 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 30$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4\%$ .

$$\text{FNSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad \text{FNSV} = \mathbf{-11.526.829}$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -11.526.829 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

### Finančna interna stopnja donosnosti

**FIRR= negativna**

### Relativna neto sedanja vrednost

**RNSV= -1,000**

Obrazložitev:

- Neto sedanja vrednost ima oznako FNSV,
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša -11.526.829 EUR,
- Je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4% letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 30 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna,
- Sklepna ugotovitev finančne analize je, da se za obravnavano investicijo v vzgojno-varstveno infrastrukturo ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost, sama investicija pa se ne povrne, kar je logično, saj investicija sama ne povzroča neposrednih finančnih koristi.

## **8.5 Ekonomska analiza s kazalniki**

V ekonomski analizi je predstavljen ekonomski denarni tok investicije ter ekonomski kazalci, ki poleg finančnih učinkov vključujejo tudi oceno ekonomskih koristi in stroškov projekta. Na njihovi podlagi se presoja ekonomska upravičenost investicije. Tako je poleg pričakovanih prihodkov in odhodkov iz finančne analize potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje oprijemljive in zato tudi težje ocenljive. Tudi te koristi je potrebno oceniti v denarni obliki, kadar je to mogoče, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov, je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Vsi ekonomski izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste družbene koristi, ki so posledica projekta.

V ekonomski analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- ocenjeni strošek investicije v višini 12.570.675,28 EUR z DDV po stalnih cenah,
- Prihodki so enaki stroškom zato jih prikazujemo v tabela kot 0 EUR,
- upošteva se tudi ostanek vrednosti investicije v višini 1.482.802,89 EUR.
- Zelo problematično je finančno ovrednotiti, kolikšne so javne koristi investicije v javno socialno-varstveno infrastrukturo. Vendar kljub temu lahko nekatere javne koristi ocenimo in sicer:
  - V skladu z ekonomsko teorijo in prakso, vsaka investicija poveča potrošnjo in posledično bruto družbeni proizvod (BDP) družbe. Pri tem pa se je pomembno zavedati, da investicija poveča BDP družbe za več, kot pa sama znaša. Ta učinek imenujemo multiplikacijski učinek investicije in je različen od panoge do panoge. V gradbeništvu znaša multiplikacijski učinek od 2,2 – 2,5 in ima kot tak izjemno pomemben vpliv na ostale dejavnosti. Z drugimi besedami, povečanje investicije v gradbeništvu za 1 enoto, bo povečalo BDP družbe za 2,2 – 2,5 enote. Za potrebe ekonomske analize smo upoštevali investicijski multiplikator v višini 2,2, od tako dobljenega povečanja BDP pa smo odšteli predmetno investicijo. Neto multiplikativni učinek, ki ga bo predmetna investicija povzročila, smo upoštevali v letu 2023,
  - pripadajoči DDV, ki ga bo dobila država in sicer v letih 2020-2023 v vrednosti skupaj 2.266.843 €,
  - V skladu s trenutnimi načrti, bo po izgradnji doma za starejše zaposlitev dobilo najmanj 70 delavcev. S povečanjem števila zaposlenih se bodo tudi povečali zneski plačil iz naslova dohodnine ter prispevkov, obračunanih pri plačah. V ekonomski analizi smo upoštevali, da znaša letna korist iz tega naslova 471.240 EUR in temelji na sledečih predpostavkah:
    - število novo zaposlenih je 70, upoštevali pa smo njihovo zaposlitev v 30-letnem obdobju trajanja ekonomske dobe,
    - povprečna plača zaposlenega znaša 1.200 EUR bruto, kar predstavlja bruto strošek delodajalca v znesku 1.393 EUR. Od tega davki in prispevki znašajo 561 EUR,
    - obračunali smo 12 plač.

- Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 30-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 5%.

### 8.5.1 Projekcija prihodkov – javno dobro

Tabela 22: Projekcija prihodkov – javno dobro

Leto	Prihodki – javno dobro			Skupaj
	Davki in prispevki na plače	DDV	Multiplikativni učinek investicije	
2020	0	5.775	0	5.775
2021	0	406.122	0	406.122
2022	0	936.201	0	936.201
2023	392.700	918.745	9.365.071	10.676.516
2024	471.240	0	0	471.240
2025	471.240	0	0	471.240
2026	471.240	0	0	471.240
2027	471.240	0	0	471.240
2028	471.240	0	0	471.240
2029	471.240	0	0	471.240
2030	471.240	0	0	471.240
2031	471.240	0	0	471.240
2032	471.240	0	0	471.240
2033	471.240	0	0	471.240
2034	471.240	0	0	471.240
2035	471.240	0	0	471.240
2036	471.240	0	0	471.240
2037	471.240	0	0	471.240
2038	471.240	0	0	471.240
2039	471.240	0	0	471.240
2040	471.240	0	0	471.240
2041	471.240	0	0	471.240
2042	471.240	0	0	471.240
2043	471.240	0	0	471.240
2044	471.240	0	0	471.240
2045	471.240	0	0	471.240
2046	471.240	0	0	471.240
2047	471.240	0	0	471.240
2048	471.240	0	0	471.240
2049	471.240	0	0	471.240
2050	471.240	0	0	471.240
<b>Skupaj</b>	<b>13.116.180</b>	<b>2.266.843</b>	<b>9.365.071</b>	<b>24.748.094</b>



## 8.5.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza

Tabela 23: Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanj	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostarek vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 5% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
									A	C+E-B	C+E-B-A
2020	0	32.025	0	32.025	5.775	0	5.775	-26.250	32.025	5.775	-26.250
2021	1	2.252.134	0	2.252.134	406.122	0	406.122	-1.846.011	2.144.889	386.783	-1.758.106
2022	2	5.191.659	0	5.191.659	936.201	0	936.201	-4.255.459	4.708.988	849.162	-3.859.826
2023	3	5.094.857	0	5.094.857	10.676.516	0	10.676.516	5.581.658	4.401.129	9.222.776	4.821.646
2024	4	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	387.690	387.690
2025	5	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	369.229	369.229
2026	6	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	351.647	351.647
2027	7	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	334.901	334.901
2028	8	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	318.954	318.954
2029	9	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	303.766	303.766
2030	10	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	289.300	289.300
2031	11	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	275.524	275.524
2032	12	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	262.404	262.404
2033	13	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	249.909	249.909
2034	14	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	238.008	238.008
2035	15	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	226.674	226.674
2036	16	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	215.880	215.880
2037	17	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	205.600	205.600
2038	18	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	195.810	195.810

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**  
**Dom starejših občanov Markovci**

2039	19	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	186.486	186.486
2040	20	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	177.605	177.605
2041	21	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	169.148	169.148
2042	22	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	161.093	161.093
2043	23	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	153.422	153.422
2044	24	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	146.116	146.116
2045	25	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	139.158	139.158
2046	26	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	132.532	132.532
2047	27	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	126.221	126.221
2048	28	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	120.210	120.210
2049	29	0	0	0	471.240	0	471.240	471.240	0	114.486	114.486
2050	30	0	0	0	471.240	1.482.803	1.954.043	1.954.043	0	452.121	452.121
<b>Skupaj</b>		<b>12.570.675</b>	<b>0</b>	<b>12.570.675</b>	<b>24.748.094</b>	<b>1.482.803</b>	<b>26.230.897</b>	<b>13.660.222</b>	<b>11.287.032</b>	<b>16.768.393</b>	<b>5.481.362</b>
Skupaj diskontirano		11.287.032	0	11.526.829	17.594.195	457.176	16.768.393	5.481.362			
<b>Ekonomska stopnja donosnosti EIRR</b>			<b>14,86%</b>								

### 8.5.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in naslednjimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena z DDV) = 12.570.675,28 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 30$  let,
- diskontna stopnja  $p = 5\%$ .

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} \quad \text{ENSV} = \mathbf{5.481.362}$$

Kot pričakovano je ekonomska neto sedanja vrednost investicije pozitivna in znaša 5.481.362 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

#### **Ekonomska interna stopnja donosnosti**

$$\text{EIRR} = \mathbf{14,86\%}$$

#### **Relativna neto sedanja vrednost**

$$\text{RNSV} = \mathbf{0,49}$$

#### **Doba vračanja investicije**

$$\text{DVI} = \mathbf{4,16 \text{ let}}$$

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 30 let.
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 5% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna in znaša 5.481.362 €.
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 14,86%.
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vložnega kapitala ustvari 0,1486 enote akumulacije.
- Relativna neto sedanja vrednost pri ekonomski analizi je pozitivna in znaša 0,49.
- Ekonomska doba vračanja investicije je 4,16 let.

## **8.6 Analiza občutljivosti in tveganj**

### **8.6.1 Analiza občutljivosti s 5% in 10% spremembami ključnih spremenljivk**

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta oz. na dva glavna kazalnika: na neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti.

V okviru tega projekta bomo predpostavili:

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

Finančne analize občutljivosti ni smiselno delati, ker bosta zgoraj omenjena kazalnika še bolj negativna.

Rezultati ekonomske analize občutljivosti pa kažejo sledečo spremembo bistvenih spremenljivk:

*Tabela 24: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 5% in 10%*

<b>Element</b>	<b>ENSV</b>	<b>% odmika od osnove</b>	<b>EIRR</b>	<b>% odmika od osnove</b>
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>5.481.362</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,86%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 5%	4.917.010	89,70%	11,71%	78,77%
Povečanje investicije za 10%	4.352.659	79,41%	9,20%	61,93%
Zmanjšanje investicije za 5%	6.045.713	110,30%	18,86%	126,92%
Zmanjšanje investicije za 10%	6.610.065	120,59%	23,92%	160,92%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	5.481.362	100,00%	14,86%	100,00%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	5.481.362	100,00%	14,86%	100,00%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	5.481.362	100,00%	14,86%	100,00%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	5.481.362	100,00%	14,86%	100,00%
Povečanje prihodkov za 5%	6.302.627	114,98%	18,65%	125,48%
Povečanje prihodkov za 10%	7.123.892	129,97%	22,91%	154,14%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	4.660.096	85,02%	11,56%	77,81%

Zmanjšanje prihodkov za 10%	3.838.831	70,03%	8,73%	58,77%
Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%	2.710.128	49,44%	4,95%	33,30%

Iz zgornje tabele je razvidno, da sta oba opazovana kazalnika občutljiva na spremembo povečanje stroškov investicije za 10 % in zmanjšanje prihodkov za 5 in 10% % ter seveda na kombinacijo vseh možnih sprememb, ki so pa v realnosti zelo malo verjetne (da bi se povečali investicijski stroški in stroški obratovanja za 10% in hkrati zmanjšale pričakovane koristi in prihodki za 10 %). Vendar je to kljub temu opozorilo upravljalcu, da bo v ekonomski dobi skrbno načrtoval tako prihodke in obvladoval tudi stroške delovanja doma.

## 8.6.2 Analiza občutljivosti s 1% spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 25: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>5.481.362</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,86%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 1%	5.368.491	97,94%	14,17%	95,34%
Zmanjšanje investicije za 1%	5.594.232	102,06%	15,59%	104,88%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	5.481.362	100,00%	14,86%	100,00%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	5.481.362	100,00%	14,86%	100,00%
Povečanje prihodkov za 1%	5.645.615	103,00%	15,58%	104,83%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	5.317.109	97,00%	14,16%	95,30%

Naredili smo izračun kritične spremenljivke za 1%. Upoštevali smo 1% odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk) ter ugotovili, da prihaja do večjih odklonov od 5% glede na osnovno neto sedanjo stopnjo in spremenjeno neto sedanjo stopnjo v tabeli.

Prav tako smo ugotovili, da 1% odstopanja spremenljivk bistveno ne vpliva na interno stopnjo donosa v tabeli.

### 8.6.3 Analiza tveganja

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

#### 1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tem tveganjem nizka.

#### 2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino. Občina že dalj časa načrtuje izgradnjo doma za upokoјence zato je že rezervirala del potrebnih sredstev, s katerimi bo lahko financirala začetne aktivnosti na projektu.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

V kolikor občina ne bo uspela pridobiti predvidnih finančnih sredstev s strani EU in države v višini kot to izhaja iz predvidene finančne konstrukcije (Različica 1), pa bo za izvedbo investicije potrebno pridobiti ugoden kredit (Različica 2) oziroma iskati zasebnega partnerja (Različica 3), ki bi na zemljišču (vložek občine v projekt) zgradil Dom starejših občanov Markovci. Pri predvideni finančni konstrukciji različice 1, s kreditom, je kreditno tveganje pristojno.

#### 3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje ni prisotno.

#### 4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal možnosti pridobitve primerne oskrbe za upokoјence v občini, po drugi strani pa bo omogočil gospodarski razvoj celotne občine.

#### 5. Organizacijska struktura projekta

Strokovni kader Občine Markovci ima zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

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

### 9.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 EUR najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte **nad vrednostjo 2.500.000 EUR** dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
  - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
  - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
  - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost je ocenjena na **12.570.675,28 EUR**. Glede na to, da ocenjena vrednost celotnega projekta po stalnih cenah presega 2.500.000 EUR, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in Investicijski program (IP)**.

## **9.2 Smiselnost investicije**

Investicija je zraven ekonomske upravičenosti, upravičena predvsem zato, ker bo bistveno pripomogla k razvoju socialni varstvene dejavnosti v občini. Občina premore veliko prednosti, kot so lokacija ob Ptujskem jezeru, bližina avtoceste, neokrnjena narava, ki so ustvarjene za mirno in varno preživljanje časa oskrbovancev doma upokojujencev. Te prednosti in potenciale je potrebno povezati v celoto, poskrbeti za ureditev primerne infrastrukture ter poskrbeti za kakovostno izvajane storitev. V kolikor uspe občina pridobiti nepovratna sredstva in s porabo čim manjših finančnih sredstev poskrbeti za delovanje socialno varstvene dejavnosti na svojem območju, je na dobri poti do uspeha. S pomočjo ustreznih ukrepov in investiranja v primerno ter smiselno infrastrukturo bo lahko poskrbela za dolgotrajni razvoj.

Občina Markovci mora poskrbeti za razvoj podeželja s tem, da bo aktivno vplivala na investicije. Ena izmed takšnih smiselnih investicij je izgradnja doma za upokojujence. Prostih kapacitet v okoliških domov za upokojujence ni in je potrebno na prosto mesto čakati od 3 mesec naprej. Z izgradnjo novega doma za upokojujence s kapaciteto 153 varovancev se bodo čakalne dobe nekoliko skrajšale, občani pa bodo pridobili možnost preživeti jesen svoje življenja v domačem okolju. Realizacija investicije bo pripomogla k večji prepoznavnosti občine kot starejšim prijazne občine. Z izgradnjo doma se bodo ustvarila tudi nova delovna mesta (70 novih delovnih mest).

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki jih bo investicija imela na nadaljnji razvoj območja.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja nujno potrebna.

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).