



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**16. redna seja občinskega sveta**  
**dne 30. septembra 2021**

**Gradivo za 9/a. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** Predinvesticijska zasnova za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«

**Poročevalka:** Irena Jereb, vodja Oddelka za družbene dejavnosti



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

---

**O b č i n s k a u p r a v a**  
Oddelek za družbene dejavnosti

---

**Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica**

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

**uradna spletna stran:** [www.slovenska-bistrica.si](http://www.slovenska-bistrica.si)

---

**Številka: 16/2021- PIZDSO**

Datum: 13.09.2021

**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: Predinvesticijska zasnova za projekt: »Nadzidava in prizidava  
Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«**

***I. PREDLAGATELJ***

Župan dr. Ivan ŽAGAR, po sklepu št. 1000-3/2015-28, podžupan Stanislav MLAKAR

***II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO***

Odbor za družbene dejavnosti

***III. VRSTA POSTOPKA***

Enofazni

***IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM***

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

## V. NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA

Na 15. redni seji občinskega sveta dne, 23. junija 2021, je bil obravnavan in sprejet Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je potrebno, za investicije, kjer se njihova vrednost ocenjuje nad 2.500.000,00 eur, izdelati predinvesticijsko zasnovo.

V predinvesticijski zasnovi so obravnavane vse variante, za katere je verjetno, da bi ekonomsko, finančno, časovno in tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnile cilje, zapisane v DIIP-u, in so predstavljene s projekcijami v scenarijih »z« investicijo ter projekcijami za minimalno alternativo in/ali scenarijem »brez« investicije.

Pri izboru optimalne variante so se upoštevali kriteriji, podani v spodnji tabeli.

**TABELA: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ**

<b>Kriterij</b>	<b>Ugodnejša varianta</b>
Stroški izvedbe posamezne variante	Ugodnejša je varianta brez investicije, saj ne povzroča nikakršnih investicijskih stroškov.
Doseganje ciljev investicije	Ugodnejša je varianta z investicijo, saj v primeru variante brez investicije njeni cilji niso nikoli doseženi.
Dinamika financiranja investicije	Ker varianta brez investicije ne predvideva nobene dinamike financiranja, je primernejša varianta z investicijo.
Učinkovitost investicije, merjena s hitrostjo izvedbe investicije	Ugodnejša je varianta z investicijo, ki predvideva dokončanje investicije julija 2023 in s tem zagotovi pogoje za sprejem in bivanje večjega števila starejših. Pri varianti brez investicije tega učinka ne moremo nikoli doseči.
Vpliv na okolje	Nobena od variant nima negativnih učinkov na okolje. Obe varianti sta glede na dani kriterij izenačeni.
Odpiranje novih delovnih mest	Ugodnejša je varianta z investicijo, ki bo omogočala nove zaposlitve.
Finančna upravičenost investicije	Varianta z investicijo sicer izkazuje negativne vrednosti FNSV, vendar ne moremo reči, da je zaradi tega varianta brez investicije ugodnejša, saj v tem primeru nimamo finančnih izračunov. Obe varianti sta glede na dani kriterij izenačeni.
Ekonomsko upravičenost investicije	Ugodnejša je varianta z investicijo, saj izkazuje širše družbene koristi za območje občine in širše. Kazalniki ekonomsko-družbene upravičenosti investicije so pozitivni.

---

**TABELA: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI**

Varianta	Doseženi rezultat
Varianta 1 »z« investicijo	5
Varianta 0 »brez« investicije	1

Glede na obravnavo variant po vseh izbranih kriterijih, se predlaga varianta 1 »z« investicijo, ki predvideva nadzidavo in prizidavo Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica. Ta varianta predvideva doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja, omogoča nove zaposlitve in zagotavlja največje ekonomske učinke.

Varianta 1 »z« investicijo je zato spoznana za optimalno varianto.

Namen investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za povečanje kapacitete v enoti doma za starejše osebe v Slovenski Bistrici in s tem omogočiti bivanje in oskrbo večjemu številu ljudi.

Cilj investicije je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta, pri čemer so predvideni naslednji posegi:

- povečanje etažnosti stavbe do P+3 v višjem delu in P+2 v nižjem,
- povečanje kapacitete stavbe do 200 stanovalcev,
- ukinitve dnevnega centra na račun povečanja varovanega oddelka v pritličju,
- možnost kohortne izolacije posameznih oddelkov kot rdeče in sive cone v primeru epidemije,
- povečanje obstoječe kuhinje za potrebe povečanih kapacitet doma in oskrbe okoliških starostnikov,
- izvedba dodatnega dvigala za dostavo, servis in ločevanja poti z neposrednim dostopom iz servisnega dela zunanje ureditve,
- zapiranje obstoječega zunanjega požarnega stopnišča
- sprememba lokacije upravnih prostorov, zaradi povečanja kuhinje.

Investicija bo omogočila:

- ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in omogočala kakovostno skrb za starostnike,
- zmanjšanje števila čakajočih za sprejem v Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane;
- dvig kakovosti družbenega okolja.

## VI. FINANČNE POSLEDICE

Investicija se bo izvajala v letih 2022 in 2023. Vrednost investicije je po tekočih cenah ocenjena na 4.221.771,98 € z DDV.

Iz občinskega proračuna se je financirala izdelava projektne dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja v višini 50.175,00 € z DDV. Ostala sredstva ocenjena v višini 4.171.596,98 € bo zagotovilo pristojno ministrstvo.

*VII. PREDLOG SKLEPA*

Občinskemu svetu predlagamo, da dokument obravnava, o njem razpravlja in sprejme naslednji:

*S K L E P*

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica potrjuje Predinvesticijsko zasnovo za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«.

Občinski svet pooblašča župana za morebitne naknadne spremembe tega investicijskega dokumenta, ter za spremembe v Načrtu razvojni programov in spremembe tega sklepa, če bodo potrebne zaradi financiranja iz državnih oziroma evropskih sredstev.

S spoštovanjem,

Irena JEREB,  
vodja oddelka

**Priloga:**

- Predinvesticijska zasnova za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«.



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10

2310 Slovenska Bistrica

Tel. 02/843 28 00

Uradni spletni naslov: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Uradni e-naslov: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

---

## PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA (PIZ)

Naziv investicijskega projekta:

**NADZIDAVA IN PRIZIDAVA DOMA DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE, ENOTA SLOVENSKA BISTRICA**



Dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Slovenska Bistrica, september 2021



Naziv investicijskega projekta:

**Nadzidava in prizidava Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica**

Investitor:

**MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI**

**Štukljeva cesta 44**

**1000 Ljubljana**

Izdelaevalec investicijske dokumentacije:

**RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA**

**Trg svobode 5**

**2310 Slovenska Bistrica**

Odgovorna oseba izdelovalca investicijske dokumentacije (ime in priimek, žig in podpis):

**TOMAŽ REPNIK, direktor**

---



## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILO</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>NAVEDBA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA TER IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO</b> .....	<b>6</b>
3.1	ANALIZA STANJA ZA PODRAVSKO REGIJO .....	6
3.2	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA .....	7
3.3	PREGLED POTREB IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....	9
3.4	TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	10
<b>4</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI</b> .....	<b>11</b>
4.1	PREDMET PROJEKTA .....	11
4.2	NAMEN IN CILJI INVESTICIJE .....	11
4.3	USKLAJITEV PROJEKTA Z ZAKONODAJO TER RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	11
<b>5</b>	<b>ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI</b> .....	<b>13</b>
5.1	VARIANTA 0 »BREZ« INVESTICIJE .....	13
5.2	VARIANTA 1 »Z« INVESTICIJO V NADZIDAVO IN PRIZIDAVO DOMA DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE, ENOTE SLOVENSKA BISTRICA ...	13
5.3	OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE ZA VARIANTO "Z" INVESTICIJO .....	14
5.4	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	16
<b>6</b>	<b>OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV</b> .....	<b>17</b>
6.1	IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA .....	17
6.2	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH ZA VARIANTO 0 »BREZ« INVESTICIJE .....	17
6.3	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH ZA VARIANTO 1 »Z« INVESTICIJO .....	17
6.4	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH ZA VARIANTO 1 "Z" INVESTICIJO .....	18
6.5	DINAMIKA FINANCIRANJA STROŠKOV INVESTICIJE .....	18
6.5.1	<i>Varianta 0 "brez" investicije</i> .....	18
6.5.2	<i>Varianta "z" investicijo</i> .....	18
<b>7</b>	<b>OCENA FINANČNIH STROŠKOV IN KORISTI</b> .....	<b>19</b>
7.1	VARIANTA 0 »BREZ« INVESTICIJE .....	19
7.2	VARIANTA 1 »Z« INVESTICIJO .....	19
7.2.1	<i>Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta</i> .....	19
7.2.2	<i>Ocena izkaza finančnega toka investicije</i> .....	20
<b>8</b>	<b>ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ</b> .....	<b>25</b>
9.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	25
9.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI IN TVEGANJ .....	25
<b>10</b>	<b>OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA IN OKVIRNO FINANČNO KONSTRUKCIJO</b> .....	<b>26</b>
10.1	VARIANTA 0 "BREZ" INVESTICIJE .....	26
10.2	VARIANTA 1 "Z" INVESTICIJO .....	26
<b>11</b>	<b>OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE</b> .....	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE</b> .....	<b>28</b>





## KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.) .....	6
TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2020) .....	7
TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	8
TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	9
TABELA 5: KAPACITETE DOMA POLJČANE IN ENOTE SLOVENSKA BISTRICA .....	10
TABELA 6: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR) .....	17
TABELA 7: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR) .....	18
TABELA 8: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE .....	18
TABELA 9: PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA V LETU 2020 ZA IZBRANE STROŠKOVNE NOSILCE .....	19
TABELA 10: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE .....	20
TABELA 11: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE .....	20
TABELA 12: FINANČNA MERILA INVESTICIJE .....	21
TABELA 13: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE .....	23
TABELA 14: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE .....	24
TABELA 15: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE .....	24
TABELA 16: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE .....	26
TABELA 17: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA .....	26
TABELA 18: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ .....	27
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA .....	6
SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ .....	8
SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	9



## 1 UVODNO POJASNILO

Dokument predinvesticijske zasnove (v nadaljevanju: PIZ): »Nadzidava in prizidava Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica« obravnava investicijo v povečanje kapacitet Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica, ki deluje kot socialnovarstveni zavod za institucionalno varstvo ljudi, starejših od 65 let. Enota v Slovenski Bistrici deluje kot dislocirana enota poljčanskega doma in lahko sprejme do 124 stanovalcev. Dom ima lastno kuhinjo, katere velikost že pri obstoječi kapaciteti stavbe ne zadošča, saj se v kuhinji pripravlja okrog 80 starostnikom prilagojenih kosil tudi za okoliško prebivalstvo.

V občini Slovenska Bistrica in tudi širši okolici obstaja velik interes za storitve, ki se izvajajo v okviru dejavnosti doma za starejše, demografski trendi pa kažejo na konstantno večanje deleža starejšega prebivalstva in potreb po bivanju in oskrbi v domovih za starejše.

V sklopu obravnavane investicije je predvidena dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječe stavbe, ki bo omogočila povečanje kapacitet enote Slovenska Bistrica na 12 oddelkov, ki bodo zagotavljali bivanje do 200 starejšim osebam, ob tem pa je predvidena tudi ukinitvev programa nedelujočega dnevnega centra in povečanje spremljajočega zdravstvenega in servisnega programa, predvsem kuhinje.

Vrednost investicije je ocenjena na 4.147.147,13 € po stalnih cenah oz. 4.221.771,98 € po tekočih cenah in se bo izvedla do konca julija 2023. Predvideno je sofinanciranje investicije s sredstvi Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v skupnem znesku 4.171.596,98 €. Občina Slovenska Bistrica je financirala dokumentacijo, potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja v višini 50.175,00 €.

Namen investicije je omogočiti ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in nudila kakovostno skrb za starostnike, zmanjšala število čakajočih za sprejem v oskrbo ter pripomogla k dvigu kakovosti družbenega okolja.

Časovni načrt izvedbe projekta je od aprila 2021 (sklep o potrditvi DIIP), do konca julija 2023.



## 2 NAVEDBA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA TER IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

### Investitor

<b>Naziv</b>	<b>MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI</b>
<b>Naslov</b>	Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana
<b>Odgovorna oseba</b>	Janez Cigler Kralj, minister
<b>Telefon</b>	+386 (0) 1 369 77 00
<b>Spletna stran</b>	<a href="https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-delo-druzino-socialne-zadeve-in-enake-moznosti/">https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-delo-druzino-socialne-zadeve-in-enake-moznosti/</a>
<b>E-poštni naslov</b>	Gp.mddsz@gov.si
<b>Davčna številka</b>	76953475
<b>Matična številka</b>	5022860000

### Upravljavec

<b>Naziv</b>	<b>DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE</b>
<b>Naslov</b>	Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane
<b>Odgovorna oseba</b>	Iva Soršak, direktorica
<b>Telefon</b>	+386 (0) 2 829 59 41
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.dom-poljcane.si">http://www.dom-poljcane.si</a>
<b>E-poštni naslov</b>	info@dom-poljcane.si
<b>Davčna številka</b>	52804186
<b>Matična številka</b>	5050723000

### Izdelovalec investicijske dokumentacije

<b>Naziv</b>	<b>RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA</b>
<b>Naslov</b>	Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica
<b>Odgovorna oseba</b>	Tomaž Repnik, v.d. direktorja
<b>Telefon</b>	(02) 843 02 46
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.ric-sb.si">http://www.ric-sb.si</a>
<b>E-pošta</b>	info@ric-sb.si
<b>Davčna številka</b>	72326018
<b>Matična številka</b>	1510045

### 3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

#### 3.1 Analiza stanja za Podravsko regijo

Investicija se načrtuje na območju Občine Slovenska Bistrica. Občina je locirana znotraj Podravske statistične regije, ki se uvršča v kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija.

Podravska statistična regija s površino 2.170 km<sup>2</sup> obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija. Regija na svoji zahodni strani meji na Koroško in Savinjsko regijo, na svoji vzhodni strani pa s Pomursko regijo. Na severu meji na Republiko Avstrijo, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA



Regijo sestavlja 678 naselij. V regiji je po podatkih Statističnega urada RS na dan 1. 1. 2020 živel 325.994 prebivalcev. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije je v zadnjih nekaj letih konstanten. Gostota prebivalstva v Podravski statistični regiji močno presega slovensko povprečje.

TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)

Leto	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slovenija	1.996.433	1.997.590	2.003.358	2.010.377	2.025.866	2.032.362	2.046.976
Podravska regija	319.426	319.114	319.235	319.706	321.781	322.900	323.343
Delež	16,00	15,97	15,93	15,90	15,88	15,89	15,79

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Slovenija	2.050.189	2.055.496	2.058.821	2.061.085	2.062.874	2.064.188	2.065.895
Podravska regija	323.119	323.534	323.238	323.328	323.356	321.493	322.043
Delež	15,76	15,74	15,70	15,69	15,68	15,57	15,59



Leto	2018	2019	2020
Slovenija	2.066.880	2.080.908	2.095.861
Podravska regija	322.058	324.104	325.994
Delež	15,58	15,58	15,55

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2020)

	Površina v km <sup>2</sup>	Št. preb.	Preb./km <sup>2</sup>
Slovenija	20.273	2.095.861	103,4
Podravska regija	2.170	325.994	150,2

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Podravska razvojna regija je v preteklem obdobju izkazovala številne razvojne probleme in se je po statističnih kazalcih razvitosti in indeksu razvojne ogroženosti uvrščala po stopnji svoje razvitosti šele na deseto od dvanajstih regij v Sloveniji. Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti so znotraj regije precejšnje razlike v razvitosti občin. S finančno in gospodarsko krizo so se razmere v regiji še poslabšale. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko, razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca, v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih.

Podravje spada med demografsko bolj ogrožene regije v Sloveniji, predvsem bodo v prihodnje poslabšale razmere v prometno odročnih in obmejnih delih regije. Demografske spremembe povečujejo potrebo po starejšim prilagojenemu prostorskemu načrtovanju, gradnji objektov in prometni politiki. V podravski regiji je prisoten trend hitrega staranja prebivalstva, ki vpliva na vrsto dejavnikov v regiji (stanovanjska problematika, kakovost bivanja, posledično pa potreba po celoviti in bolj kakovostni oskrbi in kakovostnih zdravstvenih programih zlasti za starejše) in hkrati sledijo potrebam po ohranjanju zdravja ter podaljševanja delovne sposobnosti aktivne populacije.

### 3.2 Občina Slovenska Bistrica

Občina Slovenska Bistrica leži na stičišču Pohorja, Haloz ter Dravsko - Ptujskega polja in velja za eno večjih občin v podravski regiji. Meji z občinami Lovrenc na Pohorju, Ruše, Hoče - Slivnica, Rače - Fram, Kidričevo, Majšperk, Makole, Poljčan, Slovenske Konjice, Oplotnica, Zreče. Razprostira se na 260,1 km<sup>2</sup> in nudi prostor 25.827 prebivalcem (Statistični urad RS, 2021).

Gostota poseljenosti v občini je pod slovenskim povprečjem in znaša 98,3 prebivalcev/km<sup>2</sup>. Stopnja registrirane brezposelnosti v občini znaša 8,3 % (ZRSZ, avgust 2020) in je pod slovenskim povprečjem, ki znaša 9,1 % v enakem obdobju. Povprečna mesečna neto plača je v avgustu 2020 znašala 1.091.29 € EUR, kar je pod slovenskim povprečjem.

Koeficient razvitosti občine Slovenska Bistrica za leti 2020 in 2021, izračunan na podlagi Uredbe o metodologiji za določitev razvitosti občin, Ur.l.RS št. 78/19, znaša 1, s čimer se občina uvršča v



povprečje razvitosti občin v Sloveniji. Zaostaja predvsem v infrastrukturni opremljenosti, ki je predpogoj za gospodarski in socialni razvoj.

Število prebivalcev v občini se povečuje, kar je posledica priseljevanja iz podeželja v mesto. Največji porast beleži starostna skupina prebivalcev nad 65 let, medtem ko je število prebivalcev med 15 in 64 letom v konstantnem upadanju.

TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

Starostna skupina Leto	Skupaj	0-14 let	15-64 let	65+ let
2012	25.197	3.821	17.654	3.722
2013	25.169	3.861	17.496	3.812
2014	25.265	3.905	17.339	4.021
2015	25.398	3.981	17.274	4.143
2016	25.406	3.994	17.114	4.298
2017	25.484	4.034	16.993	4.457
2018	25.552	4.073	16.836	4.643
2019	25.690	4.065	16.844	4.781
2020	25.890	4.039	16.902	4.949

SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ

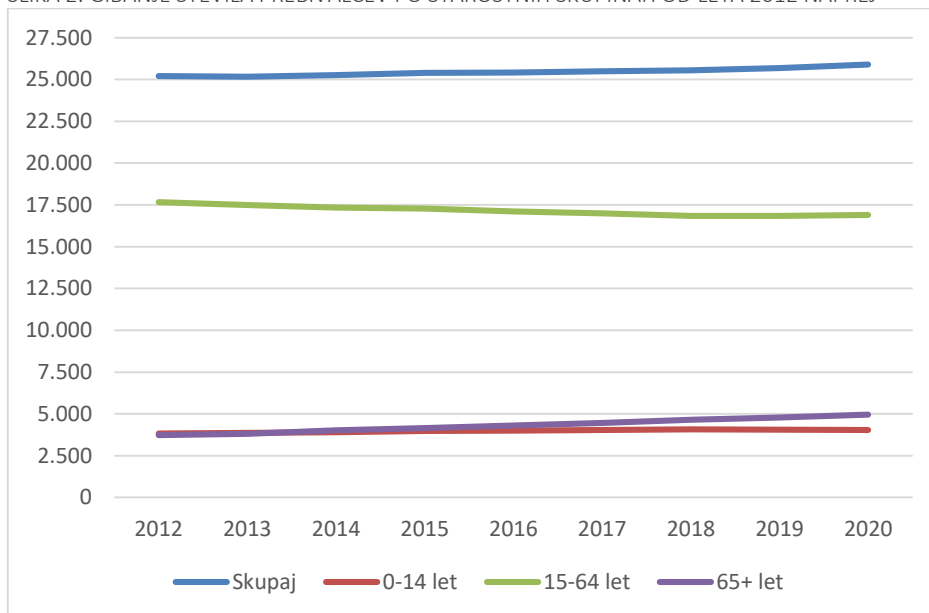
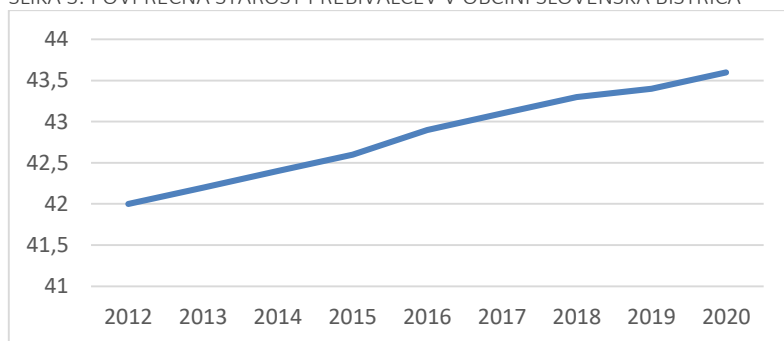


TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Povprečna starost (leta)</b>	40,8	41,1	41,5	41,6	42,0	42,2	42,5	42,6	42,9
<b>Indeks staranja</b>	97,4	98,7	103,0	104,1	107,6	110,5	114,0	117,6	122,5
<b>Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)</b>	15,2	15,3	15,5	15,7	15,7	15,8	15,9	15,8	15,6
<b>Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)</b>	70,1	69,5	68,6	68,0	67,4	66,7	65,9	65,6	65,3
<b>Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)</b>	14,8	15,1	15,9	16,3	16,9	17,5	18,2	18,6	19,1
<b>Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)</b>	3,0	3,1	3,5	3,6	3,9	4,0	4,2	4,3	4,4

SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA



### 3.3 Pregled potreb in analiza obstoječega stanja

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 %. V letu 2020 so toliko stari med nami predstavljali že 20,4 odstotka celotnega prebivalstva, po projekcijah Europop2019 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 30,7 odstotkov. Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanjih močneje povečevalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo zmanjševalo. Po podatkih Evrostatovih projekcij prebivalstva za obdobje 2014–2060 bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

Na dan 1.1.2021 je skupno število kapacitet v domovih za starejše Sloveniji znašalo 18.991 mest, kar predstavlja 4,4 % vseh prebivalcev, starejših od 65 let. Ob pričakovani rasti deleža starejšega prebivalstva je prisotna potreba po večanju števila kapacitet domov za starejše.

Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane deluje na dveh lokacijah, in sicer v Poljčanah, kjer znaša kapaciteta 230 stanovalcev in v Slovenski Bistrici, ki sprejme 124 stanovalcev. Enota v Slovenski Bistrici ima 7 oddelkov: dva varovana oddelka za dementne osebe s po 12 ležišči v pritličju in pet oskrbovanih oddelkov s po 20 ležišči v obeh nadstropjih.



Čakalna doba v Domu v Poljčanah je bila v letu 2020 v povprečju 6 mesecev. Na prosto žensko mesto je bilo potrebno v povprečju čakati 5 mesecev, na prosto moško mesto pa 6 mesecev. Čakalna doba v Enoti Slovenska Bistrica je bila v letu 2020 v povprečju 7 mesecev. Na prosto žensko mesto je bilo potrebno v povprečju čakati 6 mesecev, na prosto moško mesto pa 7 mesecev.

TABELA 5: KAPACITETE DOMA POLIČANE IN ENOTE SLOVENSKA BISTRICA

Namestitev	DOM POLIČANE		ENOTA SLOVENSKA BISTRICA		SKUPAJ	
	Št. sob	Št. mest	Št. sob	Št. mest	Št. sob	Št. mest
1-posteljna	53	53	24	24	77	77
2-posteljna	79	158	50	100	129	258
3-posteljna	5	15			5	15
4,5-posteljna	0	0			0	0
apartma	2	4			2	4
<b>Skupaj</b>	<b>139</b>	<b>230</b>	<b>74</b>	<b>124</b>	<b>213</b>	<b>354</b>

Vir: Letno poročilo Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane za leto 2020.

Dom ima lastno kuhinjo, katere velikost že pri obstoječi kapaciteti stavbe ne zadošča, saj se v kuhinji pripravlja okrog 80 starostnikom prilagojenih kosil tudi za okoliško prebivalstvo. Dom starejših občanov sicer deluje kot podružna enota Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane.

### 3.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- Odziv na demografske trende in rast potreb po zagotavljanju oskrbe starejših;
- Zagotovitev dodatnih kapacitet za bivanje in oskrbo starejši oseb;
- Omogočanje aktivnega staranja, preprečevanje izključenosti in zagotavljanje pogojev za vključenost v mrežo socialnih odnosov, kar posredno izboljšuje tudi pogoje za življenje v domačem okolju in zmanjšuje pritisk na institucionalno varstvo in oskrbo;
- Izboljšanje funkcionalnosti obstoječih prostorov in bivalnega ugodja starostnikov;
- Izboljšanje delovnega okolja za zaposlene;
- Zagotavljanje visoke kakovosti javnih storitev s področja oskrbe starejših.

Z izvedbo investicije bo investitor sledil smernicam in ciljem evropskih in nacionalnih aktov na področju programa socialnega varstva in izboljšanja kakovosti bivalnega okolja, ki odgovarjajo na povečanje socialnih in demografskih stisk ter problematik v populaciji. Kot je razvidno iz demografskih projekcij za naslednjih nekaj desetletij, bo v prihodnje nujno v večji meri spodbujati in razvijati skupnostno oskrbo starejših ljudi, saj bo le tako mogoče starejšim prebivalcem zagotoviti dostopnost formalne oskrbe v lokalnem okolju. Večanje deleža starejše populacije narekuje potrebno po prilaganju oziroma širjenju obstoječih kapacitet domov za starejše, da se bodo sposobni odzvati na demografske trende in potrebe ljudi, tako zdravstvene, kot tudi socialne in družbene.





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

### 4.1 Predmet projekta

Predmet investicijskega projekta je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječega objekta Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica. V okviru aktivnosti bo investitor povečal kapacitete doma za starejše v Slovenski Bistrici na 12 oddelkov, ki bodo zagotavljali bivanje do 200 starejšim osebam, ob tem pa tudi ukinil program nedelujočega dnevnega centra in primerno povečal spremljajoči zdravstveni in servisni program, predvsem kuhinjo.

### 4.2 Namen in cilji investicije

Namen investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za povečanje kapacitete v enoti doma za starejše osebe v Slovenski Bistrici in s tem omogočiti bivanje in oskrbo večjemu številu ljudi.

Cilj investicije je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta, pri čemer so predvideni naslednji posegi:

- povečanje etažnosti stavbe do P+3 v višjem delu in P+2 v nižjem,
- povečanje kapacitete stavbe do 200 stanovalcev,
- ukinitvev dnevnega centra na račun povečanja varovanega oddelka v pritličju,
- možnost kohortne izolacije posameznih oddelkov kot rdeče in sive cone v primeru epidemije,
- povečanje obstoječe kuhinje za potrebe povečanih kapacitet doma in oskrbe okoliških starostnikov,
- izvedba dodatnega dvigala za dostavo, servis in ločevanja poti z neposrednim dostopom iz servisnega dela zunanje ureditve,
- zapiranje obstoječega zunanjega požarnega stopnišča
- sprememba lokacije upravnih prostorov, zaradi povečanja kuhinje.

Investicija bo omogočila:

- ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in omogočala kakovostno skrb za starostnike,
- zmanjšanje števila čakajočih za sprejem v Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane;
- dvig kakovosti družbenega okolja.

### 4.3 Uskladitev projekta z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami in politikami:



## 1. Nacionalni akti:

### Strategija razvoja Slovenije 2030

Dokument opredeljuje osrednji cilj razvoja Slovenije, ki se navezuje na zagotavljanje kakovostnega življenja za vse. 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. Investicija prispeva k tretjemu razvojnemu cilju, to je *Dostojno življenje za vse*, ki se osredotoča na izboljšanje kakovosti bivalnega okolja, tudi z oblikovanjem vzdržnih sistemov socialne zaščite (pokojninski, zdravstveni, dolgotrajna oskrba).

### Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020

Cilji, ki jih opredeljuje Slovenija na področju programa socialnega varstva, odgovarjajo na povečanje socialnih in demografskih stisk ter problematik v populaciji. Dokument definira tri ključne cilje s področja razvoja sistema socialnega varstva, med katerimi je tudi *Izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov*, po katerem je med drugim predvidena okrepitev skupnostne oblike socialnega varstva in povečanje števila njihovih uporabnikov.

### 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.

## 2. Mednarodni akti:

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.



## 5 ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) mora dokument predinvesticijska zasnova (PIZ) vsebovati najmanj varianto »brez« in varianto »z« investicijo.

V dokumentu obravnavamo dve osnovni varianti:

- varianta 0 »brez« investicije;
- varianta 1 »z investicijo« s financiranjem Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti.

### 5.1 Varianta 0 »brez« investicije

Varianta »brez investicije« je varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov in pomeni ohranitev obstoječega, sedanjega stanja objekta Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica. Zaradi naraščanja potreb po oskrbi starejših se bodo v tem primeru čakalne dobe za sprejem še podaljševale, pritisk na institucionalno varstvo in oskrbo pa se bo ves čas stopnjeval. Zaradi vedno večje izključenosti in nezmožnosti zagotavljanja pogojev za vključenost v mrežo socialnih odnosov, varianta »brez« investicije prinaša padec kakovosti življenjskega standarda prebivalstva, predvsem starejšega. Ta varianta tudi ni skladna z državnimi in občinskimi strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta. Zaradi tega investitor ocenjuje, da varianta »brez« investicije dolgoročno prinaša veliko več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta in zato zanj na dolgi rok ni sprejemljiva.

### 5.2 Varianta 1 »z« investicijo v nadzidavo in prizidavo Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica

Varianta obsega izvedbo investicijskega projekta, ki obsega nadzidavo in prizidavo obstoječega objekta ter omogoča povečanje kapacitet in izboljšanje funkcionalnosti prostorov v enoti doma za starejše v Slovenski Bistrici. S tem se bo investitor ustrezno odzval na naraščajoče potrebe po oskrbi starejših in pričakovanim demografskim trendom. Investicija je ocenjena na 4.147.147,13 € po stalnih cenah oz. 4.221.771,98 € po tekočih cenah.

Izvedba investicije ima pomembno vlogo pri zagotavljanju kakovosti socialnovarstvenih storitev s področja oskrbe starejših. Mnoge koristi se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj se večinoma kažejo v večanju blagostanja prebivalstva, predvsem starejših ter v razvoju območja in družbenih dejavnosti. Ta varianta predstavlja tudi optimalno varianto, saj omogoča izpolnitev vseh infrastrukturnih pogojev, ki so potrebni za izpolnjevanje trenutnih in prihodnjih potreb po storitvah oskrbe starejših.



### 5.3 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije za varianto "z" investicijo

Stavba se v večjem delu nadzida za eno etažo, delno tudi za dve etaži, tako da bo po končani nadzidavi etažnosti P+3 na vzhodnem, severnem in zahodnem traktu, ter etažnosti P+2 na osrednjem delu južnega trakta. Nadzidani del stavbe bo iz montažne lesene konstrukcije, na mestih strojnih naprav na strehi delno kombinirane z jekleno konstrukcijo. AB vertikalna jedra se v novi etaži nadgrajujejo montažno v kombinacijah lesene in kovinske konstrukcije.

Na vzhodnem delu stavbe se prizida dodatno dvigalo večjih dimenzij, namenjeno predvsem dostavi in prevozu postelj ter po potrebi organizaciji izolacijskih con. V pritličju bo dvigalo vezano neposredno na servisno dvorišče, z lastnim vhodom in vetrolovom. Dvigalo in priključki podestov na balkon so načrtovani kot kovinska konstrukcija zaradi lažje izravnave diferenčnih posedkov.

Streha bo izvedena kot lesena konstrukcija, kot ravna streha z odvodnjo traktov kot dvokapnic v naklonu 3%.

Zunanja fasada dodatne etaže bo obravnavana enako kot obstoječe fasade: kontinuiran balkon s poudarjeno horizontalno polno ograjo, polna fasada s posameznimi okni umaknjena v notranjost, nad balkonom pa podaljšan nadstrešek, izveden v enaki maniri kot balkoni. Tudi atrijska fasada bo predstavljala nadaljevanje obstoječe fasade. Večjih zunanjih vizualnih razlik med obstoječim in novim delom objekta naj ne bi bilo.

#### Pritličje

V pritličju se ukine dnevni center in prostor za duhovno oskrbo na južni strani objekta, namesto tega programa se izdelata dodaten polovični varovani oddelek za dementne osebe s štirimi sobami oziroma šestimi ležišči, prehodno dnevno sobo s kuhinjsko nišo in negovalno kopalnico.

Obstoječe zunanje požarno stopnišče se zapre, konstrukcija nekdanje odprte terase (zaprta z adaptacijo leta 2019) se ojača z dodatnimi AB stenami in lokalno ojačitvijo temeljev zaradi dodatne obtežbe v nadstropjih.

Preoblikuje se servisni del pritličja na vzhodni strani. Kuhinja se preseli v prostore ob atriju (sedanji prostori fizioterapije, delovne terapije in uprave) z vhodnim delom ob servisnem dvorišču (sedanji skladišči za umazano in čisto perilo), fizioterapija se ob tem seli v novo tretje nadstropje, delovna terapija v sedanji prostor kuhinje, upravni prostori pa v prvo nadstropje.

Namesto sedanje kuhinje se v podaljšku vhodne avle (sedanja glavna kuhinja in izdaja hrane) uredi prostor delovne terapije, kar omogoča tudi podaljšanje avle v prostor delovne terapije v primeru večjih prireditev. V preostalem večjem delu kuhinje se uredi večnamenski prostor za duhovo oskrbo, za večje sestanke in organizirana druženja, preostali manjši prostori kuhinje pa se uporabijo za servis in skladišča.



### Prvo nadstropje

Obstoječe zunanje požarno stopnišče se zapre, konstrukcija dela stavbe ob stopnišču pa se ojača z dodatnimi betonskimi stenami in betonskim nosilcem zaradi dodatne obtežbe v višjih etažah.

Namesto šestih sob z orientacijo proti atriju se izvedejo upravni in delno servisni prostori, saj zaradi povečanja etažnosti stavbe prvo nadstropje atrija ni več v zadostni meri osvetljeno z neposredno sončno svetlobo za kvalitetno bivanje. Število ležišč v etaži se s tem zmanjša za 10, velikost dveh oddelkov se zmanjša iz 20 na 15 ležišč, tretji oddelek v etaži pa ostane velikosti 20 ležišč. Oddelek, ki ostaja prvotne velikosti, ima z že izvedeno zasteklitvijo terase tudi večje dnevne prostore, zato je razmere med številom ležišč po posameznih oddelkih primerno.

### Drugo nadstropje

Terasa drugega nadstropja (nižji del stavbe) se nadzida z montažno leseno konstrukcijo. Pridobi se nov oddelek polne velikosti – 20 ležišč.

### Tretje nadstropje

Izvede se celotno tretje nadstropje z dvema polnima oddelkoma s po 20 ležišči in enim polovičnim oddelkom z 10 ležišči ter vsemi spremljajočimi skupnimi prostori oddelkov (dnevne sobe, negovalne kopalnice). V tretjem nadstropju je ob požarnem stopnišču predviden tudi prostor za fizioterapijo.

### Prizidava dvigala

Na vzhodnem delu stavbe se prizida dodatno dvigalo večjih dimenzij, namenjeno ločevanju poti v epidemioloških časih, sicer pa predvsem dostavi in prevozu stanovalcev na bolniških posteljah. V vseh etažah bo predprostor dvigala zaprt, vendar neogrevan. Zaradi dvigala in predprostora dvigala se v vseh etažah lokalno razširi obstoječi balkon. V pritličju je iz predprostora dvigala omogočen dostop neposredno iz servisnega dvorišča na vzhodni strani stavbe.

### Rekapitulacija površin:

<b>Zemljišče</b>	Obstoječe	Novo
Gradbena parcela	6.082,00 m <sup>2</sup>	6.082,00 m <sup>2</sup>
Zazidana površina	1.891,7 m <sup>2</sup>	1.972,80m <sup>2</sup>
Odprta površina	4.190,3 m <sup>2</sup>	4.109,2 m <sup>2</sup>
<b>Gabariti objekta</b>		
Etažnost	P+1, P+2	P+2, P+3
Vrh strehe	10,39 m	14,03 m
Višina venca strehe	11,00 m	14,32 m
Osnovni gabariti stavbe (z balkoni)	62,8m x 48,7m	62,8m x 48,7m
<b>Bruto površine objekta</b>		



a – notranje površine	5.106,26 m <sup>2</sup>	7.380,36 m <sup>2</sup>
b – zunanje pokrite površine	300,47 m <sup>2</sup>	639,85 m <sup>2</sup>
c – zunanje odkrite površine	974,69 m <sup>2</sup>	1.276,03 m <sup>2</sup>
Skupaj	6.381,42 m <sup>2</sup>	9.296,24 m <sup>2</sup>
<b>Neto površine objekta</b>		
a – notranje površine	3.430,56 m <sup>2</sup>	6.261,36 m <sup>2</sup>
b – zunanje pokrite površine	285,45 m <sup>2</sup>	607,86 m <sup>2</sup>
c – zunanje odkrite površine	925,96 m <sup>2</sup>	1.212,23 m <sup>2</sup>
Skupaj	4.641,96 m <sup>2</sup>	8.081,45 m <sup>2</sup>

#### 5.4 Opredelitev vrste investicijskega projekta

Projekt je opredeljen kot nadzidava in prizidava obstoječe enote Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane v Slovenski Bistrici. Gre za novogradnjo - prizidavo in rekonstrukcijo v javnem interesu. Osnovna namenska raba prostora in objekta se po izvedbi projekta ne spreminja.



## 6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 6.1 Izhodišča za oceno vrednosti projekta

Ocena vrednosti investicijskega projekta je podana na podlagi naslednjih izhodišč:

- stroški gradbenih in obrtniških del ter nadzora so podani na osnovi ocene vrednosti projektanta in izkustvenih ocen na podlagi že izvedenih projektov;
- v izračunu je upoštevan in posebej prikazan DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in sicer:
  - ker gre za izgradnjo objekta, ki je del socialne politike, se za GOI dela in zunanjo ureditev, ki je nujno potrebna za pridobitev uporabnega dovoljenja in obratovanje objekta, upošteva znižana davčna stopnja 9,5%;
  - za vse ostale stroške se upošteva davčna stopnja v višini 22%.
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
  - za vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2021, se upošteva, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - za vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letih 2022 in 2023, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2021, ki jo je marca 2021 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2022 povprečno inflacijsko stopnjo 1,2% in za leto 2023 povprečno inflacijsko stopnjo 1,7%.

### 6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah za varianto 0 »brez investicije

Ta varianta ne predvideva investicijskih stroškov.

### 6.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah za varianto 1 »z« investicijo

TABELA 6: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)

Vrsta stroška	Brez DDV	DDV	Z DDV
Izdelava projektne dokumentacije faze IZP, IDP in DGD	41.127,00	9.048,00	50.175,00
Izdelava PZI	125.000,00	27.500,00	152.500,00
Izdelava PID	15.000,00	3.300,00	18.300,00
GOI dela	3.442.622,95	327.049,18	3.769.672,13
Strokovni nadzor	103.278,69	22.721,31	126.000,00
Projektantski nadzor	20.000,00	4.400,00	24.400,00
Izvedba javnega naročila	5.000,00	1.100,00	6.100,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.752.028,64</b>	<b>395.118,49</b>	<b>4.147.147,13</b>



## 6.4 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah za varianto 1 "z" investicijo

TABELA 7: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)

Vrsta stroška	Brez DDV	DDV	Z DDV
Izdelava projektne dokumentacije faze IZP, IDP in DGD	41.127,00	9.048,00	50.175,00
Izdelava PZI	125.000,00	27.500,00	152.500,00
Izdelava PID	15.438,06	3.396,37	18.834,43
GOI dela	3.507.625,18	333.224,39	3.840.849,57
Strokovni nadzor	105.228,75	23.150,32	128.379,07
Projektantski nadzor	20.377,63	4.483,08	24.860,71
Izvedba javnega naročila	5.060,00	1.113,20	6.173,20
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.819.856,62</b>	<b>401.915,36</b>	<b>4.221.771,98</b>

## 6.5 Dinamika financiranja stroškov investicije

### 6.5.1 Varianta 0 "brez" investicije

Ta varianta ne predvideva investicijskih stroškov.

### 6.5.2 Varianta "z" investicijo

Investicijska dela so predvidena v letih 2022 in 2023 na način, kot ga prikazujemo v tabeli 10. Projektna dokumentacija (z izjemo PID) se bo financirala v leti 2021, izvedba javnega naročila pa v letu 2022. Izhodišče za prikaz dinamike financiranja so vrednosti investicijskih stroškov po tekočih cenah.

TABELA 8: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE

DINAMIKA VLAGANJ	DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH			SKUPAJ
	2021	2022	2023	
Izdelava projektne dokumentacije faze IZP, IDP in DGD	50.175,00	0,00	0,00	50.175,00
Izdelava PZI	152.500,00	0,00	0,00	152.500,00
Izdelava PID	0,00	0,00	18.834,43	18.834,43
GOI dela	0,00	2.288.944,92	1.551.904,65	3.840.849,57
Strokovni nadzor	0,00	76.507,20	51.871,87	128.379,07
Projektantski nadzor	0,00	14.815,68	10.045,03	24.860,71
Izvedba javnega naročila	0,00	6.173,20	0,00	6.173,20
<b>SKUPAJ</b>	<b>202.675,00</b>	<b>2.386.441,00</b>	<b>1.632.655,98</b>	<b>4.221.771,98</b>





## 7 OCENA FINANČNIH STROŠKOV IN KORISTI

### 7.1 Varianta 0 »brez« investicije

V primeru variante 0 »brez investicije« projekt nima nobenih prihodkov oz. finančnih koristi in odhodkov, zato ne moremo prikazati projekcij prihodkov, stroškov in finančnega toka.

### 7.2 Varianta 1 »z investicijo

V nadaljevanju podajamo projekcije prihodkov (finančnih koristi) in odhodkov, ki se bodo pojavili po izvedbi investicije.

#### 7.2.1 Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta

Letni obratovalni stroški investicijskega projekta so ocenjeni na podlagi obratovalnih stroškov Doma d. Jožeta Potrča Poljčane iz preteklih let. Investicijski projekt je obravnavan kot enovit projekt in v njem so prikazani vsi stroški in prihodki, ki se nanašajo le na investicijski projekt in učinke, ki jih bo le-ta prinesel investitorju, upravljavcu ter uporabnikom, ki jih brez izvedbe investicijskega projekta ne bi bilo. Za potrebe statične in dinamične ocene učinkovitosti investicijskega projekta za obravnavano referenčno dobo (v Navodilih za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) predlaga Komisija za referenčno časovno obdobje na področju preostalih storitev obdobje 15-ih let) smo upoštevali podatke o prihodkih in odhodkih na oskrbovanca za institucionalno varstvo starejših od 65 let v enoti Slovenska Bistrica, ki so bili realizirani v letu 2020.

TABELA 9: PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA V LETU 2020 ZA IZBRANE STROŠKOVNE NOSILCE

Stroškovni nosilec	Realizirani prihodki 2020	Realizirani odhodki 2020
1. Oskrba	3.567.964	3.619.296
2. Zdravstvo	2.317.378	2.256.491
Skupaj	5.885.342	5.875.787

Vir: Računovodsko poročilo 2020, Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane.

Skupni stroški, ki se nanašajo na enoto Poljčane in enoto v Slovenski Bistrici, se delijo v deležu kapacitete oskrbe, in sicer:

Enota	Kapaciteta postelj	Delež	Prihodki	Odhodki
Poljčane	230	65	3.825.472	3.819.262
<b>Slovenska Bistrica</b>	<b>124</b>	<b>35</b>	<b>2.059.870</b>	<b>2.056.525</b>
Skupaj	354	100	5.885.342	5.875.787

Vir: Računovodsko poročilo 2020, Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane.

Po investiciji se bodo kapacitete enote v Slovenski Bistrici povečale iz 124 na 200., kar predstavlja približno 61,3 % povečanje. Izhajajoč iz navedenega ocenjujemo višino letnih prihodkov iz naslova investicije na 1.262.700 € in višino letnih odhodkov iz naslova investicije na 1.260.650 €.



## 7.2.2 Ocena izkaza finančnega toka investicije

Izhodišča za pripravo ocene izkaza finančnega toka:

- investicijske stroške smo upoštevali kot opredeljeno v tem dokumentu;
- upoštevani so finančni prihodki in odhodki za referenčno obdobje 15 let;
- ostanek vrednosti je ugotovljen v višini neamortizirane vrednosti predmeta investiranja v zadnjem letu referenčnega obdobja<sup>1</sup>;
- upoštevana je 4% finančna diskontna stopnja;
- predmet investicije se preda v obratovanje julija 2023.

TABELA 10: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2021	166.127,00	0,00	0,00		-166.127,00
2022	2.144.540,98	0,00	0,00		-2.144.540,98
2023	1.441.360,66	630.325,00	631.350,00		-1.440.335,66
2024		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2025		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2026		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2027		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2028		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2029		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2030		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2031		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2032		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2033		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2034		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2035		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2036		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2037		1.260.650,00	1.262.700,00		2.050,00
2038		1.260.650,00	1.262.700,00	1.420.082,23	1.422.132,23
Skupaj	<b>3.752.028,64</b>	<b>19.540.075,00</b>	<b>19.571.850,00</b>	<b>1.420.082,23</b>	<b>-2.300.171,41</b>

TABELA 11: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2021	166.127,00	0,00	0,00		-166.127,00
2022	2.230.322,62	0,00	0,00		-2.230.322,62
2023	1.499.015,09	582.770,89	583.718,57		-1.498.067,42
2024		1.120.713,26	1.122.535,70		1.822,44
2025		1.077.608,90	1.079.361,25		1.752,35
2026		1.036.162,41	1.037.847,36		1.684,95
2027		996.310,01	997.930,15		1.620,14
2028		957.990,39	959.548,22		1.557,83

<sup>1</sup> Upoštevan je 3% odpis vrednosti letno, skladno s 33. členom ZDDPO-2.



2029		921.144,61	922.642,52		1.497,91
2030		885.715,97	887.156,27		1.440,30
2031		851.649,97	853.034,88		1.384,91
2032		818.894,20	820.225,84		1.331,64
2033		787.398,27	788.678,69		1.280,42
2034		757.113,72	758.344,90		1.231,18
2035		727.993,96	729.177,79		1.183,82
2036		699.994,20	788.678,69		88.684,50
2037		673.071,34	758.344,90		85.273,56
2038		647.183,98	729.177,79	729.032,23	811.026,03
Skupaj	<b>3.895.464,71</b>	<b>13.541.716,08</b>	<b>13.816.403,52</b>	<b>729.032,23</b>	<b>-2.891.745,04</b>

TABELA 12: FINANČNA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti	-5,93 %
Finančna neto sedanja vrednost	-2.891.745,04
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,74
Finančni količnik relativne koristnosti	0,79

Finančna neto sedanja vrednost in finančna relativna neto sedanja vrednost sta negativni, kar je glede na predmet investicije pričakovano. Investicija nima primarno finančnega pomena, ampak se njena vrednost kaže v širših družbenih učinkih in pomenu za življenje prebivalcev.



## 8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo Analize stroškov in koristi (ASK). Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja.

Investicijski projekt prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analyse) - ASK (Analize stroškov in koristi) je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (ASK- Analizo stroškov in koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo.

Ekonomska analizo (ASK-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravke cen (od tržnih do obračunskih cen). Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadno denar. Kriterij po katerem odločamo ali posamezen projekt izvedemo je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebno upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Izvedba projekta ni namenjena ustvarjanju dobička, zaradi česar projekta ne moremo neposredno primerjati z investicijskimi projekti, ki jih izvajajo gospodarske družbe. Posledično različni izračuni finančnih dinamičnih kazalnikov uspešnosti naložbe, kot sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa, niso najbolj primerni za presojanje upravičenosti izvedbe omenjenega projekta. Upravičenost izvedbe projekta glede na njegov osnovni namen lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo projekta. Projekte, kamor uvrščamo tudi obravnavano operacijo, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega pomena, pa ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le s finančne perspektive.

Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovni namenjen tržni dejavnosti in ustvarjanju donosov ter da je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo s



širšega družbenega vidika, vidimo, da bo s prihranki in dodatnimi potencialnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplival na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj, kot na primer:

- razbremenitev obstoječega sistema varstva in oskrbe starejših oz. zmanjšanje pritiska na institucionalno varstvo starejših;
- skrajšanje čakalne dobe za vključitev in bivanje v Domu dr. Jožeta Potrča Poljčane v Slovenski Bistrici;
- izboljšanje funkcionalnosti objekta in posledično večja kakovost zagotavljanja storitev;
- izboljšanje kakovosti življenja starejših ljudi;
- povečanje medgeneracijske povezanosti in povezanosti z lokalnim okoljem, z namenom integracije občanov v delo in življenje doma ter obratno;
- razbremenitev svojcev oseb, ki potrebujejo obliko institucionalnega varstva, vendar je zaradi pomanjkanja prostorskih kapacitet niso deležne;
- preprečeno odseljevanje ljudi zaradi boljših življenjskih pogojev;
- boljše možnosti za razvoj območja;
- zmanjševanje socialne izključenosti starejših oseb in razlik v dostopnosti storitev.

Za potrebe izdelave CBA smo koristi predvideli kot preprečeno odseljevanje zaradi boljših bivalnih pogojev in razvojnih priložnosti; to korist smo ocenili v vrednosti BDP za 1 prebivalca v Podravski regiji (po zadnjem objavljenem podatku za leto 2019).

Vse stroške smo v ekonomski analizi očistili davkov in prispevkov. Za investicijske stroške in ostanek vrednosti smo upoštevali korekcijski faktor 0,72301, ki smo ga določili ob predpostavki 40 % dela, 60 % materiala ter 22 % DDV. Enako korekcijski faktor smo upoštevali pri operativnih stroških.

TABELA 13: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki + koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok
2021	120.111,48	0,00	0,00		-120.111,48
2022	1.550.524,57	0,00	0,00		-1.550.524,57
2023	1.042.118,17	455.731,28	640.793,50		-857.055,95
2024		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2025		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2026		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2027		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2028		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2029		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2030		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2031		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2032		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2033		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2034		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2035		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2036		911.462,56	1.281.587,00	0,00	370.124,44



2037		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2038		911.462,56	1.281.587,00	1.026.733,66	1.396.858,10
<b>Skupaj</b>	<b>2.712.754,23</b>	<b>14.127.669,63</b>	<b>19.864.598,50</b>	<b>1.026.733,66</b>	<b>4.050.908,30</b>

TABELA 14: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2020	120.111,48		0,00		-120.111,48
2021	1.490.889,01	0,00	0,00		-1.490.889,01
2022	963.496,83	421.349,18	592.449,61		-792.396,40
2023		810.286,89	1.184.899,22		374.612,33
2024		779.122,01	1.095.505,94		316.383,93
2025		749.155,78	1.053.371,09		304.215,31
2026		720.342,10	1.012.856,82		292.514,72
2027		692.636,63	973.900,79		281.264,16
2028		665.996,76	936.443,07		270.446,31
2029		640.381,50	900.426,03		260.044,52
2030		615.751,44	865.794,26		250.042,81
2031		592.068,70	832.494,48		240.425,78
2032		569.296,82	800.475,46		231.178,64
2033		547.400,79	769.687,94		222.287,15
2034		526.346,92	740.084,56		213.737,64
2035		506.102,80	711.619,77		205.516,97
2036		486.637,31	740.084,56		253.447,25
2037		467.920,49	711.619,77	527.097,59	770.796,87
<b>Skupaj</b>	<b>2.574.497,33</b>	<b>9.790.796,15</b>	<b>13.921.713,36</b>	<b>527.097,59</b>	<b>2.083.517,48</b>

TABELA 15: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti	11,8 %
Ekonomska neto sedanja vrednost	2.083.517,48
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,81
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,13

Ekonomska interna stopnja presega družbeno sprejemljivo diskontno stopnjo 5 %. Rezultati ekonomske analize kažejo pozitivne ekonomske učinke investicije, ki presegajo stroške za njeno izvedbo. To pomeni, da je investicija ekonomsko upravičena in družbeno sprejemljiva.



## 9 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 9.1 Analiza občutljivosti

Z analizo občutljivosti smo ugotavljali, v kolikšni meri je investicija občutljiva na dejavnike tveganja, in sicer na povečanje investicijskih stroškov in zmanjšanje koristi. Ugotovili smo:

- pri povečanju investicijskih stroškov za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 10,41 %;
- pri povečanju investicijskih stroškov za 10% in povečanju operativnih stroškov za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 6,86 %;
- pri povečanju investicijskih in operativnih stroškov za 10% in zmanjšanju koristi za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 6,79 %.

Ugotavljamo, da spremembe dejavnikov tveganja ne vplivajo bistveno na družbeno sprejemljivost investicije, zato investicija ni rizična.

### 9.2 Analiza izvedljivosti in tveganj

Z analizo tveganj ocenjujemo verjetnost, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov. Tveganje za odstopanja od zastavljenih rezultatov lahko predstavlja nezmožnost zagotovitve ustrezne višine finančnih sredstev v opredeljenem časovnem obdobju. Ker se bo investicija financirala s sredstvi državnega proračuna, ki jih zagotavlja Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ocenjujemo, da je tveganje, ki bi ogrozilo investicijo, s tega vidika nizko.

Na časovni zamik investicije lahko vpliva tudi uspešnost postopkov javnih naročil. Investitor bo zato v izogib tovrstnim tveganjem pristopil k izvedbi postopkov javnega naročanja na način, ki bo omogočal širok konkurenčni pristop in izbiro najugodnejšega, ustrezno kadrovske, tehnične in finančno usposobljenega ponudnika. Za izbiro najugodnejše ponudbe bo oblikoval komisijo, ki bo na visoki strokovni ravni izvedla pregled in ocenjevanje ponudb, s čimer se bo izognil morebitnim tveganjem.

Z vidika upravnih dovoljenj, je potrebno pred pričetkom izvajanja del pridobiti še pravnomočno gradbeno dovoljenje. Predvideva se, da bo dovoljenje pridobljeno skladno s terminskim načrtom in ni pričakovati odstopanj, ki bi ogrozila izvedbo investicije. Ocenjujemo, da posebnih tveganj, ki bi ogrozila izvedbo investicije, ni.



## 10 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA IN OKVIRNO FINANČNO KONSTRUKCIJO

### 10.1 Varianta 0 "brez" investicije

Varianta ne predvideva investicije in dinamike investiranja.

### 10.2 Varianta 1 "z" investicijo

Vrednost investicije je ocenjena na 4.147.147,13 € z DDV po stalnih cenah oz. 4.221.771,98 € z DDV po tekočih cenah.

Predvideno je, da se bodo stroški investicije krili z javnimi sredstvi v višini 4.171.596,98 €, ki jih bo zagotovilo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. Občina Slovenska Bistrica je v letu 2021 financirala strošek priprave projektne dokumentacije v višini 50.175,00 €.

TABELA 16: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
<b>PRIPRAVLJALNA DELA</b>		
Izdelava projektne dokumentacije	nov.2020	jul.2023
Izdelava investicijske dokumentacije	apr.2021	sep.2021
Izvedba JN in izbira izvajalca	jan.2022	jun.2022
<b>IZVEDBENA DELA</b>		
Izvajanje vseh del	jul.2022	jun.2023
Končni prevzem		jul.2023

TABELA 17: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA

LETO	2021			2022			2023			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV
MDDŠZ	125.000,00	27.500,00	152.500,00	2.170.275,48	216.165,52	2.386.441,00	1.483.454,14	149.201,84	1.632.655,98	3.778.729,62	392.867,36	4.171.596,98
OBČINA SLOV. BISTRICA	41.127,00	9.048,00	50.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.127,00	9.048,00	50.175,00
SKUPAJ	166.127,00	36.548,00	202.675,00	2.170.275,48	216.165,52	2.386.441,00	1.483.454,14	149.201,84	1.632.655,98	3.819.856,62	401.915,36	4.221.771,98





## 11 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

V predhodnih poglavjih smo obdelali dve varianti investicije (varianta brez investicije in varianta z investicijo). Pri izboru optimalne variante smo upoštevali kriterije, podane v spodnji tabeli.

TABELA 18: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ

Kriterij	Ugodnejša varianta
Stroški izvedbe posamezne variante	Ugodnejša je varianta brez investicije, saj ne povzroča nikakršnih investicijskih stroškov.
Doseganje ciljev investicije	Ugodnejša je varianta z investicijo, saj v primeru variante brez investicije njeni cilji niso nikoli doseženi.
Dinamika financiranja investicije	Ker varianta brez investicije ne predvideva nobene dinamike financiranja, je primernejša varianta z investicijo.
Učinkovitost investicije, merjena s hitrostjo izvedbe investicije	Ugodnejša je varianta z investicijo, ki predvideva dokončanje investicije julija 2023 in s tem zagotovi pogoje za sprejem in bivanje večjega števila starejših. Pri varianti brez investicije tega učinka ne moremo nikoli doseči.
Vpliv na okolje	Nobena od variant nima negativnih učinkov na okolje. Obe varianti sta glede na dani kriterij izenačeni.
Odpiranje novih delovnih mest	Ugodnejša je varianta z investicijo, ki bo omogočala nove zaposlitve.
Finančna upravičenost investicije	Varianta z investicijo sicer izkazuje negativne vrednosti FNSV, vendar ne moremo reči, da je zaradi tega varianta brez investicije ugodnejša, saj v tem primeru nimamo finančnih izračunov. Obe varianti sta glede na dani kriterij izenačeni.
Ekonomsko upravičenost investicije	Ugodnejša je varianta z investicijo, saj izkazuje širše družbene koristi za območje občine in širše. Kazalniki ekonomsko-družbene upravičenosti investicije so pozitivni.

TABELA 21: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI

Varianta	Doseženi rezultat
Varianta 1 »z« investicijo	5
Varianta 0 »brez« investicije	1

Glede na rezultate ocenjevanja je kot optimalna varianta izbrana varianta 1, torej varianta »z« investicijo.



## 12 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

Glede na obravnavo variant po vseh izbranih kriterijih, se predlaga varianta 1 »z« investicijo, ki predvideva nadzidavo in prizidavo Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica. Ta varianta predvideva doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja, omogoča nove zaposlitve in zagotavlja največje ekonomske učinke.

Varianta 1»z« investicijo je zato spoznana za optimalno varianto.