

INVESTITOR: **OBČINA KRŠKO**
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

IZVAJALEC: **SUMA Zdenka Škaler s.p.**,
Spodnji Stari Grad 15, 8270 Krško

ŠT. ELAB.: **05/ID-2019**

Dom krajanov in vrtec Zdole

Investicijski program



Suma Zdenka Škaler s.p.

Junij 2019

Vsebina

1	UVODNA POJASNILA.....	5
1.1	Izdelovalec investicijske dokumentacije.....	6
1.2	Namen in cilji investicije	7
1.3	Povzetek predhodne investicijske dokumentacije	7
1.3.1	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
2.1	Cilji in namen investicije	8
2.2	Strokovne podlage.....	9
2.3	Osnovni podatki o investitorjih, izdelovalcih investicijske dokumentacije in upravljavcih	10
2.3.1	Investitor	10
2.3.2	Uporabniki	10
2.3.3	Investicijska dokumentacija	10
2.3.4	Projektna dokumentacija	11
2.3.5	Organizacija vodenja projekta.....	11
2.3.6	Investicija – vrednost in finančna konstrukcija	12
2.3.7	Prikaz rezultatov izračuna	12
3	ODGOVORNE OSEBE IN STROKOVNI SODELAVCI	13
3.1	Investitor.....	13
3.2	Uporabniki in upravljavec	14
3.3	Investicijska dokumentacija.....	15
3.4	Projektna dokumentacija	15
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, SKLADNOST S STRATEGIJAMI....	16
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb.....	16
4.2	Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti posameznih področij in dejavnosti	17
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	18
6	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	19
6.1	Splošno	19
6.2	Tehnično - tehnološki del	20
6.3	Prikaz neto površin prostorov (po SIST ISO 9836)	21
7	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	22
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA	23
8.1	Opredelitev vrste investicije	23
8.2	Investicijski stroški	23
9	ANALIZA LOKACIJE	24

10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJE NA OKOLJE	26
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PO AKTIVNOSTIH	27
11.1	Terminski plan izvedbe investicije	27
12	FINANCIRANJE INVESTICIJE.....	28
13	PRIHODKI IN STROŠKI OBRATOVANJA.....	29
13.1	Prihodki obratovanja	29
13.2	Stroški obratovanja.....	29
14	FINANČNO TRŽNA OCENA PROJEKTA IN DRUŽBENO EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJE	31
14.1	Finančno tržna ocena projekta – statična ocena.....	31
14.2	Ekonomski tok investicije	32
14.3	Finančni in ekonomski kazalniki	34
14.4	Ostale koristi in učinki investicije	35
14.5	Analiza tveganj in analiza občutljivosti.....	36
14.5.1	Analiza tveganj	36
14.5.2	Analiza občutljivosti	37
15	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	39

Kazalo tabel

Tabela 1: Vrednost projekta v stalnih in tekočih cenah po letih izvedbe	23
Tabela 2: Vrednost upravičenih stroškov projekta v eur	23
Tabela 3: Vrednost neupravičenih stroškov projekta v eur	24
Tabela 4: Terminski plan izvedbe investicije	27
Tabela 5: Viri financiranja po letih po tekočih cenah.....	28
Tabela 6: Prihodki poslovanja	29
Tabela 7: Primerjava stroškov pred investicijo in v prihodnje	30
Tabela 8: Primerjava kapacitet pred investicijo in po investiciji	30
Tabela 9: Izračun amortizacije z amortizacijskimi stopnjami.....	30
Tabela 10: Finančna analiza	31
Tabela 11: Finančni kazalniki	32
Tabela 12: Podatki za izračun ekonomskih kazalnikov	33
Tabela 13: Ekonomski kazalniki.....	33
Tabela 14: Ekonomska analiza	33
Tabela 15: Finančni in ekonomski kazalniki	34
Tabela 16: Analiza tveganj.....	36
Tabela 17: Tveganje, posledice in ukrepi	37

Kazalo slik

Slika 1: Pogled na Zdole.....	14
Slika 2: Prikaz ureditvene situacije – območje gradbišča.....	19
Slika 3: Lokacija občine Krško v Republiki Sloveniji ter KS Zdole	24
Slika 4: Lokacija parcel investicije.....	25
Slika 5: Umestitev objekta v prostor	25

1 UVODNA POJASNILA

V sklopu projekta je predvidena izgradnja večnamenskega objekta, ki bo namenjen delovanju organov krajevne skupnosti, potrebam druženja raznih generacij, izvedbi raznih aktivnosti društev, stanovanjskim potrebam in ostalim potrebam, ki se bodo v prihodnosti pojavile na območju krajevne skupnosti in bodo lahko umeščene v objekt.

V prvem nadstropju se bodo uredili prostori za vzgojno izobraževalno dejavnost predšolskega varstva.

Trenutno v krajevni skupnosti ni ustreznih večnamenskih prostorov, kjer bi se lahko zgoraj omenjene skupine aktivno družile. Zato je nujno potrebno zgraditi večnamenski objekt. Druženje krajanov bo prispevalo h kvalitetnejšemu življenju vseh občanov in k privlačnosti okolja, dolgoročno pa vplivalo tudi na zdravstveno stanje prebivalcev. Že dolgo časa je znano, da aktivno družbeno življenje do pozne starosti vpliva tudi na boljše zdravstveno stanje vsakega posameznika.

Zelo pomembno je zmanjšati medgeneracijski prepad, za kar pa ni dovolj samo objekt ampak je potrebno organizirati vrsto raznih dejavnosti, ki bodo pritegnile vse generacije. Kar pomeni strokovno izvedbo in organizacijo prireditev, seminarjev itd... Pomembno je, da se v objekt zagotovi prost vstop, da lahko vsakdo vstopi v njega in se ljudje v sproščenem vzdušju med seboj družijo. Organizirati je potrebno tudi sodelovanje z raznih drugimi organizacijami in društvi.

Občina želi z investicijo tudi zagotoviti ustrezne prostore za izvajanje varstva in predšolske vzgoje v skladu s pravilnikom in normativi.

➤ **INVESTITOR**

Občina Krško

Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško

Odgovorna oseba:

mag. Miran Stanko, župan

Krško: _____

Podpis: _____

➤ **UPORABNIKI INVESTICIJE**

Krajevna skupnost Zdole

Zdole 29 c, 8272 Zdole

Odgovorna oseba:

Marjan Zorko, predsednik

Vrtec Krško

Prešernova cesta 13, 8270 Krško

Odgovorna oseba:

Dušan Tomažin, univ.dipl.psih., ravnatelj

Župnija Zdole

Zdole 21, 8272 Zdole

Upravnik:

Mitja MARKOVIČ z Vidma-župnik

1.1 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Suma Zdenka Škaler s.p.

Spodnji Stari Grad 15, 8270 Krško

Odgovorna oseba in izdelovalec dokumenta:

Zdenka Škaler, mag.posl.ved

Krško: _____

Podpis: _____

Investicijski 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).

1.2 Namen in cilji investicije

V sklopu projekta je predvidena izgradnja večnamenskega objekta na Zdolah.

V pritličju stavbe (površina 289,93 m²) bo dvorana za 120 ljudi, manjša sejna soba, čajna kuhinja, sanitarije in prostori župnijskega urada, v prvem nadstropje (površina 216,41 m²) se bo iz Doma Bena Zupančiča preselil dvooddelčni vrtec. V drugem nadstropju bosta dve stanovanji.

Enota Murenček je enota vrtca Krško in se nahaja v lepem vaškem okolju na Zdolah. Tu domujeta dve skupini, ena skupina prvega starostnega obdobja in ena drugega starostnega obdobja. Skupini izkoriščata naravne danosti: gozd, travnike, vinograde, ki jih obkrožajo, za svoja raziskovanja in različne dejavnosti. Za enoto Murenček je značilna tudi izredna povezanost z ljudmi, običaji in naravo.

1.3 Povzetek predhodne investicijske dokumentacije

Pričujoča investicijska dokumentacija (investicijski program) se vsebinsko razlikuje od predhodne Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ki ga je izdelala Občina Krško. Razlike so nastale v vrednosti investicije, le-te so nekoliko višje, zaradi višjih cen gradbeno obrtniških del in opreme, ki ni bila zajeta v vrednosti investicije.

1.3.1 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Sedanje stanje

Trenutno v krajevni skupnosti ni ustreznih večnamenskih prostorov, kjer bi se lahko razne skupine aktivno družile. Zato je nujno potrebno zgraditi večnamenski objekt. Na takšen način bomo prispevali k kvalitetnejšemu življenju vseh občanov in k privlačnosti okolja. Dolgoročno pa tudi na zdravstveno stanje prebivalcev. Že dolgo časa je znano, da aktivno družbeno življenje do pozne starosti vpliva tudi na boljše zdravstveno stanje vsakega posameznika.

Cilji investicije

Cilji projekta pa so naslednji:

- Povečati število občanov, ki se ukvarjajo z družbenimi aktivnostmi.
- Zagotoviti prostore krajevni skupnosti in društvom.
- Urediti dodatne stanovanjske enote.
- Urediti 696,82 m² neto površin za zgoraj navedene namene (površine za medsebojno druženje in izvedbo raznih aktivnosti, stanovanja, prostore KS).

Variante investicije

Možni sta dve varianti, in sicer:

- **Varianta 0:** Investicija v izgradnjo večnamenskega objekta Dom krajanov Zdole se ne izvede.
- **Varianta 1:** Investicija v izgradnjo večnamenskega objekta Dom krajanov Zdole se izvede.

Po upoštevanih merilih je kot optimalna in hkrati edina **možna varianta izbrana varianta 1** – Investicija v izgradnjo večnamenskega objekta Dom krajanov Zdole se izvede.

Predmet investicije

Pri investiciji gre za izgradnjo novega večnamenskega objekta in sicer za pritličje in dve nadstropji.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji in namen investicije

V sklopu projekta je predvidena izgradnja večnamenskega objekta na Zdolah.

V pritličju stavbe (površina 289,93 m²) bo dvorana za 120 ljudi, manjša sejna soba, čajna kuhinja, sanitarije in prostori župnijskega urada, v nadstropje (površina 216,41 m²) pa se bo iz Doma Bena Zupančiča preselil dvooddelčni vrtec. V mansardi pa se uredita dve stanovanji.

Enota Murenček je enota vrtca Krško in se nahaja v lepem vaškem okolju na Zdolah. Tu domujeta dve skupini, ena skupina prvega starostnega obdobja in ena drugega starostnega obdobja. Skupini izkoriščata naravne danosti: gozd, travnike, vinograde, ki jih obkrožajo, za svoja raziskovanja in različne dejavnosti. Za enoto Murenček je značilna tudi izredna povezanost z ljudmi, običaji in naravo.

Splošni cilji projekta

- Urediti površine, ki bodo imele skupni pomen za medgeneracijsko druženje delovanje krajevne skupnosti, izvedbo raznih aktivnosti kulturno in drugih prostočasnih dejavnosti lokalnega prebivalstva.
- Skozi izvedbo raznih dogodkov, prireditvev, seminarjev in druženjem povezati vse starostne generacije.
- Zagotoviti občanom primerne pogoje za aktivnosti in posredno povečati učinke na njihovo zdravje.
- Organizacija različnih družabnih aktivnosti.
- Izboljšanje življenjskih pogojev v podeželskih skupnostih.
- Prispevati k privlačnosti vaškega okolja kot bivanjskega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti.
- Zagotoviti dodatne stanovanjske enote v občini.

Specifični cilji projekta

- Povečati število občanov, ki se ukvarjajo z družbenimi aktivnosti.
- Zagotoviti prostore krajevni skupnosti in društvom.
- Zagotoviti ustrezne prostore za izvajanje predšolskega varstva v krajevni skupnosti.
- Urediti dodatne stanovanjske enote.
- Urediti 696,82 m² neto površin (za medsebojno druženje in izvedbo raznih aktivnosti, stanovanja, prostore KS).

2.2 Strokovne podlage

➤ Investicijska dokumentacija

Dokument identifikacije investicijskega projekta

Dom krajanov Zdole

- Datum: maj 2018
- Izdelava: Občina Krško

Investicijski program – pričujoči dokument

Dom krajanov in vrtec Zdole

- Datum: junij 2019
- Številka projekta: 05/ID-19
- Izdelava: Suma Zdenka Škaler s.p.

➤ Projektna dokumentacija

Idejna zasnova

Dom krajanov Zdole

- Datum: september 2015
- Izdelava: MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja - DGD

Dom krajanov Zdole

- Datum: november 2017
- Številka projekta: 36/16
- Izdelava: MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.

Projekt za izvedbo - PZI

Dom krajanov Zdole

- Datum: februar 2018
- Številka projekta: 36/16
- Izdelava: MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.

➤ Dovoljenja

Gradbeno dovoljenje: izdano 19.03.2018 UE Krško

2.3 Osnovni podatki o investitorjih, izdelovalcih investicijske dokumentacije in upravljavcih

2.3.1 Investitor

Naziv:	Občina Krško
Naslov:	Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško
Odgovorna oseba – župan:	Mag. Miran Stanko
Odgovorna oseba – izvajanje investicije:	Andrej Sluga, univ.dipl.prav. - vodja oddelka za družbene dejavnosti Martina Baznik - strokovna sodel. za investicije

2.3.2 Uporabniki

Naziv:	Krajevna skupnost Zdole
Naslov:	Zdole 29 c, 8272 Zdole
Telefon:	07 477 87 80
Odgovorna oseba – predsednik:	Marjan Zorko

Naziv:	Vrtec Krško
Naslov:	Prešernova cesta 13, 8270 Krško
Telefon:	07 620 54 00
Odgovorna oseba – ravnatelj:	Dušan Tomažin, univ.dipl.psih.

Naziv:	Župnija Zdole
Naslov:	Zdole 21, 8272 Zdole
Telefon:	07 492 76 95
Odgovorna oseba – upravnik:	Mitja Markovič

2.3.3 Investicijska dokumentacija

Naziv:	Občina Krško
Naslov:	Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško
Odgovorna oseba – župan:	Mag. Miran Stanko
Odgovorna oseba – izvajanje investicije:	Andrej Sluga, univ.dipl.prav. - vodja oddelka za družbene dejavnosti Martina Baznik - strokovna sodelavka za investicije

Naziv:	Suma Zdenka Škaler s.p.
Naslov:	Spodnji Stari Grad 15, 8270 Krško
Odgovorna oseba in izdelava dokumentacije	Zdenka Škaler, mag.posl.ved

2.3.4 Projektna dokumentacija

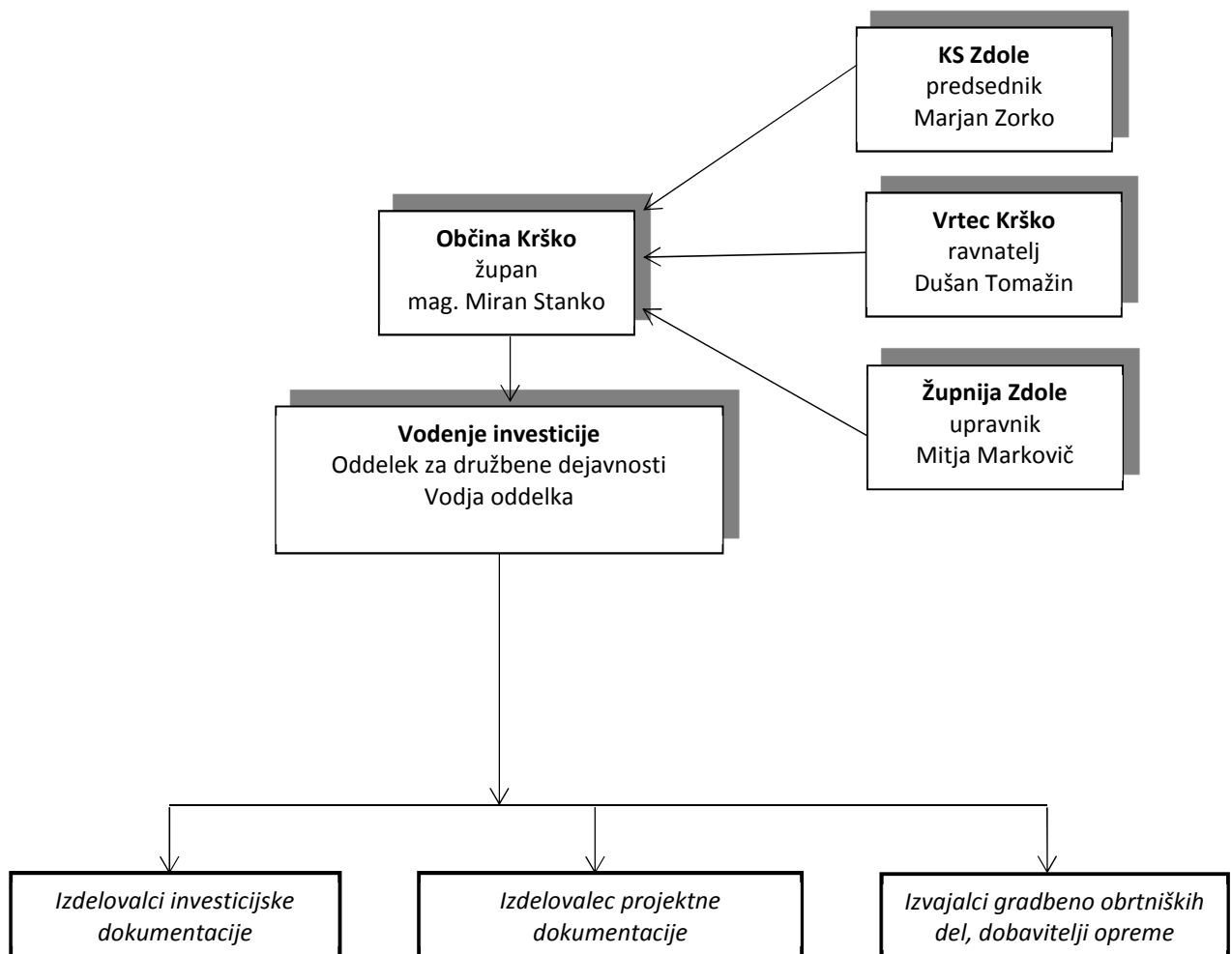
Naziv:	MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.
Naslov:	Hrastinska pot 46, 8250 Brežice
Odgovorna oseba – direktor:	Matjaž Avšič, dipl.ing.gr.
Odgovorna oseba – izdelava dokumentacije:	Tadeja Božičnik, univ.dipl.inž.arh. ZAPS-A-1624

2.3.5 Organizacija vodenja projekta

Odgovornost za vodenje investicije prevzema investitor – občina Krško. Kot glavno odgovorno osebo predstavlja vodja oddelka za investicije, občinsko premoženje in javna naročila, ki operativno pripravlja vso potrebno dokumentacijo in organizira vse postopke.

Po končani investiciji se bodo prostori predali v upravljanje oziroma se bodo začeli uporabljati za predvidene aktivnosti.

Kadrovsko – organizacijska shema



2.3.6 Investicija – vrednost in finančna konstrukcija

➤ Vrednost projekta

stalne cene=tekoče cene v eur

Aktivnost	Skupaj z DDV	Delež
Projektna dokumentacija in investicijska dokumentacija	3.200,00	0,31%
Gradbeno-obrtniška dela, strojne in elektro instalacije ter zunanja ureditev	954.424,00	91,03%
Oprema	65.000,00	6,20%
Strokovni nadzor in koordinacija iz varstva pri delu	25.835,00	2,46%
Skupaj z DDV	1.048.459,00	100,00%

➤ Finančna konstrukcija

Financer	2018	2019	2020	Skupaj	Delež
Občina Krško - proračun	650,00	81.885,00	47.857,00	130.392,00	12,44%
KS Zdole, Župnija Zdole	72.776,77	259.360,34	7.862,89	340.000,00	32,43%
23. člen ZFO-1 - nepovratna sredstva		578.067,00		578.067,00	55,13%
Skupaj	73.426,77	919.312,34	55.719,89	1.048.459,00	100,00%

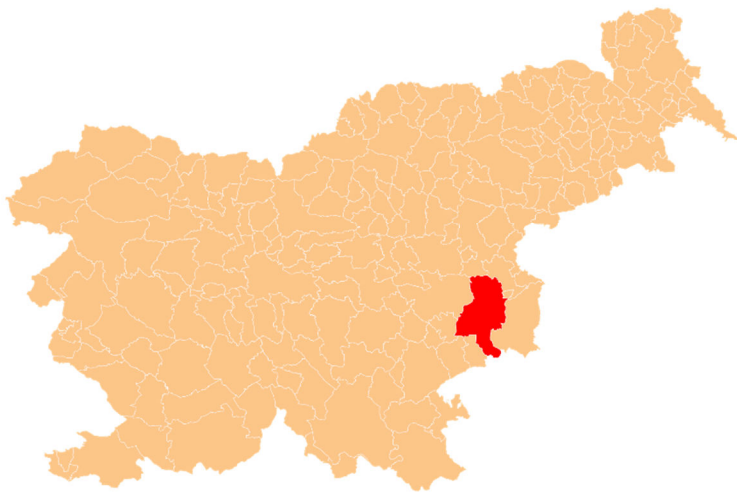
2.3.7 Prikaz rezultatov izračuna

	Finančni kazalniki	Ekonomski kazalniki
Interna stopnja donosa	-8,53%	5,26%
Neto sedanja vrednost	-914.904,89 €	116.974,71 €
Relativna neto sedanja vrednost	-0,94	0,12
Razmerje med koristmi in stroški	0,73	1,04

3 ODGOVORNE OSEBE IN STROKOVNI SODELAVCI

3.1 Investitor

Naziv:	Občina Krško
Naslov:	Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško
Telefon:	07 49 81 201
Fax:	07 49 22 221
E-mail:	obcina.krsko@krsko.si
EZR:	01254-0100008120
Davčna številka:	SI18845673
Odgovorna oseba – župan:	Mag. Miran Stanko
Odgovorna oseba – vodenje investicije:	Andrej Sluga, univ.dipl.prav. - vodja oddelka za družbene dejavnosti Martina Baznik - strokovna sodelavka za investicije



Občina Krško s površino 286,5 km² in s 25.948 prebivalci v 157 naseljih zavzema jugovzhodni del Slovenije ob reki Savi na Krškem polju. Pečat Krškemu je v preteklosti dajala zelo močno razvita industrija (tovarna celuloze in papirnica) in energetika. Krško z ostalim Posavjem ostaja in postaja glavni energetski bazen v Sloveniji z že obstoječo nuklearno elektrarno Krško, Termoelektrarno Brestanica, predvsem pa z izgradnjo verige šestih hidroelektrarn na spodnji Savi.

Mesto Krško se razprostira na obeh bregovih reke Save. Stari del mesta na desnem bregu se obnavlja, kar daje mestu urejen in dostojen videz. Ugodna klima se čuti tudi na področju razvoja podjetništva, kmetijstva (sadovnjaki jablan, hrušk, breskev, sliv, marelic; uveljavljena blagovna znamka vina »cviček«; Podgorjanska vinsko-turistična cesta in Bizeljsko-Sremiška vinska cesta) in turizma z naravnimi, kulturnimi in zgodovinskimi danostmi (arheološko najdišče Ajdovska jama, Neviodunum iz rimskih časov; grad Rajhenburg in cerkve iz srednjega veka; ustvarjalci slovenske kulture Bohorič, Dalmatin, Valvasor). Močan vzpon je opazen tudi na področju razvoja športnih aktivnosti (spidvej, kolesarjenje, tek, pohodništvo, konjenišvo, tenis, rokomet, košarka, ribolov, čolnarjenje, plavanje) in šolskih dejavnosti (osnovne, srednje, glasbena šola in Fakulteti za energetiko in logistiko).

3.2 Uporabniki in upravljavec

Naziv:	Krajevna skupnost Zdole
Naslov:	Zdole 29 c, 8272 Zdole
Telefon:	07 477 87 80
Odgovorna oseba – predsednik:	Marjan Zorko



Slika 1: Pogled na Zdole

Zdole so kraj v občini Krško s 273 prebivalci in površino 3,77 km².

Naziv:	Vrtec Krško
Naslov:	Prešernova cesta 13, 8270 Krško
Telefon:	07 620 54 00
Odgovorna oseba – ravnatelj:	Dušan Tomažin, univ.dipl.psih.

Naziv:	Župnija Zdole
Naslov:	Zdole 21, 8272 Zdole
Telefon:	07 492 76 95
Odgovorna oseba – upravnik:	Mitja Markovič

3.3 Investicijska dokumentacija

Naziv:	Občina Krško
Naslov:	Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško
Telefon:	07 49 81 201
Fax:	07 49 22 221
E-mail:	obcina.krsko@krsko.si
EZR:	01254-0100008120
Davčna številka:	SI18845673
Odgovorna oseba – župan:	Mag. Miran Stanko
Odgovorna oseba – izdelava dokumentacije:	Andrej Sluga, univ.dipl.prav. - vodja oddelka za družbene dejavnosti Gregor Brodnik

Naziv:	Suma Zdenka Škaler s.p.
Naslov:	Spodnji Stari Grad 15, 8270 Krško
Telefon:	051 624 546
TRR:	02373-2005093526
Davčna številka:	70520437
Šifra dejavnosti:	69.200
Odgovorna oseba in izdelava dokumentacije	Zdenka Škaler, mag.posl.ved zdenka.skaler@gmail.com

3.4 Projektna dokumentacija

Naziv:	MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.
Naslov:	Hrastinska pot 46, 8250 Brežice
Telefon:	041 382-170
TRR	02373-0256992991
Davčna številka:	43454496
Šifra dejavnosti:	71.111
Odgovorna oseba – direktor:	Matjaž Avšič, dipl.ing.gr.
Odgovorna oseba – izdelava dokumentacije:	Tadeja Božičnik, univ.dipl.inž.arh. ZAPS-A-1624

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, SKLADNOST S STRATEGIJAMI

4.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb

Trenutno v krajevni skupnosti ni ustreznih večnamenskih prostorov, ki so ustrezne za delovanje organov krajevne skupnosti, za potrebe druženja raznih generacij, izvedbe raznih aktivnosti društev, stanovanjske potrebe in ostale potrebe, kjer bi se lahko zgoraj omenjene skupine aktivno družile. Že dolgo časa je znano, da aktivno družbeno življenje do pozne starosti vpliva tudi na boljše zdravstveno stanje vsakega posameznika.

Enota vrtca Zdole ima sedaj dve igralnici v Domu Bena Zupančiča, ki pa nista ustrezni za kvalitetno izvajanje varstva in predšolske vzgoje. Prostorski pogoji v Enoti Zdole ne ustrezajo več standardom za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje.

Namen in cilji investicije

Projekt predvidena izgradnja večnamenskega objekta, ki bo namenjen delovanju organov krajevne skupnosti, za potrebe druženja vseh generacij, izvedbe raznih aktivnosti društev v pritličju, za stanovanjske potrebe sta namenjeni dve stanovanji v 2. nadstropju, ki se v letu 2019 predvidevata prodati ter dve igralnici s pripadajočimi prostori v 1. nadstropju za potrebe predšolske vzgoje.

Splošni cilji projekta so naslednji:

- Urediti površine, ki bodo imele skupni pomen za medgeneracijsko druženje delovanje krajevne skupnosti, izvedbo raznih aktivnosti kulturno in drugih prostočasnih dejavnosti lokalnega prebivalstva.
- Skozi izvedbo raznih dogodkov, prireditvev, seminarjev in druženjem povezati vse starostne generacije.
- Zagotoviti občanom primerne pogoje za aktivnosti in posredno povečati učinke na njihovo zdravje.
- Organizacija različnih družabnih aktivnosti.
- Izboljšanje življenjskih pogojev v podeželskih skupnostih.
- Prispevati k privlačnosti vaškega okolja kot bivanjskega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti.
- Zagotoviti dodatne stanovanjske enote v občini.

Specifični cilji projekta pa so naslednji:

- Povečati število občanov, ki se ukvarjajo z družbenimi aktivnosti.
- Zagotoviti prostore krajevni skupnosti in društvom.
- Zagotoviti ustrezne pogoje za izvajanje varstva in predšolske dejavnosti.
- Urediti dodatne stanovanjske enote.

4.2 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti posameznih področij in dejavnosti

Investicija podpira cilje, aktivnosti in vsebine naslednjih strateško pomembnih programov:

- Strategija razvoja Slovenije 2030;
- Regionalni razvojni programom regije Posavje 2014-2020;
- Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020. Načrt razvojnih programov v občini Krško;
- Program državnih razvojnih prioritet.

Strategija razvoja Slovenije 2030 kot ključne strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja opredeljuje:

- 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.

Pet strateških usmeritev za doseg osrednjega cilja strategije bodo uresničevali z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljnih strategijah, ki so sledeči:

- zdravo in aktivno življenje,
- znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo,
- dostojno življenje za vse,
- kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete,
- gospodarska stabilnost,
- konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor,
- vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta,
- nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- trajnostno upravljanje naravnih virov,
- zaupanja vreden pravni sistem,
- varna in globalno odgovorna Slovenija,
- učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Iz zgoraj navedenih strateških usmeritev, razvojnih ciljev ter glede na opredeljene cilje dotičnega projekta izhaja, da projekt izgradnje Doma krajanov in vrtca Zdole naslavlja usmeritve in cilje Strategije razvoja Slovenije 2030 in je z njo skladen.

Projekt je tudi v celoti skladen z **Regionalnim razvojnimi programom za Posavje za obdobje 2014-2020**. Strateške razvojne prioritete v obdobju 2014-2020 so glede na RRP regije Posavje sledeče:

- konkurenčnost gospodarstva in dvig zaposlitvenih možnosti v regiji,
- regija privlačna za bivanje,

- učinkovitejše podporno okolje in razvoj nevladnega sektorja ter čezmejnega sodelovanja.

V okviru druge prioritete predlagana investicija izpolnjuje naslednje specifične cilje RRP-ja:

- krepitev odpornosti lokalnih skupnosti na s podnebjem povezana tveganja,
- izgradnja dostopne, razpoložljive in dosegljive socialne infrastrukture ter mreže socialnovarstvenih storitev in programov, prilagojenih potrebam uporabnikov,
- zmanjšanje socialnih stisk posameznikov,
- ohranjanje in izboljšanje zdravja prebivalcev, zmanjšanje neenakosti v zdravju na vseh nivojih ter izboljšanje dostopnosti do celovite, kakovostne in varne zdravstvene obravnave,
- zagotovitev mreže za dolgotrajno oskrbo,
- spodbujanje razvoja podeželskih območij v regiji s pomočjo pristopa CLLD,
- dvig kakovosti bivanja z urbano prenovo v regiji.

Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 je strateški izvedbeni dokument, ki je podlaga za črpanje razpoložljivih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS) v obdobju 2014-2020. Predmetni program opredeljuje 11 tematsko zaokroženih ciljev.

S **Programom državnih razvojnih priorit**et se želi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšem razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi. Načrtujejo se investicije za zagotavljanje pogojev za kakovostno učno okolje (gradnja javnih srednjih šol in fakultet ter sofinanciranje gradnje osnovnih šol in vrtcev), ki bodo skladne z s prehodom v nizkoogljično družbo in trajnostnim razvojem.

Projekt izgradnje večnamenskega Doma krajanov Zdole je skladen s tematskimi cilji prednostnih osi socialne vključenosti in zmanjševanja tveganja revščine ter prednostne osi, ki naslavlja znanje, spretnosti, vseživljenjsko učenje in boljšo zaposljivost.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Gre za investicijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v ekonomskem smislu pomeni, da ne bo imela prihodkov od prodaje storitev.

V obravnavanem objektu se bodo oddajali v najem poslovni prostori, vendar pa bo prihodek na letni ravni 1.200 EUR.

6 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

6.1 Splošno

Projekt obravnava novogradnjo Doma krajanov in vrtca Zdole. Objekt leži na zemljišču 256/2, 256/3, 256/4, 257/1, 257/2, 288/4 288/5 in 288/6 vse k.o. Pleterje. Objekt ima predvidene tri etaže in sicer ima pritličje in nadstropje ter podstrešje.

Predviden objekt je v pritličju in nadstropju (namenjen vrtcu) namenjen potrebam krajanov Zdol, in sicer ta del objekta pada po klasifikaciji CC-SI med 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo. Na podstrešju sta torej predvidena tudi dva trosobna stanovanja.

Objekt je tlorisno zasnovan v obliki črke L. Osnovni del je pravokotne oblike dimenzij 9,90 x 25,10 m, z dodatnim kubusom dimenzij 8,20 x 9,90 m. Predvidene so tri etaže, in sicer pritličje, nadstropje ter podstrešje. Streha je simetrična dvokapnica z naklonom strehe 45°. Smer glavnega slemena je JZ-SV. Največja višina objekta je 12,73m. V sklopu izvedbe zunanje ureditve objekta je predvidena izvedba priključka na javno pot ter ureditev parkirišč in igrišča za potrebe vrtca ob domu in ureditev trga pred domom. Okoli objekta je predvidena tlakovana pot za zaščito fasade. Ostale površine se zatravijo ter hortikulturno uredijo.



Slika 2: Prikaz ureditvene situacije – območje gradbišča

Območje predvideno za gradnjo je bilo v naravi nepozidano stavbno zemljišče (območje centralnih dejavnosti). Teren je nagnjen v smeri proti jugu. Na parceli so obstoječi komunalni vodi.

Zunanja ureditev

V neposredni bližini se nahaja urejeno parkirišče pokopališča, ki se bo uporabljalo tudi za potrebe parkiranja vozil obiskovalcev kulturnega doma. Na južni strani poteka regionalna cesta. Obravnavani poseg se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste II. reda, št. R2-422, na odseku 1333 Podsreda - Brestanica, od km 12,640 do km 12,740 na desni strani v smeri stacionaže državne ceste. Sama zasnova objekta s tremi vzporednimi nizi dvokapnih streh je umeščena vzporedno na glavno prometnico R2 in pravokotno na občinsko JP in posnema vaško pozidavo.

6.2 Tehnično - tehnološki del

Predvidena je novogradnja Doma krajanov in vrtca Zdole. Predvideni objekt je v pritličju in nadstropju namenjen potrebam krajanov Zdol, in sicer ta del objekta pada po klasifikaciji CC-SI med 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo. Na podstrešju sta predvidena dva trosobna stanovanja.

Objekt je tlorisno zasnovan v obliki črke L. Osnovi del je pravokotne oblike dim 9,90 x 25,10 m, z dodanim kubusom dim 8,20 x 9,90 m. Predvideno so tri etaže in sicer pritličje, nadstropje ter podstrešje. Streha je simetrična dvokapnica z naklonom strehe 450. Smer glavnega slemena je JZ-SV. Največja višina objekta je 12,73 m.

V sklopu izvedbe zunanje ureditve objekta je predvidena izvedba priključka na javno pot ter ureditev parkirišč ob domu in ureditev trga pred domom. Okoli objekta je predvidena tlakovana pot za zaščito fasade. Ostale površine se zatravijo ter hortikulturno uredijo.

Konstrukcija

Ostrešje bo leseno iz lesa C25 razen vmesnih leg, ki so iz lepljenega lesa. Streha bo pokrita z opečno kritino. Streha primarnega dela lesene strešne konstrukcije je dvokapna. Leseno konstrukcijo tvorijo kapne in vmesne lege. Kapna lega leži na kolenčnem zidu. Vmesna lega leži na prečnih nosilnih zidovih, razen v območju dvigala, kjer leži na AB konzolnem nosilcu. Streha dodanega kubusa je prav tako simetrična dvokapnica. Leseno konstrukcijo tvorijo kapne in vmesne lege. Kapne lege ležijo na AB vezi zunanjega zidu. Vmesne lege so podprte z trapeznim vešalom.

Nosilne stene so zidane s POROTHERM opeko deb.: 30 cm z vertikalnim AB vezmi in vencem višine 20 cm, nenosilne stene pa se izvedejo opečne debeline 12 cm delno pa so po sistemu Knauf ali enakovredno.

Nad pritličjem povezuje nosilne zidove AB plošča deb. 16/22 cm. Nad nadstropjem je AB plošča deb. 22 cm. Obe plošči so iz armiranega betona C25/30, armirane z armaturo S 500. Objekt se bo izvedel na AB temeljni plošči d=30 cm. Modul reakcije tal je predpostavljen 42.000. Pred betoniranjem temeljne plošče mora temeljna tla prevzeti pooblaščen geomehanik, ki z vpisom v gradbeni dnevnik potrdi, ali je predpostavljena vrednost ustrezna ali ne. V primeru da ni, je potrebno takoj obvestiti odgovornega projektanta gradbenih konstrukcij. Temeljna plošča je iz armiranega betona C25/30, armirani z armaturo S 500.

6.3 Prikaz neto površin prostorov (po SIST ISO 9836)

V pritličju so predvideni naslednji prostori :

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA [m ²]
P.1.	DVORANA	KERAMIKA	145,92
P.2	AVLA	KERAMIKA	13,20
P.3	HODNIK	KERAMIKA	29,14
P.4	SEJNA SOBA	KERAMIKA	15,5
P.5	ČAJNA KUHINJA	KERAMIKA	11,69
P.6	WC INVALIDI	KERAMIKA	3,44
P.7	HODNIK	KERAMIKA	2,42
P.8	WC ŽENSKI	KERAMIKA	6,41
P.9	WC MOŠKI	KERAMIKA	9,04
P.10	DOM D.V.	KERAMIKA	27,00
P.11	Z.REKVIZITI	KERAMIKA	6,98
P.12	KOTLOVNICA	KERAMIKA	6,60
P.13	STOPNIŠČE	KERAMIKA	9,52
P.14	DVIGALO	KERAMIKA	2,97
P.15	NADSTREŠNICA	KERAMIKA	24,41
		PRITČJE SKUPAJ :	289,93

V nadstropju so predvideni naslednji prostori :

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA [m ²]
N.1	HODNIK	KERAMIKA	7,04
N.2	SKUPNI PROSTOR	PVC	54,31
N.3	ENOTA 01	PARKET	37,48
N.4	SANITARIJE	KERAMIKA	9,23
N.5	ENOTA 02	PARKET	48,30
N.6	SANITARIJE	KERAMIKA	9,19
N.7	EC	KERAMIKA	3,27
N.8	RAZDELILNA KUHINJA	PVC	8,10
N.9	PISARNA	PVC	27,00
N.10	STOPNIŠČE	KERAMIKA	9,52
N.11	DVIGALO	KERAMIKA	2,97
		NADSTROPJE SKUPAJ:	216,41

V mansardi so predvideni naslednji prostori :

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA [m ²]
Po.1	STOPNIŠČE	KERAMIKA	8,07
Po.2	HODNIK	KERAMIKA	6,73
Po.3	DVIGALO	KERAMIKA	2,97
	STANOVANJE 01		95,65
Po.4	HODNIK	PARKET	7,67
Po.5	KUHINJA+JEDILNICA+DNE VNA SOBA	PARKET	50,60
Po.6	SOBA	PARKET	11,06
Po.7	GAREDROBA	PARKET	3,35
Po.8	SPALNICA	PARKET	11,53
Po.9	KOPALNICA	KERAMIKA	11,44
	STANOVANJE 02		77,16
Po.10	HODNIK	PARKET	8,40
Po.11	KUHINJA+JEDILNICA+DNE VNA SOBA	PARKET	37,35
Po.12	SPALNICA	PARKET	15,56
Po.13	SOBA	PARKET	8,29
Po.14	KOPALNICA	KERAMIKA	5,26
Po.15	WC	KERAMIKA	2,30
		NADSTROPJE SKUPAJ:	190,58

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

V Enoti Vrtca Zdole je 5 zaposlenih (vzgojiteljice, pomočnice in ostalo osebje). Po investiciji se ne predvideva povečanje števila zaposlenih.

V Krajevni skupnosti in v Župniji ni zaposlenih in se tudi ne predvidevajo zaposlitve.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

8.1 Opredelitev vrste investicije

Faze	Vrsta investicije	Označi
1	Novogradnja	X
2	Zunanja ureditev	X
3	Dobava in montaža opreme	X

8.2 Investicijski stroški

Vrednost investicije je podana na podlagi:

- Projekt za izvedbo PZI št. 36/16, marec 2018 (MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.)
 - Izkušenj investitorja s podobnimi projekti v preteklosti
- Stalne cene so enake tekočim cenam, ker se ne predvideva dviga cen zaradi minimalne stopnje inflacije.
- DDV je obračunava po stopnji 22 % in ni posebej izkazan, ker ni povračljiv.

Tabela 1: Vrednost projekta v stalnih in tekočih cenah po letih izvedbe

Aktivnost	2018	2019	2020	Skupaj z DDV	Delež
Projektna dokumentacija		1.200,00	2.000,00	3.200,00	0,31%
Gradbeno-obrtniška dela, strojne in elektro instalacije ter zunanja ureditev	71.276,77	837.427,34	45.719,89	954.424,00	91,03%
Oprema	0,00	65.000,00	0,00	65.000,00	6,20%
Strokovni nadzor, koordinacija iz varstva pri delu, Investicijska dokumentacija	2.150,00	15.685,00	8.000,00	25.835,00	2,46%
Skupaj z DDV	73.426,77	919.312,34	55.719,89	1.048.459,00	100,00%

Tabela 2: Vrednost upravičenih stroškov projekta v eur

Aktivnost	2018	2019	2020	Skupaj z DDV	Delež
Projektna dokumentacija	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00	0,20%
Gradbeno-obrtniška dela, strojne in elektro instalacije ter zunanja ureditev	71.276,77	837.427,34	45.719,89	954.424,00	97,67%
Strokovni nadzor	1.500,00	11.495,00	7.770,00	20.765,00	2,13%
Skupaj z DDV	72.776,77	848.922,34	55.489,89	977.189,00	100,00%

Tabela 3: Vrednost neupravičenih stroškov projekta v eur

Aktivnost	2018	2019	2020	Skupaj z DDV	Delež
Investicijska dokumentacija	0,00	1.200,00	0,00	1.200,00	1,68%
Oprema	0,00	65.000,00	0,00	65.000,00	91,20%
Koordinacija iz varstva pri delu	650,00	4.190,00	230,00	5.070,00	7,12%
Skupaj z DDV	650,00	70.390,00	230,00	71.270,00	100,00%

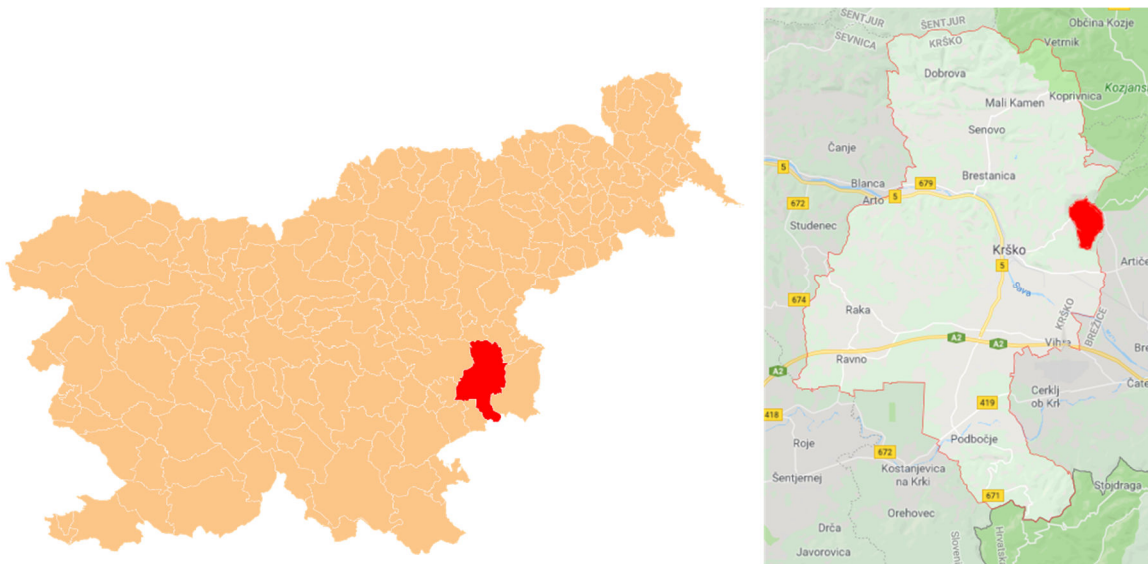
9 ANALIZA LOKACIJE

➤ Makrolokacija

Regija: Posavska regija

Občina: občina Krško

Posavsko statistično regijo sestavljajo naslednje občine: Krško, Brežice, Kostanjevica na Krki, Sevnica, Bistrica ob Sotli in Radeče. Posavska regija meri 968 km², v njej pa je v letu 2016 živel 75.694 prebivalcev Slovenije. Zelo dobra prometna dostopnost, rodovitni dolini Save in Krke, gričevnat svet vinogradov ter obilo vodnega bogastva ustvarjajo podobo druge najmanjše slovenske regije. Največje urbano središče je Krško. Poznana je po čateški termalni rivieri in edini jedrski elektrarni v državi.



Slika 3: Lokacija občine Krško v Republiki Sloveniji ter lokacija KS Zdole v občini

➤ **Mikrolokacija**

Lokacija investicije je v Krajevni skupnosti Zdole, Občina Krško. Objekt bo izgrajen na zemljiščih s parcelnimi številkami: 257/1, 257/2, 256/2, 256/3, 256/4, 288/4, 288/5 in 288/6; vse k. o. 1312-Pleterje.

Dostop do objekta bo potekal preko parcele 288/4 k.o. Pleterje, ki se priključuje na državno cesto R3 2202-Pišeece - Zg. Pohanca – Krško.



Slika 4: Lokacija parcel investicije



Slika 5: Umestitev objekta v prostor

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJE NA OKOLJE

➤ Opis in ocena pričakovanih vplivov na okolje in okoljevarstvenih ukrepov v času gradnje

Pri izvajanju investicije bodo upoštevani vsi ukrepi varovanja okolja. Investicija ne bo imela negativnih vplivov oz. posegov v okolje. Investitor bo pri izvajanju gradbeno obrtniških del v objektu in njegovi neposredni okolici vseskozi skrbel za dober odnos do okolja ter s svojim vzgledom in metodami dela vplival na udeležence oz. jih spodbujal k prijaznejšem ravnanju z okoljem (ločeno odlaganje odpadkov, sortiranje odpadkov za potrebe reciklaže, omejena poraba vode na pipah v sanitarijah, izvajanje posameznih okoljevarstvenih akcij ...).

➤ Opis in ocena pričakovanih vplivov na okolje in okoljevarstvenih ukrepov v času obratovanja

Gre za novo gradnjo objekta pri kateri bodo upoštevani vsi veljavni predpisi glede učinkovite rabe energije v stavbah in izrabo naravnih virov energije.

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

Urejeni prostori po končani investiciji ne bo imeli negativnih vplivov na okolje. Zaradi vgradnje energetske varčnih svetilk pa se pričakuje manjša poraba električne energije. Zaradi vgradnje energetske varčnih pip bo manjša tudi poraba vode.

➤ Okoljska analiza

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Za ogrevanje bodo izrabljeni naravni – obnovljivi viri energije, upoštevani pa bodo tudi vsi drugi energetske varčni elementi: energetske varčni fasadni elementi (stavbno pohoštvo, izolacija fasade), izolacija podstrešja, vgradnja in montaža opreme, ki predstavlja zadnje tehnološke dosežke na področju čim manjše porabe energije, kar bo pripomoglo tudi k učinkovitejši izrabi naravnih virov.

Okoljska učinkovitost

V fazi izvedbe del bo izvajalec del zavezan k okolju prijaznem izvajanju del (nadzorovanje morebitnih emisij, hrupa, ločevanje in varno deponiranje odpadkov..). V nadaljevanju – uporaba objekta – bodo zagotovljeni vsi pogoji za varčevanje z energenti (npr. varčne žarnice, varčne pipe ...), ločeno zbiranje in recikliranje odpadkov ter podobno.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Zaradi izvedbe investicije, kjer bo poudarek na energetskem varčevanju bo manjša poraba vode (varčne pipe), vgradnja energetske varčnih svetilk.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PO AKTIVNOSTIH

11.1 Terminski plan izvedbe investicije

Tabela 4: Terminski plan izvedbe investicije

Leto	2018	2019	2020
Aktivnost			
Izdelava investicijske dokumentacije	maj	junij	
Izdelava projektne dokumentacije	januar-marec		
Pridobitev gradbenega dovoljenja	marec		
Izvedba JN - oddaja gradbenih del	julij za 1. fazo	junij za 2. fazo	
Izvedba JN - nabava opreme		junij	
Začetek del		julij	
Izvajanje del	september za 1. fazo	julij za 2. fazo	
Končanje del	december za 1. fazo	december za 2. fazo	januar za 2. fazo
Pregled in prevzem			januar, februar
Predaja v uporabo			marec
Zaključek financiranja			marec
Končanje investicije			marec

12 FINANCIRANJE INVESTICIJE

➤ Viri financiranja in dinamika financiranja

Tabela 5: Viri financiranja po letih po tekočih cenah

➤ eur - vsi stroški

Financer	2018	2019	2020	Skupaj	Delež
Občina Krško - proračun	650,00	81.885,00	47.857,00	130.392,00	12,44%
KS Zdole, Župnija Zdole	72.776,77	259.360,34	7.862,89	340.000,00	32,43%
23. člen ZFO-1 - nepovratna sredstva		578.067,00		578.067,00	55,13%
Skupaj	73.426,77	919.312,34	55.719,89	1.048.459,00	100,00%

Sofinanciranje KS Zdole je predvideno v višini 300.000, 00 eur in Župnije Zdole v višini 40.000,00 eur.

➤ eur - upravičeni stroški

Financer	2018	2019	2020	Skupaj	Delež
Občina Krško - proračun		12.695,00	47.627,00	60.322,00	6,17%
KS Zdole, Župnija Zdole	72.776,77	259.360,34	7.862,89	340.000,00	34,75%
23. člen ZFO – 1 -nepovratna sredstva		578.067,00		578.067,00	59,08%
Skupaj	72.776,77	850.122,34	55.489,89	978.389,00	100,00%

➤ eur - neupravičeni stroški

Financer	2018	2019	2020	Skupaj	Delež
Občina Krško - proračun	650,00	69.190,00	230,00	70.070,00	100,00%
KS Zdole, Župnija Zdole	-	-	-	-	0,00%
23. člen ZFO – 1 - nepovratna sredstva	-	-	-	-	0,00%
Skupaj	650,00	69.190,00	230,00	70.070,00	100,00%

13 PRIHODKI IN STROŠKI OBRATOVANJA

13.1 Prihodki obratovanja

Prihodki projekta

Prihodke vrtca predstavljajo prihodki iz naslova:

- nakazila občinskega proračuna,
- prispevki staršev.

Prihodke KS Zdole predstavljajo:

- prihodki iz oddajanja dvorane v najem.

Tabela 6: Prihodki poslovanja

Financiranje	Pred investicijo (l. 2018)	Po investiciji oziroma v prihodnje
Občina Krško	118.534,00	122.238,19
Prispevki staršev	31.808,00	32.802,00
Najemnina	0	1.200,00
Skupaj	150.342,00	156.240,19

Preostanek vrednosti investicije

Preostanek vrednosti investicije je ocenjen v višini cca. 185 tisoč EUR, kar predstavlja približno 20 % investicije ob upoštevanju 20-letne ekonomske dobe.

13.2 Stroški obratovanja

Operativni stroški

Poslovanje vrtca zahteva pokrivanje naslednjih stroškov:

- stroškov dela (plače in drugi izdatki zaposlenim, povračila in nadomestila, prispevki za socialno varnost),
- stroškov materiala in storitev (pisarniški material, energija, voda, komunalne storitve, prevozni stroški, tekoče vzdrževanje...).

V stroških so zajeti še stroški vzdrževanja stavbe brez stanovanj.

Tabela 7: Primerjava stroškov pred investicijo in v prihodnje

Odhodki	Pred investicijo (l. 2018)	Po investiciji oziroma v prihodnje
Stroški za blago in storitev	25.075,00	24.000,00
Stroški dela	125.267,00	130.000,00
Stroški vzdrževanja objekta	0	1.512,02
Skupaj	150.342,00	155.512,02

Predvideva se, da se bodo stroški delovanja vrtca po investiciji povečali zaradi naslednjih razlogov:

Tabela 8: Primerjava kapacitet pred investicijo in po investiciji

	Pred investicijo	Po investiciji oziroma v prihodnje	Faktor
število otrok	32	33	1,03
število zaposlenih	5	5	1,00
površine (m ²)	260	217	0,83

Stroški vzdrževanja objekta pa so predvideni 3,00 EUR na m² (506,34 m²) objekta brez stanovanj.

Preostanek vrednosti investicije

Preostanek vrednosti investicije je ocenjen v višini:

- 397.627 EUR, kar predstavlja približno 42,9 % investicije ob upoštevanju 20-letne ekonomske dobe

Tabela 9: Izračun amortizacije z amortizacijskimi stopnjami

	Amortizacijska stopnja	Amortizacijska osnova	Amortizacija
Objekt	3,00%	861.424,00	25.842,72
Oprema	15,00%	65.000,00	9.750,00
Skupaj		926.424,00	35.592,72

14 FINANČNO TRŽNA OCENA PROJEKTA IN DRUŽBENO EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJE

14.1 Finančno tržna ocena projekta – statična ocena

V nadaljevanju so prikazane tabele prilivov in odlivov predmetne investicije na podlagi katerih sta izračunana finančna kazalnika kot sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa. Glede na to, da predmet investicije posega na področje izobraževanja (storitve), je upoštevana ekonomska oziroma referenčna doba 15 let. Pri izračunih je upoštevana 4% diskontna stopnja.

Tabela 10: Finančna analiza

Ekonomska doba	Leto	Prilivi			Odlivi		Finančni tok
		Prihodki		Viri financiranja investicije	Investicija	Odhodki poslovanja	
		Prihodki poslovanja	Ostanek vrednosti investicije				
0	2018	150.342,00	0,00	73.426,77	73.426,77	150.342,00	-73.426,77
1	2019	150.342,00	0,00	919.312,34	919.312,34	150.342,00	-919.312,34
2	2020	156.240,19	0,00	55.719,89	55.719,89	155.519,02	-54.998,72
3	2021	156.240,19	0,00			155.519,02	721,17
4	2022	156.240,19	0,00			155.519,02	721,17
5	2023	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
6	2024	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
7	2025	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
8	2026	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
9	2027	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
10	2028	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
11	2029	160.927,40	0,00			160.184,59	742,81
12	2030	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
13	2031	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
14	2032	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
15	2033	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
16	2034	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
17	2035	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
18	2036	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
19	2037	165.755,22	0,00			164.990,13	765,09
20	2038	165.755,22	185.284,80			164.990,13	186.049,89
Skupaj		3.387.693,35	185.284,80	1.048.459,00	1.048.459,00	3.373.444,36	-848.925,21
Skupaj - diskontirano		2.338.030,11	84.561,56	1.008.897,11	1.008.897,11	2.328.599,46	-914.904,89

Prihodki in odhodki navedeni v prejšnjih točkah izkazujejo v prihodnjih 15-tih letih naslednje tokove in izračunane finančne kazalnike:

Tabela 11: Finančni kazalniki

	Finančni kazalniki
Interna stopnja donosa	-8,53%
Neto sedanja vrednost	-914.904,89 €
Relativna neto sedanja vrednost	-0,94
Razmerje med koristmi in stroški	0,73

14.2 Ekonomski tok investicije

Če predpostavljamo, da je finančno-tržna ocena upravičenosti investicije izdelana za potrebe lastnika projekta, se družbenoekonomska analiza izdeluje za potrebe družbe tako, da se oceni prispevek investicijskega projekta h gospodarskemu razvoju občine, regije ali države.

➤ Predpostavke ekonomske analize

- Diskontna stopnja = 4 %,
- Referenčno obdobje oziroma ekonomska doba je 20 let.

➤ Direktni stroški v času gradnje in obratovanja

Direktno stroški v času gradnje in obratovanja so stroški celotne investicije, ki jih krijejo investitorji oziroma financerji načrtovane investicije – natančneje navedeni v finančni analizi.

➤ Direktno koristi v času obratovanja

Prihodki navedeni v finančni analizi.

➤ Posredne koristi v času obratovanja

- **Zmanjšanje negativnih vplivov na okolje**

Novogradnja večnamenskega doma se načrtuje kot energetska varčna investicija. Zaradi energetske učinkovitosti objekta se pričakuje nizka poraba energenta za ogrevanje preračunano na m², saj bo vgrajeno stavbno pohištvo po normativih, ki omogoča čim manjšo toplotno izgubo, prav tako bo izvedena toplotno izolacijska fasada. Zaradi vgradnje energetske varčnih svetilk pa se pričakuje nizka poraba električne energije preračunano na m². Zaradi uporabe meteorne vode za namene sanitarne vode in z vgradnjo energetske varčnih pip bo n tudi poraba vode.

Predpostavke:

- Zmanjšanje negativnih vplivov na okolje ocenjujemo v višini 20 EUR na m² na leto – cca. 15 tisoč EUR na leto (upoštevane nove površine).
- **Prispevek h kvaliteti bivanja**
Nov objekt nudi boljše in bolj zdrave pogoje otrokom in zaposlenim, hkrati pa ustrezno ogrevanje, prezračevanje in klimatizirani prostori prispevajo k boljšemu počutju vseh uporabnikov doma.
 - Ocena števila otrok na leto: do 33
 - Vrednost dobrega počutja: 100 €/otroka/leto (cca 1€/os/dan) – cca 6,6 tisoč €/leto
- **Prispevek staršev in zaposlenih zaradi zaposlitve**
Izvedbe tovrstne investicije omogoča, da so starši predšolskih otrok zaposleni in prispevajo sredstva (dohodnina, socialni prispevki, davki) v občinski in državni proračun; prav tako zaposleni.

Tabela 12: Podatki za izračun ekonomskih kazalnikov

Vhodni podatki	
Število otrok v vrtcu	33
Število vzgojiteljev	5
Površina zgradbe (m ²)	506,34
Prispevek staršev (dohodnina, prispevki, davki) zaradi zaposlitve	3.801,60
Prispevek h kvaliteti izobraževanja in bivanja (€/os/dan)	1,0
Zmanjšanje negativnih vplivov na okolje zaradi energetske učinkovite gradnje (€/m ² /leto)	20,00

➤ Ekonomska ocena upravičenosti

Tabela 13: Ekonomski kazalniki

	Ekonomski kazalniki
Interna stopnja donosa	5,26%
Neto sedanja vrednost	116.974,71 €
Relativna neto sedanja vrednost	0,12
Razmerje med koristmi in stroški	1,04

Tabela 14: Ekonomska analiza

Leto		Odlivi	Prilivi	Finančni tok
------	--	--------	---------	--------------

	Referenčno obdobje	Investicijski stroški	Odhodki poslovanja	Prihodki iz poslovanja	Zmanjšanje negativnih vplivov na okolje	Prispevek h kvaliteti izobraževanja in bivanja	Prispevek staršev in zaposlenih zaradi zaposlitve	
2018	0	73.426,77	150.342,00	150.342,00	0,00	0,00	0,00	-73.426,77
2019	1	919.312,34	150.342,00	93.000,00	0,00	0,00	0,00	-976.654,34
2020	2	55.719,89	155.519,02	156.240,19	13.940,00	6.600,00	72.230,40	37.771,68
2021	3	0,00	155.519,02	156.240,19	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.491,57
2022	4	0,00	155.519,02	156.240,19	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.491,57
2023	5	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2024	6	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2025	7	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2026	8	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2027	9	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2028	10	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2029	11	0,00	160.184,59	160.927,40	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.513,21
2030	12	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2031	13	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2032	14	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2033	15	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2034	16	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2035	17	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2036	18	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2037	19	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
2038	20	0,00	164.990,13	165.755,22	13.940,00	6.600,00	72.230,40	93.535,49
Skupaj		1.048.459,00	3.373.444,36	3.330.351,35	264.860,00	125.400,00	1.372.377,60	671.085,59
Skupaj diskontirano		1.008.897,11	2.328.599,46	2.282.893,57	176.045,30	83.350,00	912.182,40	116.974,71

14.3 Finančni in ekonomski kazalniki

Rezultat kazalnikov po dinamičnih metodah:

Tabela 15: Finančni in ekonomski kazalniki

	Finančni kazalniki	Ekonomski kazalniki
Interna stopnja donosa	-8,53%	5,26%
Neto sedanja vrednost	-914.904,89 €	116.974,71 €
Relativna neto sedanja vrednost	-0,94	0,12

➤ **Presoja upravičenosti z vidika finančne ocene**

Finančna interna stopnja donosa in finančna neto sedanja vrednost sta negativni.

Na podlagi finančne analize ugotavljamo, da investicija ne prinaša ustrezne donosnosti, če jo analiziramo zgolj s podatki, ki neposredno bremenijo investitorja oziroma uporabnika investicije. Neto sedanja vrednost je negativna, interna stopnja donosa pa pod 4 % diskontne stopnje.

Iz podatkov sledi, da moramo analizo upravičenosti narediti na podlagi širših družbenih koristi, ki upoštevajo ekonomska merila vrednotenja, saj je obravnavana investicija naložba širšega družbenega značaja, kjer ne veljajo le podjetniška pravila obnašanja.

To nakazuje, da so za tovrstno investicijo potrebna z javna sredstva, saj projekt ni zanimiv za privatni kapital oziroma javno-zasebno partnerstvo, ker ne prinaša učinkov/donosa, ki ga zahtevajo tovrstna vlaganja. Zato je nujno potrebno, da se investicija financira iz javnih sredstev, v tem primeru iz sredstev občinskega proračuna.

➤ **Presoja upravičenosti z vidika ekonomske ocene**

Izračun ekonomskih kazalnikov z upoštevanjem koristi za širšo družbo nam izkazuje, da se investicija ponaša s 5,26% donosnostjo, ekonomska neto sedanja vrednost pa je pozitivna. Kazalci nakazujejo, da je investicija upravičena in sprejemljiva s širšega družbenega vidika ter zasleduje cilje tako na ravni občine, regije, države in Evrope.

14.4 Ostale koristi in učinki investicije

Koristi in učinki investicije so naslednji:

- Izboljšanje pogojev za bivanje otrok in kakovostno delo vzgojiteljev, zvišanje kakovosti in obsega izobraževanja, vzgoje in varstva.
- Izboljšanje življenjskih pogojev na območju,
- ureditev pogojev za varno igro otrok in mladostnikov,
- polepšanje izgleda okolja,
- ureditev prostora, ki bo namenjen druženju, izobraževanju in javnim prireditvam,
- zagotovitev dodatnih stanovanjskih enot v občini.

Z investicijo se vzpostavlja energetsko ustrezen in učinkovit sistem z vidika trajnostnega razvoja in varovanja okolja.

14.5 Analiza tveganj in analiza občutljivosti

14.5.1 Analiza tveganj

Tabela 16: Analiza tveganj

Vrsta tveganja	Verjetnost	Posledica	Ocena tveganja
investicijski stroški	B	3	Nizka
prihodki	B	3	Nizka
operativni stroški	B	3	Nizka
zamude pri izvedbi investicije	B	2	Nizko
doseganje zastavljenih ciljev	B	3	Nizko
migracije prebivalstva (znotraj Slovenije in mednarodne)	C	3	Srednje
Skupaj			Nizka

Za oceno kritičnih spremenljivk (tveganje) je potrebno določiti raven tveganja in verjetnost, s katero se le-te pojavijo. Ravni tveganja lahko določimo s stopnjami od A do E, pri čemer stopnja A pomeni, da verjetnosti skorajda ni, stopnja E pa nam nakazuje skoraj zagotovo izid. Zavedati se moramo tudi posledic pojavljanja ocenitvenega kriterija, ki jih evidentiramo z 1 do 5, pri čemer 1 pomeni zanemarljiv vpliv, 5 pa zelo velik vpliv. Tako znamo oceniti, kaj se bo dejansko zgodilo s projektom, če se kriterij res pojavi. Naslednja tabela povzema verjetnosti in posledice, ki jih povzročajo ocenitveni parametri.

Na podlagi analize tveganja lahko sklepamo, da ima obravnavan projekt **nizko stopnjo tveganja**.

Tveganja in morebitne **posledice ter ukrepi**, s katerimi se projekt srečuje so predvsem naslednja:

Tabela 17: Tveganje, posledice in ukrepi

Tveganje	Posledice in ukrepi
zamude pri izvedbi investicije	Načrtovani roku so realni, terminski plan pa upošteva večino morebitnih razlogov za zamude. Občina ima izkušnje pri tovrstnih projektih tako pri pripravi dokumentacije, javnih razpisih kot tudi dejanski izvedbi.
doseganje zastavljenih ciljev	Vlaganja v tovrstne objekte bodo z veliko verjetnostjo dosegla zastavljene cilje - tveganje obstaja le v kakšnem obsegu oziroma kakovosti se bodo v nadaljevanju programi predšolske vzgoje izvajali. Tveganje tudi obstaja v kakšnem obsegu in kvaliteti se bodo izvajale aktivnosti v domu (druženje krajanov, nastopi raznih društev,...).
migracije prebivalstva (znotraj Slovenije in mednarodne)	Občina lahko vzpodbudi priseljevanje na obravnavana območja z investicijami, ki nadgrajujejo osnovne bivalne pogoje: primerna zdravstvena oskrba, urejenost vrtcev in šol, gradnja otroških igrišč, pokritost območja s telekomunikacijskim omrežjem (internet), vlaganje sredstev v terciarne (trgovina, obrt, gostinstvo, turizem...) in kvartarne dejavnosti (kultura, šport, rekreacija, izobraževanje..). Z ustreznim prostorskim načrtovanjem gradnje stanovanjskih in drugih objektov, občina lahko bistveno prispeva k uravnoteženi poseljenosti svojega prostora.

14.5.2 Analiza občutljivosti

V analizi občutljivosti so analizirane kritične spremenljivke projekta, ki so izražene vrednostno, in so podane v finančni analizi. Kot "kritične" se obravnavajo tiste spremenljivke, pri katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči ustrezno 5-odstotno spremembo prvotne vrednosti NSV.

Pri investiciji v večnamenski dom so prisotne sledeče potencialne kritične spremenljivke:

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke,
- faktorji, ki vplivajo na odhodke.

V nadaljevanju dokumenta je prikazan vpliv teh sprememb analiziran na intervalu med -1 % in + 1 %.

➤ **Vpliv spremembe investicijske vrednosti**

Verjetnost tega faktorja je predvsem pogojena z:

- uspešnostjo razpisa za izbor izvajalcev projekta,
- uspešnostjo za izbor dobavitelja naprav in opreme,
- z dinamiko izvedbe investicije.

Sprememba	NSV	sprememba NSV
-1%	-904.816	1,10%
0%	-914.905	0,00%
1%	-924.994	-1,10%

➤ **Vpliv na prihodke**

Na doseganje prihodkov vplivajo:

- število otrok vključenih v vrtec in njihova starost,
- število uporabnikov prostorov doma.

Sprememba	NSV	sprememba NSV
-1%	-938.285	-2,56%
0%	-914.905	0,00%
1%	-891.525	2,56%

➤ **Vpliv na obratovalne stroške in stroške poslovanja**

Obratovalni stroški so odvisni od:

- površina objekta,
- število oddelkov in otrok,
- cene energentov (ogrevanje, električna energija...).

Sprememba	NSV	sprememba NSV
-1%	-891.619	2,55%
0%	-914.905	0,00%
1%	-938.191	-2,55%

Na podlagi izračuna je ugotovljeno, da projekt **nima kritičnih spremenljivk**, saj se pri nobeni spremembi spremenljivk za 1%, ne spremeni NSV za 5%, ampak so spremembe bistveno manjše.

15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Projekt predvidena izgradnjo večnamenskega objekta, ki bo namenjen delovanju organov krajevne skupnosti, za potrebe druženja vseh generacij, izvedbe raznih aktivnosti društev v pritličju, za stanovanjske potrebe sta namenjeni dve stanovanji v 2. nadstropju, ki se v letu 2019 predvidevata prodati ter dve igralnici s pripadajočimi prostori v 1. nadstropju za potrebe predšolske vzgoje.

V pritličju stavbe (površina 289,93 m²) bo dvorana za 120 ljudi, manjša sejna soba, čajna kuhinja, sanitarije in prostori župnijskega urada, v nadstropje (površina 216,41 m²) pa se bo iz Doma Bena Zupančiča preselil dvooddelčni vrtec. V nadstropju pa dve stanovanji.

Vrednost celotne investicije je 1.048.459,00 EUR z DDV. Investicija obsega investicijsko in projektno dokumentacijo s projektantskim nadzorom, gradbeno-obrtniška dela skupaj z strojnimi in elektro instalacijami, zunanjo ureditev, dobavo opreme, strokovni nadzor in koordinacijo iz varstva pri delu.

V finančni konstrukciji projekta se predvideva financiranje iz občinskega proračuna v višini 130.392,00 EUR in iz proračunskih sredstev v skladu s 23. členom ZFO-1 v kot nepovratna sredstva v višini 578.067,00 EUR, 340.000,00 EUR pa naj bi prispevala KS Zdole in Župnija Zdole.