



Mestna občina Maribor

Dokument identifikacije investicijskega projekta

za presojo

Izgradnje Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre,

po modelu javno zasebnega partnerstva

**Dokument identifikacije
investicijskega projekta izdelal:**

**EUTRIP, d.o.o.
Kidričeva ulica 24
3000 Celje**

Odgovorna oseba:
Primož PRAPER, prokurist

Investitor:

**Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor**

Odgovorna oseba:
dr. Andrej FIŠTRAVEC, župan

Celje, december 2015, uskladitev maj 2016

OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU

INVESTITOR:	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
ZASEBNI INVESTITOR:	Izbran po javno-zasebnem partnerstvu
NAZIV PROJEKTA:	Presoja izgradnje Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre po modelu javno zasebnega partnerstva
NALOGA:	Dokument identifikacije investicijskega projekta
PREDVIDEN ČAS REALIZACIJE INVESTICIJE:	2015–2017
IZDELAL:	EUTRIP, d. o. o., Kidričeva ulica 24, 3000 Celje
	Primož Praper, univ. dipl. gosp. inž., in strokovni delavci naročnika oz. uporabnika
KRAJ IN DATUM IZDELAVE:	Celje, maj 2016

KAZALO

UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA.....	5
1. NAVEDBA NOSILCA, INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN UPRAVIČENCA, SOFINANCERJA TER IZDELOVALCA DIIP.....	6
1.1 OPREDELITEV NOSILCA PROJEKTA, INVESTITORJA IN UPRAVIČENCA	6
1.2 OPREDELITEV UPRAVLJAVCA	7
1.3 OPREDELITEV IZDELOVALCA DIIP	8
2. ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE.....	9
2.1 ANALIZA REGIJE IN PREDSTAVITEV INVESTITORJA – MESTNE OBČINE MARIBOR	9
2.2 ANALIZA PREDŠOLSKE VZGOJE IN VARSTVA TER INFRASTRUKTURE V MOM	10
2.2.1 Vrtec Studenci	11
2.3 OBSTOJEČE STANJE.....	12
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	15
3.1 RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE	15
3.1.1 <i>Strateški, dolgoročni cilji</i>	15
3.1.2 <i>Objektni cilji</i>	15
3.2 USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	16
3.2.1 <i>Skladnost s kurikulum za vrtce</i>	16
3.2.2 <i>Skladnost z Regionalnim razvojnim programom Podravske razvojne regije 2014–2020 (RRP)</i> 16	
3.2.3 <i>Skladnost z osnutkom Strategije razvoja Slovenije 2014–2020</i>	18
3.2.4 <i>Skladnost z Operativnim programom razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020</i>	18
3.2.5 <i>Skladnost z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetske učinkovitost 2008–2016</i>	18
3.2.6 <i>Nacionalni energetski program</i>	18
3.2.7 <i>Lokalni energetski koncept Mestne občine Maribor</i>	19
3.2.8 <i>Skladnost z občinskimi in s prostorskimi akti</i>	19
4. VARIANTE.....	20
4.1 VARIANTA BREZ INVESTICIJE.....	20
4.2 VARIANTA A	20
4.3 VARIANTA B	21
4.4 VARIANTA C	21
5. VRSTA INVESTICIJE.....	22
5.1 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OSNOVE ZA OCENE, UPRAVIČENI STROŠKI	22
5.2 VSEBINSKI OPIS INVESTICIJE.....	22
5.2.1 <i>Vrtec Studenci Maribor, Enota Pekre</i>	22
5.3 PREDHODNA DOKUMENTACIJA	32
5.4 LOKACIJA	33
5.5 VPLIV INVESTICIJE NA OKOLJE	34
5.5.1 <i>Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov</i>	35
5.5.2 <i>Trajnostna dostopnost</i>	37
5.5.3 <i>Zmanjševanje vplivov na okolje</i>	37
5.6 VARIANTA Z LASTNIMI SREDSTVI (VARIANTA A)	37
5.6.1 OPREDELITEV INVESTICIJE S KVADRATURAMI	37
5.6.2 IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH.....	37
5.6.3 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	38
5.6.4 DELEŽI IN VIRI FINANCIRANJA	38
5.6.5 VREDNOST INVESTICIJE NA M ²	39
5.6.6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	39
5.6.6.1 LOKACIJA	39
5.6.6.2 VPLIV INVESTICIJE NA OKOLJE.....	39
5.6.6.3 KADROVSKO-ORGANIZACIJSKA SHEMA	39

5.6.7	VIRI FINANCIRANJA.....	42
5.6.7.1	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA.....	42
5.6.7.1.1	<i>Finančna analiza</i>	42
5.6.7.1.2	<i>Ekonomska analiza</i>	44
5.6.7.2	DRUGE KORISTI, KI NASTANEJO Z REALIZIRANO INVESTICIJO	45
5.6.8	TVEGANJA	46
5.7	VARIANTA Z LASTNIMI SREDSTVI (DOLGOROČNO POSOJILO) (VARIANTA B)	47
5.7.1	OPREDELITEV INVESTICIJE S KVADRATURAMI	47
5.7.2	IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH.....	48
5.7.3	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	48
5.7.4	DELEŽI IN VIRI FINANCIRANJA	49
5.7.5	VREDNOST INVESTICIJE NA M ²	49
5.7.6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	49
5.7.6.1	LOKACIJA	49
5.7.6.2	VPLIV INVESTICIJE NA OKOLJE.....	49
5.7.6.3	KADROVSKO-ORGANIZACIJSKA SHEMA	50
5.7.7	VIRI FINANCIRANJA.....	52
5.7.7.1	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA.....	52
5.7.7.1.1	<i>Finančna analiza</i>	52
5.7.7.1.2	<i>Ekonomska analiza</i>	56
5.7.7.2	DRUGE KORISTI, KI NASTANEJO Z REALIZIRANO INVESTICIJO	57
5.7.8	TVEGANJA	57
5.8	VARIANTA PO MODELU JZP (VARIANTA C).....	59
5.8.1	OPREDELITEV INVESTICIJE S KVADRATURAMI	59
5.8.2	IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH.....	59
5.8.3	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	59
5.8.4	DELEŽI IN VIRI FINANCIRANJA	60
5.8.5	VREDNOST INVESTICIJE NA M ²	60
5.8.6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	61
5.8.6.1	LOKACIJA	61
5.8.6.2	VPLIV INVESTICIJE NA OKOLJE.....	61
5.8.6.3	KADROVSKO-ORGANIZACIJSKA SHEMA	61
5.8.7	VIRI FINANCIRANJA.....	64
5.8.7.1	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA.....	64
5.8.7.1.1	<i>Finančna analiza</i>	64
5.8.7.1.2	<i>Ekonomska analiza</i>	65
5.8.7.2	DRUGE KORISTI, KI NASTANEJO Z REALIZIRANO INVESTICIJO	66
5.8.8	TVEGANJA	66
6.	OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA OZ. ANALIZA SMISELNOSTI	
	VKLJUČITVE JZP.....	69
6.1.1	<i>Osnovne značilnosti, prednosti in slabosti javno-zasebnega partnerstva</i>	69
6.1.2	<i>Prednosti in slabosti javno-zasebnega partnerstva</i>	69
6.1.3	<i>Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva</i>	70
6.2	OBLIKE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA PO PRINCIPU POGODBENIŠTVA	70
6.2.1	<i>Pogodbeno partnerstvo</i>	70
6.2.1.1	<i>Javno-naročniško razmerje</i>	70
6.2.1.2	<i>Koncesijsko partnerstvo</i>	71
6.2.2	<i>Statusno partnerstvo</i>	71
6.2.3	<i>Razmejitev</i>	72
6.2.4	<i>Pogodbništvo in optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva</i>	72
6.3	TEMELJNA NAČELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	72
6.4	PRIMERJALNA SWOT ANALIZA PREDSTAVLJENIH MODELOV JAVNO-ZASEBNIH PARTNERSTEV	74
6.5	PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	75
6.5.1	<i>Optimalni model poslovanja za javni in zasebno-javni del</i>	76
7.	TEST UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA	
	PARTNERSTVA.....	77
7.1	METODOLOŠKE OSNOVE	77
7.1.1	<i>Zakonske osnove</i>	77

7.1.2	<i>Uporabljene metode</i>	79
7.2	<i>Povzetek osnov iz vloge o zainteresiranosti in iz DIIP</i>	80
7.2.1	<i>Povzetek osnov občine</i>	80
7.3	ANALIZA UČINKOV ZA PORABLJENI DENAR	81
7.3.1	<i>Kvalitativno vrednotenje elementov analize za posamezne variante</i>	81
7.3.2	<i>Primerjava rezultatov koristi za porabljeni denar – kvalitativna ocena</i>	83
7.3.3	<i>Porazdelitev tveganj projekta</i>	84
7.3.4	<i>Ključne ugotovitve testa upravičenosti javno-zasebnega partnerstva</i>	85
7.4	SMOTRNOST IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	86
7.4.1	<i>Vhodno izhodni model projekta</i>	87
7.4.2	<i>Test gospodarnosti</i>	88
7.4.3	<i>Zaključek</i>	88
8.	NADALJNJA DOKUMENTACIJA	90
8.1	POTREBNA DOKUMENTACIJA	90
8.2	TERMINSKI PLAN POTEKA INVESTICIJE	91
9.	SKLEPNE UGOTOVITVE	93

UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) obravnava presojo, za investicijsko namero za projekt »Izgradnja Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre« po modelu javno zasebnega partnerstva«. Investitor izgradnje vrtca je Mestna občina Maribor.

V vsakem objektu morajo biti zagotovljeni primerni kakovostni bivalni oziroma delovni pogoji za vse uporabnike. Vrtci so pomemben začetek izobraževalnega procesa, saj se otroci tu prvič srečajo s konkretnimi izkušnjami učenja in druženja. Dejavnosti v vrtcu otroku omogočajo razvijanje občutka varnosti in socialne pripadnosti. V vrtcu otroci osvojijo osnovna pravila vedenja in komuniciranja. Dejavnosti so organizirane tako, da otroke spodbujajo k sodelovanju, hkrati pa jim omogočajo pravico izbire in ohranjanje individualnosti. Vsakdanje aktivnosti v vrtcih morajo otroku omogočati občutek pripadnosti, ustvarjati prijetno vzdušje in omogočati vzpostavljanje vezi med vrtcem in družinskim življenjem.

Mestna občina Maribor želi poskrbeti za kvalitetno vzgojno izobraževanje na svojem območju, zato se je odločila za izgradnjo novega vrtca. Nov vrtec bo omogočil vpis dodatnih otrok in zmanjšanje odklonjenih otrok.

V dokumentu so smiselno podani in utemeljeni razlogi, ali je možno in smiselno omenjeno investicijo izvesti v obliki javno-zasebnega partnerstva, pri čemer so določeni oziroma predlagani in ovrednoteni najbolj primerni modeli javno-zasebnega partnerstva.

Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bodo morale investicije izpolnjevati. Vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. o nadaljevanju investicije.

Naziv projekta:	Presoja izgradnje Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre po modelu javno zasebnega partnerstva
Investitor:	Mestna občina Maribor
Sofinancer:	Ovisno od variante: Zasebni partner in/ali nepovratna sredstva
Izdelovalec DIIP:	EUTRIP, d.o.o., Celje

Predstavljeni DIIP je temeljni dokument za investicijsko namero investitorja za potrditev investicije ter pričetek postopka javnega naročila ali pričetek izvedbe postopka javno-zasebnega partnerstva.

1. NAVEDBA NOSILCA, INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN UPRAVIČENCA, SOFINANCERJA TER IZDELOVALCA DIIP

1.1 Opredelitev nosilca projekta, investitorja in upravičenca

Nosilec projekta:	Mestna občina Maribor
Naslov:	Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon:	02 22 01 000
Faks:	02 22 01 207
E-pošta:	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran:	www.maribor.si
Odgovorna oseba:	dr. Andrej Fištravec, župan
Kontaktna oseba:	Boris Ketiš
Podpis odgovorne osebe:	
Žig:	

1.2 Opredelitev upravljavca

	Varianta po tradicionalni izvedbi	Varianta po JZP
Upravljavec / zasebni partner:	Vrtec Studenci Maribor	Bo določen po javnem razpisu
Naslov:	Groharjeva 22	
Telefon:	(02) 480 36 00	
Faks:		
E-pošta:	vrtec.studenci@vrtec-studenci.si	
Spletna stran:	http://vrtec-studenci.si	
Odgovorna oseba:	Marjanca KARBA	
Podpis:		
Žig:		

1.3 Opredelitev izdelovalca DIIP

Izdelovalec DIIP-a:	EUTRIP, d.o.o.
Naslov:	Kidričeva ulica 24, 3000 Celje
Telefon:	059 032 045
Faks:	059 032 046
E-pošta:	info@eutrip.si
Spletna stran:	www.eutrip.si
Odgovorna oseba in koordinator izdelave:	Primož Praper, prokurist
Podpis:	
Žig:	

2. ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE

Osnovna izhodišča za investicijsko namero

Datum izdelave DIIP-a: december 2015, uskladitev maj 2016.

Strokovne podlage in izhodišča:

- PZI – št. Projekta 120-44-58-10 (racionalizacija), marec 2016, ki ga je izdelalo podjetje Projekta inženiring Ptuj, d.o.o., odgovorni projektant: mag. Stanislav Arnuš, univ. dipl. inž. arh.,
- Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 25/2008, 98/2009 – ZIUZGK, 36/2010, 62/2010 – ZUPJS, 94/2010 – ZIU, 40/2012 – ZUJF in 14/2015 – ZUUJFO) s podzakonskimi akti,
- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006) s podzakonskimi akti,
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2013 – popr. in 101/2013 in 55/2015-ZFisP) s podzakonskimi akti,
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17/2014 IN 81/2015) s podzakonskimi akti,
- Delovni dokument 4, Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, SVLR, 2008,
- Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbeništva, Ministrstvo za infrastrukturo, 2014,
- Kurikulum za vrtce, marec 1999.

Spletni viri:

- <http://www.maribor.si>,
- <http://www.vrtec-studenci.org/>,
- <https://krka1.mss.edus.si>.

2.1 Analiza regije in predstavitev investitorja – Mestne občine Maribor

Podravska regija

Maribor je središče slovenske Štajerske in sedež Podravske regije ter vzhodne kohezijske regije. Leži na 274,7 m nadmorske višine, 15° 39' 12" zemljepisne dolžine in 46° 33' 39" zemljepisne širine. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem.

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor. Je univerzitetno in metropolitansko mesto ter gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. Maribor je bil Alpsko mesto leta 2000, Evropska prestolnica kulture leta 2012, Evropsko splavarsko mesto 2012 in Evropska prestolnica mladih 2013.

V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena. Tukaj imajo sedež Univerza v Mariboru, Institut informacijskih znanosti – IZUM, Nova KBM, Zavarovalnica Maribor, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor in Mariborska nadškofija. V mestu imajo sedež nacionalne institucije, kot so Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet.

Gospodarski potencial regije

Maribor je bil pred osamosvojitvijo Slovenije gospodarsko zelo razvito mesto, zato je bil val stečajev ob prehodu na tržno gospodarstvo velik udarec. Nekdanja velika podjetja kot so TAM, MTT, Hidromontaža, Elektrokovina, Svila in Metalna so deloma prenehala delovati, deloma pa so se preoblikovala. Na njihovem območju so danes večinoma poslovne cone s številnimi novimi podjetji. V industrijski coni Melje med drugim delujejo MLM - Mariborska livarna Maribor, Henkel, TMI Košaki, TVT Boris Kidrič, Mlinotest. Na območju nekdanje Tovarne avtomobilov in motorjev je danes Poslovna cona TAM z več kot sto podjetji. Mreža podjetij deluje tudi na območju nekdanje Metalne, TVT Boris Kidrič in Marlesa. Gospodarske družbe se povezujejo v Štajersko gospodarsko zbornico in v Območno obrtno-podjetniško zbornico.

V Mariboru je bilo leta 2014 4,7 % delovno aktivnega prebivalstva in 6,9 % registrirano brezposelnih Slovenije. V tem letu so gospodarske družbe iz območja Maribora ustvarile 3,7 % izgub in 6,0 % čistega dobička slovenskega gospodarstva.

Največ dohodka mestu prinašajo storitvene dejavnosti in industrija. V zadnjih letih se je zelo razvila trgovina (zrasli so številni novi nakupovalni centri) in bančno - finančni sektor. V Mariboru je sedež Pošte Slovenije.

Vedno pomembnejši je turizem. Veliko turistov obišče mariborsko Pohorje, Festival Lent, staro mestno jedro, številne vinorodne griče. Svojevrstna atrakcija je tudi najstarejša trta na Lentu. Znan je mestni park, v katerem deluje mestni Akvarij in terarij. V Mariboru je bilo leta 2014 3,8 % vseh slovenskih turističnih ležišč ter 3,5 % vseh prihodov turistov in 2,6 % vseh nočitev.

Slika: Lega Mestne občine Maribor



Vir: Lega MO Maribor. Dostopno na: https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Maribor.

2.2 Analiza predšolske vzgoje in varstva ter infrastrukture v MOM

2.2.1 Vrtec Studenci Maribor

Vrtec Studenci Maribor je javni vzgojno-izobraževalni zavod, katerega ustanovitelj je lokalna skupnost (MOM).

Vrtec Studenci Maribor je kot javni vzgojno-izobraževalni zavod ustanovila Mestna občina Maribor z Odlokom o ustanovitvi (MUV, št. 9 z dne 28.4.1997). Zaradi prenehanja javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Vrtec Pohorskega bataljona Limbuš, so se enote iz 3. člena Sklepa o prenehanju javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Vrtec Pohorskega bataljona Limbuš (MUV, št. 40/1999), priključile k javnemu zavodu Vrtec Studenci Maribor, kar je Mestna občina Maribor uredila s sprejetjem sprememb in dopolnitev Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Studenci Maribor (MUV, št. 40/1999 in MUV, ŠT. 12/2009 in 34/2009).

Ustanoviteljske pravice in obveznosti prevzema Mestna občina Maribor s sedežem v Mariboru, UI. heroja Staneta 1. O ustanoviteljskih pravicah in dolžnostih odloča Mestni svet Mestne občine Maribor. Vrtec ima status pravne osebe. Opravlja dejavnost na področju M/80.101 – dejavnost vrtcev in predšolsko izobraževanje.

Temeljna naloga vrtca je celoviti skrb za otroke, nudenje pomoči družini pri vzgoji in varstvu otrok, ter s tem vplivati na izboljšanje kvalitete življenja družin in otrok ter ustvarjanje pogojev za razvoj otrokovih telesnih, duševnih in intelektualnih sposobnosti.

Vrtec Studenci Maribor spada na območji MOM-a med večje vrtce, saj deluje v sestavi 6 organizacijskih enot. V šolskem letu 2015/16 ima oblikovanih 33 oddelkov, v katere je vključenih 550 otrok. Na podlagi števila vključenih otrok oz. števila oddelkov in v skladu z veljavno zakonodajo ter normativi je v vrtcu sistemiziranih 100,75 zaposlenih.

Lokacijsko so enote razpršene in pokrivajo MČ Studenci z tremi enotami, MČ Radvanje ena enota, KS Limbuš ena enota in centralna kuhinja v prostorih OŠ R. Robiča in KS Pekre eno enoto.

Vpisujejo otroke v starosti od 11-ih mesecev do vstopa v šolo.

Vrtec Studenci Maribor je sestavljen/a iz naslednjih enot:

- Vrtec Studenci Maribor, OE Iztokova,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Limbuš,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Poljane,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Pekre,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Pekrska,
- Vrtec Studenci Maribor, OE Radvanje.

Enota Pekre

Za Krajevno skupnost Pekre Mestne občine Maribor je značilen zmeren prirast otrok. V letu 2001 se je v krajevni skupnosti rodilo 12 otrok, leta 2010 pa 19 otrok. Število rojenih otrok je od leta 2001 do leta 2005 nihalo, v letu 2006 pa se je glede na povprečje prejšnjih 5 let dvignilo za 50%. Podobna slika je bila v letu 2008, v letu 2009 pa je bilo število novorojenih otrok največje t. j. 25 otrok. Na območju Krajevne skupnosti Pekre (KS Pekre) je značilno tudi zmerno povečanje števila prebivalcev, ki se je v zadnjih desetih letih od leta 2001 do leta 2010 iz 1.993 povečalo na 2.124 prebivalcev. Vzrok temu so številne novogradnje stanovanjskih objektov, predvsem individualnih gradenj, ki so bile zgrajene v zadnjem obdobju. Območje KS Pekre je zanimivo za nove priselitve predvsem zaradi svoje atraktivne

lokacije, saj osrednji del s strnjanim naseljem leži ob glavnih prometnicah: Lackovi cesti, Cesti graške gore in Bezjakovi ulici. Kraj že vrsto let slovi kot ugleden in miren, od mestnega središča pa je oddaljen le 3 km. Skladno z evidentnim trendom širitve poseljenosti in atraktivnosti priseljevanja v novo zgrajene objekte je porast števila prebivalcev pričakovati tudi v prihodnjih letih.

PODATKI O VPISU

Spodnja tabela prikazuje podatke o številu vpisanih otrok v šolskem letu 2015/2016. Vrtec Studenci Maribor obiskuje 550 otrok, in sicer v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 143 otrok v 11 oddelkih, v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) pa 451 otrok v 19 oddelkih in 67 otrok v 4 kombiniranih oddelkih.

Spodnja tabela prikazuje podatke o številu vpisanih otrok v šolskem letu 2014/2015. Vrtec Studenci Maribor, OE Pekre obiskuje 44 otrok, in sicer v 1. starostnem obdobju (od 1 do 3 leta) 12 otrok v 1 oddelku, v 2. starostnem obdobju (od 3 do 6 leta) pa 32 otrok v 2 oddelkih.

Tabela: Vpis v šolskem letu 2014/2015 – Vrtec Studenci, OE Pekre

Stanje kapacitet in ceniki						
* Podatki veljajo le za vrtec na DOTIČNI LOKACIJI!						
Vrtec Studenci Maribor, OE Pekre Matična številka: 5050456 012 Tel: --- Enota z oddelki: Da			Bezjakova ulica 19 2341 Limbuš E-mail: --- Status vrtca: nedoločeno			
Zadnja sprememba: 27.11.2015						CENIK
ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Čakalna doba	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka					
1. starostno obdobje	1-2				ni čakalne dobe	0
	2-3					
	1-3	1	12	0		
2. starostno obdobje	3-4	1	11	0	ni čakalne dobe	0
	4-5					
	5-6					
	3-6	1	21	0		
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja					
	Otroci 2. star. obdobja					
Razvojni oddelki						
Vzgojno-varstvena družina	1-3					
	3-6					

Vir: Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, dostopno na: <https://krka1.mss.edus.si/registriweb/VrtciZemljevid.aspx?obcinaID=11027881#>, 30.11.2015.

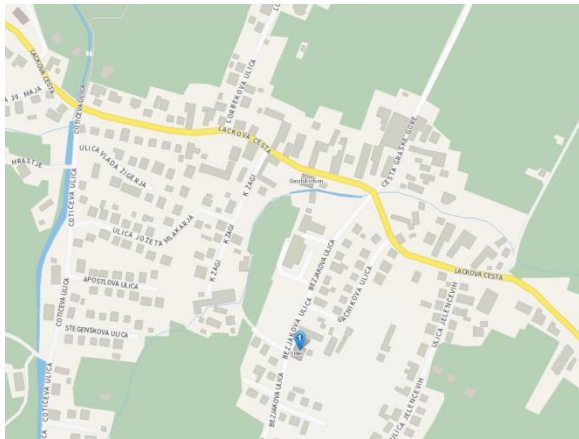
V javnih vrtcih na območju Mestne občine Maribor so za posamezne programe vrtcev v veljavi naslednje cene programov:

Vrsta programa	Cena
Dnevni programi:	
– prvo starostno obdobje	453,11 EUR
– drugo starostno obdobje	325,86 EUR
– razvojni oddelki	1.183,45 EUR
Poldnevni programi	260,37 EUR

2.3 Obstoječe stanje

Na spodnji sliki je prikazana makro lokacija Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre. Enota vrtca je že vrsto let organizirana v pritličju stavbe na Bezjakovi ulici 19 v Pekrah. V stavbi je 84 m² neto uporabnih površin namenjenih za delovanje vrtca, kar po sodobnih standardih več ne ustreza tehničnim pogojem za prostor in opremo vrtca, ki so se v zadnjih letih korenito spremenili. Prav tako pa zaradi neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme prostori enote vrtca ne zadostujejo več sanitarno-higienskim standardom. Navedena dejstva izkazujejo potrebo po zgraditvi nove stavbe za delovanje enote vrtca.

Slika: Makro lokacija investicije



Analiza potreb za izvedbo investicije

Vrtec predstavlja pomemben segment vključevanja otrok v družbeno življenje s čimer otroci pridobivajo na socializaciji. Hkrati predstavlja vrtec pomembno podlago izobrazbe za otroke, ki ni vsiljiva in preko igre odpira otrokovo obzorje ter otrokom nudi potrebno znanje in socialne izkušnje za normalno aktivnost v šolskem okolju.

Vrtec modernemu staršu predstavlja primarno storitev, ki jo nujno potrebuje. V kolikor v bivalni okolici te storitvene dejavnosti ni, območje ni privlačno za mlade družine, saj lahko povzroči njihovo izseljevanje oziroma ni privlačno za priseljevanje novih družin, kar negativno vpliva na razvoj regije. Vrtec družini, kot osnovni družbeni celici, predstavlja pomemben segment delovanja, hkrati pa večjo socialno varnost za enostarševske družine.

Prostorska problematika iz vidika pomanjkanja in stanja obstoječih prostorov enote vrtca je najpomembnejši razlog za investicijo in izhaja iz trenutnega stanja obstoječih prostorov Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre, ki se odraža tako v pomanjkanju prostora, kot v neustreznosti prostorov iz vidika normativnih tehničnih pogojev in iz vidika sanitarno-higienskih zahtev.

Obstoječi prostori enote vrtca, ki so sedaj organizirani v večnamenski stavbi na Bezjakovi ulici 19 v Pekrah, več ne zadostujejo in ustrezajo veljavnim tehničnim pogojem, saj so se v zadnjih letih korenito spremenili normativi in minimalni tehnični pogoji za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013). Enota vrtca ima v stavbi 84 m² neto uporabnih površin namenjenih za delovanje vrtca, v kateri je bil v šolskem letu 2010/2011 organiziran en heterogen oddelek in ga je obiskovalo 20 otrok. Po veljavnih normativih bi moralo vsakemu otroku pripadati 7,1 m², kar bi v obstoječi enoti vrtca pomenilo skupaj 142 m² neto uporabnih površin, kar pa zaradi omejenosti prostorov v sedanji stavbi ni možno zagotoviti. Ob tem je potrebno upoštevati še dejstvo, da je povpraševanje po vpisu otrok v to enoto že vrsto let večje, kot je razpisanih mest, zato je že nekaj let del otrok preusmerjenih v druge enote vrtca. Število otrok, ki so že bili v prejšnjih šolskih letih preusmerjeni v druge enote je: 6 otrok I. starostnega obdobja in 4 otroci iz II. starostnega

obdobja. Izhajajoč iz demografskih potreb in načrtovanega vpisa otrok v nov vrtec, bo le-tega obiskovalo najmanj 57 otrok.

Stavba, v kateri je organiziran vrtec, je bila zgrajena pred več kot stopetdesetimi leti, zaradi česar so nekateri konstruktivni elementi v izredno slabem stanju ter ne izpolnjujejo kriterijev glede potresne varnosti in dovoljenih toplotnih prehodnosti (obodni zidovi, strop nad pritličjem in tla pritličja). Zaradi neustreznih prostorov in zastarelosti tehnološke opreme pa prostori vrtca več ne zadostujejo sanitarno-higienskim standardom, kar je evidentno tudi iz odločb Zdravstvenega inšpektorata RS (št. 06173-36/2007-11017, z dne 15.1.2007 in št. 06173-1930/2009-11003, z dne 30.11.2009) ter iz Zapisnikov o inšpekcijskem pregledu Zdravstvenega inšpektorata RS (zapisniki iz dne 5.5.2008, 5.1.2009 ter 17.11.2010). V letu 2009, dne 5.5.2009 je inšpekcijski pregled opravil tudi Inšpektorat RS za šolstvo in šport. Iz odločb in zapisnikov je razbrati, da se za enoto vrtca že vrsto let ugotavljajo nepravilnosti in pomanjkljivosti tako iz vidika tehničnih pogojev za prostor in opremo vrtca, kot tudi iz vidika higienskih pogojev za obratovanje. Tako je pričakovati, da v kolikor se investicija v gradnjo nove stavbe vrtca ne izvede, se bo sedanja enota v bližnji prihodnosti zaprla, kar iz družbenega vidika pomeni veliko izgubo za kraj. Nadalje je lastništvo stavbe, v kateri je organiziran vrtec, deljeno. Tako je le del stavbe, kjer je organiziran vrtec, v lasti Mestne občine Maribor (MOM). Na sedanji lokaciji vrtca je problem tudi lastništvo zunanjega igrišča, ki pa sploh ni v lasti MOM. Prav tako stavba nima zadostnega števila parkirnih prostorov, s čimer je zmanjšana varnost dostopa do vrtca. Glede na ugotovljeno stanje objekta lahko zaključimo, da v sedanji stavbi zaradi pomanjkanja prostorskih zmogljivosti ter zaradi neustreznosti prostorov tako iz vidika tehničnih pogojev kot iz sanitarno-higienskih zahtev ni možno zagotoviti ustreznega delovanja vrtca. Za normalno funkcioniranje objekta bi bila potrebna celovita sanacija in rekonstrukcija objekta z ukrepi zmanjšanja energetske izgube ter doseganja sedaj veljavnih minimalnih tehničnih normativov, kar pa na sedanji lokaciji ni izvedljivo. Če želi imeti Mestna občina Maribor v KS Pekre tudi nadalje organizirano varstvo predšolskih otrok, je gradnja nove stavbe enote vrtca na drugi lokaciji nujno potrebna.

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

3.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

3.1.1 Strateški, dolgoročni cilji

Celoviti cilji investicije je zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca, v skladu z veljavno zakonodajo. Cilj novogradnje je tudi ustvariti primerne pogoje za izvajanje vzgojno - izobraževalnega procesa ter za delo in bivanje v stavbi.

Splošni cilji projekta so naslednji:

- zagotovitev večjih prostorskih zmogljivosti, da bo vsakemu zainteresiranemu staršu s stalnim prebivališčem v Mestni občini Maribor omogočeno, da vključi svojega otroka v javni vrtec,
- zagotovitev vzgojno-izobraževalnega procesa predšolske vzgoje v samostojnem objektu z urejenim dostopom,
- izgradnja nove nizko-energetske stavbe vrtca, v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS št. 93/08, 47/09 in 52/10),
- povezava dejavnosti s kompatibilnimi programi (izobraževanje, predšolsko varstvo ...),
- pozitiven učinek na kulturni razvoj kraja in
- prispevek h kakovostnejšemu življenju.

Dolgoročni cilji omenjene investicije so na podlagi tehnologije predvidene gradnje tudi prispevek k varovanju okolja, povečevanje obnovljivih virov energije in učinkovitejša raba energije. Hkrati enega pomembnejših ciljev predstavljata tudi izobraževanje in osveščanje zaposlenih in vseh drugih udeležencev o pomembnosti varovanja okolja in njihovega prispevka k učinkovitejši rabi energije.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel tudi naslednje strateške cilje:

- večja in kakovostnejša vključitev družbe v gradnjo javne infrastrukture,
- ustvarjanje primerne deleža dolgoročnih poslov v prihodkovni strukturi,
- uveljavljanje win-win-win situacije pri komercialnih poslih javno-zasebnih partnerstev med družbo in javnim sektorjem.

3.1.2 Objektne cilji

Specifični cilji projekta pa so naslednji:

- ureditev sklopa v pritličju z igralnico enega oddelka za otroke prvega starostnega obdobja s sanitarijami in garderobami, prostorom za vozičke ter zunanjimi sanitarijami in shrambo ob pokriti terasi, v skupni neto površini prostorov 118,85 m²,
- ureditev sklopa v nadstropju z igralnicami dveh oddelkov za otroke drugega starostnega obdobja s posameznimi sanitarijami in garderobami ter shrambo, v skupni neto površini prostorov 159,75 m²,
- ureditev skupnih prostorov za otroke z večnamensko avlo, dvema prostoroma za individualno obravnavo ter prostorom za dodatne dejavnosti s sanitarijami, ki se po potrebi lahko oblikuje v dodatno igralnico, v skupni neto površini prostorov 177,60 m²,

- ureditev prostorov za zaposlene in gospodarskih prostorov kot so: skupni prostori za strokovne delavce s sanitarijami, pomožni prostori (kabineti, garderobe) ter gospodarski prostori (kuhinja, kotlarna, energetski prostor), v skupni neto površini prostorov 130,95 m²,
- ureditev komunikacijskih poti in galerije, v skupni neto površini 48,80 m² ter
- ureditev zunanje okolice z otroškim igriščem in parkirišči v skupni površini 2.782,88 m².

Če povzamemo cilje iz zgornje vsebine, bo investitor z realizacijo investicije zagotovil pogoje za doseg naslednjih operativnih programskih ciljev:

- ureditev novega vrtca s kapaciteto en oddelek prvega starostnega obdobje in dva oddelka drugega starostnega obdobje v skupni izmeri 637,82 m² neto uporabnih površin (dopustne so minimalne tolerance),
- ureditev zunanje okolice v skupni izmeri 2.782,88 m²,
- usvojitev potrebnih znanj zasebnega partnerja za modele javno-zasebnega partnerstva,
- vzpostavitev modelov obvladovanja obratovanja in upravljanja javne infrastrukture.

3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

3.2.1 Skladnost s kurikulum za vrtce

Kurikulum za vrtce je nacionalni dokument, ki ga je septembra 1999 izdalo Ministrstvo za šolstvo in šport ter predstavlja strokovno podlago za delo v vrtcih. Cilj kurikuluma je večje upoštevanje človekovih in otrokovih pravic, upoštevanje različnosti in drugačnosti otrok. Otrok je aktiven udeleženec procesa, ki z raziskovanjem, preizkušanjem in možnostjo izbire dejavnosti pridobivanja nova znanja in spretnosti. Temeljni poudarki so na vzgojno-izobraževalnem procesu ter na celoti interakcij in izkušenj, iz katerih se otrok uči. Kurikulum za vrtce je bil potrjen marca 1999 na Strokovnem svetu RS za splošno izobraževanje.

Projekt je skladen s kurikulum za vrtce, saj podpira njihove cilje (pestrejša in raznovrstna ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, večje omogočanje individualnosti, drugačnosti in izbire v nasprotju s skupinsko rutino, dvig kakovosti medosebnih interakcij med otroki ter med otroki in odraslimi v vrtcu ter ostale cilje) in načela uresničevanja ciljev kurikuluma za vrtce (načelo demokratičnosti in pluralizma, načelo enakih možnosti in upoštevanje različnosti med otroki ter načelo multikulturalizma, načelo omogočanja izbire in drugačnosti, načelo sodelovanja z okoljem ter druga načela).

3.2.2 Skladnost z Regionalnim razvojnim programom Podravske razvojne regije 2014–2020 (RRP)

Projekt neposredno izpolnjuje cilje iz Prioritete 3 – Varstvo okolja in učinkovita raba naravnih virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo, izboljšati dostopnost do javne okoljske infrastrukture ter URE in OVE ter izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju, področje III.3. – Naložbe v učinkovito uporabo energije in obnovljive vire.

Program in ukrepi so umerjeni v zagotavljanje večje energetske samostojnosti Podravja, povečanje pridobivanja energije iz obnovljivih virov energije, izboljšavo energetske samostojnosti Podravja, povečanje pridobivanja energije iz obnovljivih virov energije, izboljšavo učinkovite rabe energije ter

kako prispevati k cilje nizkoogljične družbe. Spodbude bodo namenjene tudi optimalnemu varstvu okolja z zagotavljanjem ustrezne okoljske infrastrukture, zmanjšanju količine odpadkov in prilagajanju podnebnim spremembam.

Ukrepi bodo usmerjeni v:

- Varstvo okolja in učinkovito rabo virov
 - vzpostavitev primerne sistema za ravnanje z odpadki,
 - energetska učinkovitost (inovativne tehnologije, energetska učinkovitost in uporaba obnovljivih virov energije),
 - povečevanje snovne učinkovitosti,
 - prilagajanje podnebnim spremembam in preprečevanje naravnih nesreč,
 - ohranitev in varstvo narave in biotske pestrosti,
 - naložbe v učinkovito oskrbo z vodo (avtomatizacija in prenova vodovodnega omrežja),
 - izgradnja okoljske infrastrukture (odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda, degradirana območja, obvladovanje poplavne ogroženosti),
 - izboljšanje zraka – predvsem prisotnost trdnih delcev (PM10 – to so delci prahu, ki se nahajajo v zraku v določenem obdobju in so premera 10 µm, in so zdravju najbolj škodljivi).
- Prehod na nizkoogljično gospodarstvo
 - inovativne tehnologije, energetska učinkovitost in izraba obnovljivih virov energije,
 - energetska sanacija in obnova stavb v javnem in zasebnem sektorju in prenova sistemov javne razsvetljave,
 - tehnološka prenova za dvig energijske učinkovitosti podjetij (infrastruktura za distribucijo energije).
- Boljša prometna povezanost in dostopnost
 - zagotovitev ustrezne prometne povezave, izboljšati dostopnost do večjih urbanih središč,
 - posodobitev javnega potniškega prometa, vključno z železniško infrastrukturo, izboljšati varnost v prometu.

Investicijski področje III.3.: Naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire

Trajnostna, konkurenčna in varna energija predstavlja enega temeljnih stebrov sodobnega življenja, Slovenija se je zavezala, da bo do leta 2020 dosegla 25-odstotni delež obnovljivih virov v celotni porabi energije. Energetska učinkovitost v vseh sektorjih je ključnega pomena za doseganje nizkoogljičnega gospodarstva, večje konkurenčnosti, priložnosti za nova delovna mesta in modrega upravljanja z naravnimi viri.

Obstoječe javne stavbe na območju Podravja so zaradi starejše gradnje in vgrajenih zastarelih energetskih sistemov energijsko potratne in neučinkovite. Toplotne izgube so visoke (energijska števila nad 120 kWh/(m²a), pa do 300 kWh/(m²a), kar je posledica slabo oziroma neizoliranih obojev stavb, stropov in vgrajenega zastarelega stavbnega pohištva. Tudi izgube na ogrevalnih napravah in sistemih so znatne, tudi do 30 %. S projektom energetske rekonstrukcije bomo uvedli ukrepe za učinkovito rabo energije, ki posledično zaradi veliko nižje potrebe po energiji celovito spreminja obstoječ sistem energetske oskrbe stavb.

3.2.3 Skladnost z osnutkom Strategije razvoja Slovenije 2014–2020

S svojimi cilji predstavlja obravnavani projekt uresničevanje Strategije razvoja Slovenije na naslednji razvojni prioriteti:

- *zeleno življenjsko okolje*: z oblikovanjem in izvajanjem finančnih instrumentov za razvoj, financiranje in izvedbo investicij na področju: energetske učinkovitosti (energetsko učinkovita obnova stavb in trajnostna gradnja stavb v javnem in zasebnem sektorju, energetsko učinkoviti ogrevalni sistemi, prenova sistemov javne razsvetljave, učinkovita raba električne energije, pogodbeno zagotavljanje prihrankov, sistem za upravljanje z energijo, prilagoditev infrastrukture za uvajanje pametnih aktivnih omrežij za distribucijo električne energije, tehnološka prenova za dvig energijske učinkovitosti podjetij, povečanje energijske učinkovitosti pri gradnji in upravljanju s prometno infrastrukturo).

3.2.4 Skladnost z Operativnim programom razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020

Operativni program razvoja okoljske in prometne infrastrukture za obdobje 2014–2020 predstavlja prednostne osi izbranih prednostnih naložb, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020.

Na osnovi splošnega cilja OP je opredeljena strategija področja trajnostne rabe energije, katere cilj je z učinkovito rabo energije ter s proizvodnjo energije iz obnovljivih virov zagotoviti zanesljivost oskrbe z energijo, s tem pa podpreti gospodarski razvoj ter zmanjšati negativne vplive na okolje. Izgradnja vrtca Studenci Maribor, enote Pekre po modelu javno zasebnega partnerstva

3.2.5 Skladnost z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetsko učinkovitost 2008–2016

Projekt »Izgradnja Vrtca Studenci Maribor, enote Pekre« je skladen z Nacionalnim akcijskim načrtom za energetsko učinkovitost, saj je eden izmed sklopov v tem načrtu tudi »izboljšanje energetske učinkovitosti v javnem sektorju«, ki zagotavlja finančne vzpodbude za naslednje ukrepe:

- energetsko učinkovito obnovo in trajnostno gradnjo stavb,
- energetsko učinkovite ogrevalne in prezračevalne sisteme,
- učinkovito rabo električne energije.

Poleg teh instrumentov bodo za javni sektor uvedena zelena javna naročila. Pomemben instrument v javnem sektorju bo tudi spremljanje porabe energije (energetsko knjigovodstvo) v javnih stavbah. Investicija neposredno predvideva realizacijo vseh zgoraj omenjenih ukrepov.

3.2.6 Nacionalni energetski program

Predlog NEP za obdobje do leta 2030 podaja cilje energetske politike v Sloveniji za obdobje od 2010 do 2030, ki so med seboj enakovredni in pomenijo zagotavljanje:

- zanesljivosti oskrbe z energijo in energetske storitvami,
- okoljske trajnosti in boj proti podnebnim spremembam,

- konkurenčnosti gospodarstva in družbe ter razpoložljive in dostopne energije oz. energetskih storitev,
- socialne kohezivnosti.

Z uravnoteženim doseganjem zastavljenih ciljev NEP omogoča aktivno ravnanje z energijo in dolgoročen prehod Slovenije v nizkoogljično družbo. Učinkovita raba energije, izraba obnovljivih virov energije in razvoj aktivnih omrežij za distribucijo električne energije so prednostna področja energetske politike za povečanje zanesljivosti oskrbe in konkurenčnosti družbe ter postopen prehod v nizkoogljično družbo.

3.2.7 Lokalni energetski koncept Mestne občine Maribor

Projekt je skladen s Lokalnim energetskim konceptom Mestne občine Maribor, ki je bil sprejet januarja 2009, in sicer s poglavjem 15: »Financiranje projektov«, kajti državne institucije podpirajo sofinanciranje na področju ukrepov učinkovite rabe energije, in sicer s subvencijami za energetske zasnove, energetske preglede, študije izvedljivosti, pripravo investicijske dokumentacije, ki jih lahko za ta namen pridobijo občine, javne ustanove, podjetja; na področju obnovljivih virov energije, in sicer s subvencijami za investicijske projekte za izrabo obnovljivih virov energije namenjene podjetjem in na področju kogeneracij, in sicer s subvencijami za študije izvedljivosti za projekte sproizvodnje toplote in električne energije prav tako namenjene podjetjem.

3.2.8 Skladnost z občinskimi in s prostorskimi akti

Projekt je usklajen s prostorskimi akti:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za središče ureditvenega območja Pekre (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2004, 16/2010, 2/2013, 13/2013 – v nadaljevanju PUP).

4. VARIANTE

V konceptualni fazi so bile preverjene različne variante glede možnosti izvedbe. Po urbanistično-arhitekturni, lastniški in funkcionalni analizi ter glede na prispele vloge promotorjev za izgradnjo vrtca so bile izbrane variante, ki so predmet tega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP). Sledita analiza in razmislek o varianti brez investicije in naslednjih variantah.

1. Varianta brez investicije.
2. VARIANTA A: izgradnjo vrtca v celoti financira javni partner iz lastnih sredstev.
3. VARIANTA B: izgradnjo vrtca v celoti financira javni partner iz lastnih sredstev z zadolžitvijo (dolgoročni kredit).
4. VARIANTA C: Izgradnja vrtca po modelu JZP.

4.1 Varianta brez investicije

V primeru, da se investicija v izgradnjo vrtca ne izvede, srednjeročno in tudi dolgoročno pomeni, da enote vrtca v KS Pekre sploh ne bo, saj prostorov ni mogoče urediti tako, da bi zagotavljali minimalne tehnične normative za namensko stavbo vrtca. Na obstoječi lokaciji tudi ni mogoče urediti zunanjega igrišča, saj ima MOM na tej lokaciji v lasti le del stavbe, kjer je organiziran vrtec. Iz vidika stanja konstrukcijskih elementov stavbe je evidentno, da objekt, ki je bil zgrajen pred stopetdesetimi leti, ne izpolnjujejo kriterijev glede potresne varnosti in veljavnih toplotnih prehodnosti (obodni zidovi, strop nad pritličjem in tla pritličja), kar povzroča velike stroške ogrevanja. V kolikor bi bila sanacija in rekonstrukcija stavbe smiselna, bi na objektu bilo potrebno izvesti ustrezne ukrepe za zmanjšanje energetskih izgub in sanacijske ukrepe posameznih elementov konstrukcije, s čemer pa ne bi bilo mogoče zadostiti minimalnim tehničnim normativom za stavbe vrtcev.

Glede na navedena dejstva lahko ugotovimo, da kakršnakoli rekonstrukcija in sanacija v prostore enote vrtca v Pekrah ni smiselna, saj takšni posegi zaradi omejenosti prostora ne bi omogočali ureditve prostorov na način, ki bi zagotavljal normalno delovanja vrtca, še vedno pa bi ostajal problem lastništva zunanjega igrišča.

Varianta brez investicije torej predstavlja odliv otrok v druge vrtce, zaradi neustreznosti prostorskih standardov in sanitarno-higienskih standardov pa celo zaprtje obstoječe enote vrtca in stroške vzdrževanja nefunkcionalnega premoženja investitorju.

Varianta brez investicije z razvojnega vidika ni sprejemljiva.

4.2 Varianta A

Navedena varianta predvideva izgradnjo vrtca z lastnimi sredstvi Mestne občine Maribor.

Kvadratura vrtca je 637,82 m². Hkrati z novogradnjo je predvidena tudi ureditev 2.782,88 m² zunanjih površin. Vrtec ima predvidena v pritličju 2 oddelka za otroke 1. starostnega obdobja 2x14 otrok in v nadstropju 2 oddelka drugega starostnega obdobja 2x24 otrok, skupaj je kapaciteta vrtca za 76 otrok.

Investicijska vrednost je določena na podlagi že nastalih stroškov za inicializacijo investicije in projektantskega predračuna. Višina investicije znaša 1.157.446,60 EUR brez DDV oz. 1.410.471,67 EUR z DDV.

4.3 Varianta B

Navedena varianta predvideva enak investicijski obseg kot varianta A, le da pri tej varianti naročnik lastna sredstva zagotovi preko najema dolgoročnega kredita.

4.4 Varianta C

Navedena varianta obravnava izgradnjo vrtca po JZP in sicer po modelu javnonaročniškega partnerstva.

Obravnavana varianta predvideva izgradnjo vrtca skupne kvadrature 637,82 m². Hkrati z novogradnjo je predvidena tudi ureditev 2.782,88 m² zunanjih površin. Višina investicije 1.157.446,60 EUR brez DDV oz. 1.410.471,67 EUR z DDV. Pogodbeno razmerje bo trajalo predvidoma 15 let.

5. VRSTA INVESTICIJE

5.1 Opredelitev vrste investicije, osnove za ocene, upravičeni stroški

Vrsta investicije

Pri investiciji gre za izgradnjo nove, nizko energijske stavbe vrtca, ki bo zgrajena v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS št. 93/08, 47/09 in 52/10). V projektu gre za naslednjo vrsto investicije: novogradnja.

Objekt spada po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) splošno med stavbe s splošnega družbenega pomena, podrobnejše klasifikacije med stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo z indeksom 12630.

Osnove za ocene

Pravilno vrednotenje gradbenih posegov in izhajajoča investicijska ocena predstavljata eno najzahtevnejših kategorij, zlasti pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Pri pripravi gradiva so bile kot ustrezen prikaz investicije upoštevane določbe Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Na podlagi metodologije so projekti obravnavani kot koristna, gospodarna in učinkovita uporaba javnih sredstev.

Ocena investicijske vrednosti je prikazana na podlagi prostorske, projektne in druge dokumentacije. V kolikor bo na podlagi zaključenega postopka javno-zasebnega partnerstva se lahko pri sami izvedbi gradbeno-obrtniških del v času priprave podrobne dokumentacije in izgradnje sicer ugotovi nova dejstva, vendar je tveganje za slednje v celoti na strani zasebnega partnerja.

Stroški

Vso vrednotenje in vse investicijske vrednosti so oblikovani na dan 06. 05. 2016.

V okviru operacije so (do leta 2015) nastali že naslednji stroški (ki jih je v celoti krila MOM):

Št.	Postavka	2010	2011	2012	2013	2014	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve stavbe vrtca							
1.	Izdelava projektne in invest. dokumentacije	2400	14.860,38	7.695,00	1.500,00	850,00	27.305,38
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	2.400,00	14.860,38	7.695,00	1.500,00	850,00	27.305,38
	Odškodnina za spremembo namembnosti	0	0	0	5.064,00	0	5.064,00
	DDV 20 %	480	2.972,08	1.539,00	300	0	5.291,08
	DDV 22 %	0	0	0	30	187,00	217,00
	SKUPAJ z DDV	2.880,00	17.832,46	9.234,00	6.894,00	1.037,00	37.877,46

5.2 Vsebinski opis investicije

5.2.1 Vrtec Studenci Maribor, Enota Pekre

Objekt je zasnovan v »L« obliki dim.11,10 m x 17,10 m + 21,10 m x 9,90 m. Višina objekta je 9,47 m na višjem delu in 9,17 m na nižjem delu objekta. Etažnost objekta je P+1N.

Objekt je klasične opečne izvedbe, med etažami se izvede armirano betonska plošča.

Projektiran objekt je projektiran racionalno v skladu z zahtevami programa in v skladu z idejno zasnovo, ki jo je potrdil investitor. V objektu se bodo nahajale tri igralnice za skupaj 66 otrok, objekt bo nudil zaposlitev za 10 oseb.

Objekt je predviden v dveh etažah, zazidalne površine 398,70 m². Objekt je orientiran po daljši stranici objekta na V-Z, igralnice so orientirane na južno stran, glavni vhod je lociran na vzhodni strani. Pred glavnimi vhodi bo urejena pot in v bližini locirano parkirišče za zaposlene in starše. Prostorji so projektirani normalnih velikosti in nanizani v zaporedju, ki omogoča največjo funkcionalno učinkovitost.

Osnova za izdelavo projektne dokumentacije vrtca je bil pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. list RS št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013).

Vstop v vrtec bo urejen preko vhoda z vetrolovom. Vezni hodnik tvori prostorsko povezavo med vhodnim delom, centralnim delom in dostop do igralnic.

Gospodarsko dvorišče in servisni vhod sta sestavni del dvorišča s pomožnim objektom za smeti in vrtno lopo.

Uredi se delilna kuhinja za delitev jedi za otrok in osebja. Hrana se vozi iz osnovnega glavnega vrtca.

Ob igralnicah so predvidene terase, ki so ločene od igrišča z ograjo.

DISPOZICIJA PROSTOROV

V pritličju objekta so predvideni naslednji prostori: vetrolov, avla, prostor za vozičke, energetski prostor, prostor za čistila, sanitarije in garderoba za zaposlene, sanitarije za invalide in starše, delilna kuhinja z vsemi spremljajočimi prostori in dvigalom za dostavo hrane, dve igralnici od katere je ena namenjena za dodatne dejavnosti, ena igralnica je predvidena za jaslično skupino, dva sanitarna sklopa, vezni hodnik z garderobami in prostorom za individualno obravnavo, prostor za rekvizite.

Pred igralnicami so predvidene terase, ki so zasenčene s senčili in ograjene. Iz teras je dostop v zunanje sanitarije in shrambo za rekvizite.

V 1. nadstropju sta dve igralnici s sanitarijami, prostor za rekvizite, hodnik z garderobo, pedagoški skupni prostor, prostor za individualno delo, vodja prehrane, kabinet za vzgojna sredstva, sanitarije in garderoba za zaposlene, prostor za čistila iz katere je dostop na streho in kotlarno.

TABELA NUMERIČNIH PODATKOV

	NETO	BRUTO
SKUPNA POVRŠINA PROSTOROV	637,82 m ² + 136,00 m ² terase	797,40 m ²
SKUPNA PROSTORNINA PROSTOROV [m ³]	2.035,05 m ³	3.713,00 m ³
ZAZIDALNA POVRŠINA		398,70 m ² + 68,00 m ² - terasa
ZUNANJE POVRŠINE		2.782,88 m ²

Tabela: Neto površina prostorov

	Prostor	Velikost	Enota
	PRITLIČJE		
1P	Igralnica 1	51,65	m ²
2P	Sanitarni blok	8,20	m ²
3P	Igralnica – prostor za dod. dejavnosti	50,85	m ²
4P	Garderoba, hodnik	41,10	m ²
5P	Individualna obravnava	9,35	m ²
6P	Rekviziti	5,00	m ²
7P	Večnamenska avla	78,35	m ²
8P	Vetrolov	8,35	m ²
9P	Vozički	5,50	m ²
10P	Elektro ener. prostor	4,35	m ²
11P	Čistila	2,75	m ²
12P	Sanitarije starši- invalidi	3,25	m ²
13P	Sanitarije zaposleni	3,05	m ²
14P	Garderoba zaposleni	4,15	m ²
15P	Delilna kuhinja	16,95	m ²
16P	Hodnik	8,35	m ²
17P	Garderoba zap. kuhinja	6,50	m ²
18P	Smeti	3,00	m ²
19P	Skladišče	5,07	m ²
20P	Čistila	1,75	m ²
21P	Sanitarije	8,35	m ²
22P	Zunanja shramba rekvizitov	2,80	m ²
23P	Zunanje sanitarije	2,80	m ²
24P	Hodnik	3,85	m ²
	Skupaj pritličje	335,32	m ²

	Prostor	Velikost	Enota
	1. NADSTROPJE		
1N	Igralnica 2	50,85	m ²
2N	Sanitarni blok	9,20	m ²
3N	Hodnik, garderoba	34,70	m ²
4N	Pedagoški skupni prostor	22,80	m ²
5N	Individualna obravnava	11,90	m ²
6N	Kabinet za vzgojna sredstva	10,85	m ²
7N	Sanitarije zaposleni	4,20	m ²
8N	Vodja prehrane	11,90	m ²
9N	Čistila	3,00	m ²
10N	Kotlarna	26,10	m ²
11N	Hodnik	11,80	m ²
12N	Igralnica 3	54,50	m ²

13N	Sanitarije	7,30	m ²
14N	Galerija, stopnice	36,20	m ²
15N	Shramba rekvizitov	7,20	m ²
	Skupaj 1. nadstropje	302,50	m ²

	Skupna površina (P + 1. nadstropje)	637,82	m²
--	--	---------------	----------------------

FASADA

Predvidena je klasična tankoslojna fasada, barva zaključnega sloja po barvni študiji.

Izolacijska fasada je sledeče sestave:

- toplotna izolacija – (fasadne izolacijske plošče iz ekspandiranega polistirena),
- sloj gradbenega lepila (2 sloja), armirna steklena mrežica (1x) 0,5 m,
- grundirni premaz in zaključni paroprepustni sloj 0,2 cm.

Zaključni sloj fasadnega ometa se bo izvedel na dobro vezano podlago. Zaključni sloj in finalna obdelava je po izboru projektanta. Pred izvedbo finalnega površinskega sloja je podlago impregnirati po navodilih proizvajalca finalnega nanosa. Na mestih konstrukcijskih dilatacij na fasadi je potrebno fasadno oblogo prekiniti in izvesti dilatacijo po sistemu izbranega fasadnega sistema.

Vsa dela morajo biti izvedena po navodilih proizvajalca uporabnega materiala in po tehnologiji izvajalca za izbran sistem.

SENČILA

Zunanja senčila so predvidena v igralnicah, upravnih prostorih, športni igralnici in so na ročni pogon.

V ostalih prostorih so zunanja senčila alu žaluzije z ročnim pogonom, lamele širine 80 mm, trapezne oblike, izmenično prikovičen drsni z NiRo kovicami, zaključna lamela z vstavljenimi utežjo in stranskimi zaključki, vodila pritrjena z nastavljivimi teleskopskimi distančniki. Podometna škatla za žaluzije. Izvedba po detajlu izvajalca, katerega potrdi arhitekt.

FINALNA OBDELAVA – IZBOR PREDVIDENIH MATERIALOV

Finalne obloge morajo biti obstojne na mehanske poškodbe, svetlobo, omogočajo naj enostavno vzdrževanje.

SPLOŠNO

- Končni tlaki in ostale površine v vseh prostorih, ki so izpostavljeni vodi so obložene s keramiko. V vseh sanitarnih prostorih se izvede dodatna hidroizolacija in tesnjenje stikov tal in sten ter prehodov instalacij.
- Kritine novih ravnih in obstoječih streh so hidroizolacijske membrane, ki imajo sistemske rešitve za izvedbo prehodov instalacij in ostalih elementov, ki prehajajo preko nje.
- Fasadne površine so zaključene z ometom na ustrezno toplotno izolacijo.
- Površine, ki so obdelane klasično (ometi, kontaktna fasada) morajo izpolnjevati zahteve 9. in 10. člena Pravilnika o zaščiti stavb pred vlago (Ur. list RS št. 29/2004).
- Stavbno pohištvo mora ustrezati standardu SIT EN 12208.
- Hidroizolacija sten in tal na nivoju terena mora ustrezati standardi SIST EN 13969.

STROJENE INSTALACIJE

Vodovod in kanalizacija:

- Priključiti se je potrebno na javno vodovodno omrežje in urediti požarno zaščito.
- Topla voda naj se pripravlja centralno z akumulacijskim bojlerjem oz. grelnikom vode nameščenim v strojnici objekta.
- Topla voda pri umivalnikih za otroke ter kadicah in prhah za nego otrok ne sme presegati 35°C.
- Razvod hladne in tople vode naj bo izveden s plastičnimi cevmi.
- Notranja hišna kanalizacija bo izvedena s PP kanalizacijskimi cevmi.
- Odduhi se vodijo na streho objekta in se zaključijo s strešnimi kapami.

Ogrevanje:

- Kot glavni vir energije se uporabi toplotna črpalka zrak-voda, ki bo obratovala samostojno oz. bivalentno simultano.
- Celoten objekt se ogreva s talnim ogrevanjem.
- Razvod ogrevanja naj bo izveden iz plastičnih cevi toplotno izoliranih, vodenih v tleh in stenah kjer je to mogoče, glavni razvodi bodo iz bakra.

Prezračevanje:

- Predvidi se prisilno prezračevanje z rekuperacijo prostorov igralnic in sanitarnih blokov.
- Predvidi se prezračevanje delilne kuhinje z parolovom.

OGREVANJE

Kot vir ogrevanja bo služila toplotna črpalka zrak-voda in plinski kondenzacijski kotel. Zraven toplotne črpalke je predviden hranilnik toplote $V = 500$ l. Predviden temperaturni režim pri ogrevanju znaša 45/35°C. Predvidena toplotna črpalka je moči 16 kW (A7/W35).

Toplotna črpalka je predvidena, da deluje celo leto. Poleti ogreva toplo sanitarno vodo, v ogrevalni sezoni pa ogreva tudi objekt. Toplotna črpalka ogreva objekt bivalentno simultano skupaj s plinskim kotlom. Pri bivalentni točki ogrevanja se bo za dogrevanje objekta vključil plinski kotel, kateri je vgrajen v prostoru kotlarne v nadstropju objekta. Preklop ogrevanja bo krmilila regulacija toplotne črpalke.

Izračun transmisijskih izgub je izdelan po EN12831, pri projektnih pogojih -13°C, ki velja na tem območju v skladu z veljavno zakonodajo (pregledovalnik podnebnih podlag).

Skupna potrebna moč za potrebe vrtca znaša:

- transmisijske izgube so izračunane na: $Q_T = 11873$ W,
- prezračevalne izgube pri 0,5 h⁻¹ izmenjavi zraka: $Q_L = 17878$ W,
- skupne izgube objekta tako znašajo: $Q_n = 29751$ W-

Ker je v skladu s PURES potrebno zagotoviti minimalno 25 % moči z obnovljivimi viri energije je predviden za ogrevanje toplotna črpalka moči 16 kW pri režimu A7/W35. Dobro je, da se izognemo točki taljenja sreža. Od bivalentne točke navzdol deluje toplotna črpalka bivalentno simultano. Regulacija je krmiljena glede na zunanjo temperaturo. TČ prilagaja temperaturo ogrevanja glede na

zunanjo temperaturo tako, da temperatura ogrevanja narašča z nižanjem zunanje temperature in obratno.

Objekt se v celoti ogreva z talnim gretjem.

Vsi sistemi so zaprti in varovani po DIN 4751. Regulacija ogrevanja je izvedena s tipali, montiranimi na dovodnih cevovodih v odvisnosti od zunanje temperature. Zunanje tipalo mora biti montirano na osovni oz. severni strani fasade in sicer na višini najmanj 2,5 m nad terenom ter stran od možnih vplivov (okna, vrata, zastirala, balkoni ipd.), zaradi katerih bi lahko prihajalo do motenj pri zaznavanju dejanske zunanje temperature.

Za izvedbo cevnih razvodov pod stropom so predvidene črne jeklene ali bakrene cevi. V tlaku se razvod izvede iz večplastnih plastičnih cevi ustrezne kvalitete in dimenzije. Vse cevi hlajenja so toplotno izolirane s cevno izolacijo iz sintetičnega kavčuka z zaprto celično strukturo debeline 19 do 25 mm. Cevi ogrevanja, ki so vodene skozi spuščene prostore se prav tako izolira z izolacijo enake debeline, kot znašajo premeri cevovodov.

Sanitarna voda se bo ogrevala s toplotno črpalko in plinskim kondenzacijskim kotlom. Za preprečevanje tvorbe legionele v sistemu, skrbi plinski kotel, ki po programu regulacije začne delovati in pregreje sistem ob točno določenih intervalih skozi vso leto. Pregrevanje se izvaja izključno v nočnih časih, ko v objektu ni ljudi.

Vso krmiljenje sistemov ogrevanja je vodeno preko krmilnika na toplotni črpalki.

Razdelilna postaja za ogrevanje

Zaradi racionalizacije, ni toplotne podpostaje oz. razdelilca ogrevanja, predvidena je samo ena ogrevalna veja.

Veja je opremljena z vso potrebno zaporno, regulacijsko in varnostno armaturo, črpalkami ter kazalnimi instrumenti.

V najvišjih točkah veje je v podpostaji predvideno odzračevanje z odzračevalnimi lončki in izpustnimi pipami. Iz lončkov so speljane odzračevalne cevi do korita odpadnih vod, kjer so nameščene izpustne pipice za odzračevanje. Polnjenje sistema se naj izvaja iz kotlovnice z omehčano vodo. Debelina izolacije je enaka nazivnemu premeru cevi. Cevi za ogrevanje, ki potekajo v spuščениh stropovih se izolirajo s mehko poliuretansko izolacijo npr. ITS, Armacell, cevi za hlajenje pa z parozaporno izolacijo npr. AC, Armacell.

Po končani montaži, (toda pred izolacijo) je izvršiti tlačno preizkušnjo sekundarnega dela cevovodov z vodnim tlakom 1,3 x obratovalni tlak t.j. cca. 3 barov, poizkusni tlak ne sme pasti v času dveh ur.

Primarni del cevovoda je potrebno preizkusiti po predpisanem normativu upravljalca vročevoda na notranji preizkusni tlak.

Po uspešnem preizkusu je potrebno sestaviti zapisnik in ga na dan tehniškega pregleda skupaj z atesti vgrajenega materiala izročiti investitorju in komisiji.

Pred poizkusnim obratovanjem je potrebno celotno instalacijo napolniti z vodo ter nato izvesti poizkusni pogon z regulacijo naprav. Uporabiti je samo omehčano vodo.

V času pred poizkusnim obratovanjem je potrebno ves sistem oprati in očistiti, med poskusnim obratovanjem pa pogosteje čistiti mrežice lovilnikov nečistoč.

Po končanih vseh delih mora izvajalec predati investitorju navodila za redno obratovanje in vzdrževanje naprav s shemo delovanja, zapisnik preizkusnega obratovanja in ateste vgrajenega materiala.

Vse elemente v podpostaji je potrebno opremiti z napisnimi tablicami ter cevovode označiti.

Talno panelno ogrevanje

Talno ogrevanje je predvideno v vseh prostorih vrtca. Vse veje imajo električne termo pogone, ki uravnavajo želeno temperaturo v prostoru preko sobnega nastavljalnika temperature, da ne pride do pregrevanja prostorov.

Talno ogrevanje je projektirano po sistemu TECE, DTsi. Sistem sestavlja talni razvod iz plastičnih cevi DTsi, iz zamreženega polietilena dimenzije $\phi 16 \times 2,2$ mm.

Omarice z razdelilniki talnega ogrevanja so razporejene v komunikacijah. Iz njih potekajo posamezni ogrevni krogi po prostorih. Parametre za nastavitve posameznih ventilov dobimo z računalniškim izračunom, ki je priložen PZI projektu. V vsaki razdelilni omarici talnega ogrevanja je predviden ventil za regulacijo in meritve pretoka. Omarice z razdelilci so predvidene za podometno vgradnjo.

Cevi talnega ogrevanja so položene v systemske reliefno oblikovane hidro in termo plošče.

Odzračevanje talnega ogrevanja je preko odzračnih ventilov vgrajenih v razdelilni omarici.

Zaradi tega morajo biti razdelilne omarice vedno nad talnim razvodom.

Skupni regulacijski krog talnega ogrevanja ima vodeno temperaturo predtoka v odvisnosti od zunanje temperature preko krmilnika, ki istočasno krmili toplotno črpalko. Predvidena temperatura predtoka / povratka za talno ogrevanje je 40/30°C. Omejitev temperature predtoka navzgor na 45°C, je z dodatnim temperaturnim varovalom in ventilom na vzmet, ki zapre dovod tople vode ob izpadu električne energije.

Cevni razvod iz podpostaje oziroma razdelilnikov do razdelilnih omaric talnega ogrevanja poteka v spuščnem stropu horizontalno in se v zidnem utoru s posameznimi odcepi vodi do priključkov na omarice. Vsi cevovodi so iz bakrenih ali črnih jeklenih cevi so toplotno izolirani z izolacijskimi cevaki.

Plavajoči estrihi, ki so obvezni pri talnem ogrevanju, morajo biti izdelani po predpisani recepturi za talna ogrevanja (dodan mora biti plastifikator) in morajo imeti ustrezna dilatacijska polja, sicer pride do pokanja estriha. Prehod cevi iz ene v drugo dilatacijsko polje mora biti z zaščitno cevjo. Pri izvedbi estriha je nujno tlak v ceveh talnega ogrevanja zadržati pod 2 bar, dokler se estrih ne osuši. Pred zalitjem pa je potrebno opraviti tlačni preizkus cevi vsaj na 5 barov v času trajanja min. 6 ur z indikatorji na vseh spojih.

Pri polaganju talnega ogrevanja se je nujno potrebno držati navodil proizvajalca in montažerja talnega ogrevanja.

PREZRAČEVANJE

Izračun prezračevanja je bil izdelan po DIN 1946/2 in 18017 z upoštevanjem lokalnih razmer in priporočil iz literature domačih in tujih avtorjev. Prezračevanje stavbe se v celoti izvede skladno s Pravilnikom o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. list RS, št 42/2002) in s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. list RS št. 7320/00).

V objektu se izvede prisilno prezračevanje nekaterih prostorov. Predvidena sta dva ločena sistema prezračevanja in sicer:

- Prezračevanje igralnic – rekuperacija.
- Prezračevanje sanitarij, garderob, toplotne podpostaje – odvod zraka.

Opis dovodno - odvodnih klimatskih naprav:

Prezračevanje igralnic

Predvideno je prisilno prezračevanje prostorov s kompaktnimi prezračevalnimi napravami za zagotovitev 100% zunanega zraka. Naprave so predvidene v spuščnem stropu sanitarij. Vsaka enota prezračuje posamezno igralnico. Enote za prezračevanje prostorov so kompaktne izvedbe za notranjo stropno postavitve ter so locirane v stropu sanitarij. Zajem zunanega zraka in odvod zavrženega zraka je preko zunanjih zaščitnih rešetk speljan na fasado ali streho vrtca.

Posamezna naprava je opremljena z rekuperatorjem toplotne energije z visokim temperaturnim izkoristkom. Naprava ima vgrajen filter na dovodnem zraku z učinkovitostjo odstranjevanja delcev 82%. Enkrat ali dvakrat letno je potrebno očistiti filter in rekuperator toplote v skladu z navodili proizvajalca. Naprava se vgradi na spodnji rob spuščnega stropa, tako da ni potrebnih revizijskih odprtín.

Naprava lahko deluje v območju zunanjih temperatur -15°C do $+43^{\circ}\text{C}$. Ko temperatura zunaj pade pod -10°C , dovodni ventilator avtomatsko zmanjša hitrost in količino dovedenega zraka.

Dovod zraka v prostore se izvede preko dovodnih prezračevalnih šob, katere so vgrajene na steno igralnice. Vsak element mora imeti regulacijsko loputo za nastavitve količine zraka.

Vsi kanali in komore za zajem zunanega zraka in odvod zavrženega zraka morajo biti znotraj objekta izolirani s toplotno izolacijo.

Zajem zraka iz prostora (odvod zraka) je izveden preko odvodnih prezračevalnih rešetk ali preko odvodnih ventilov.

Zajem zunanega (svežega) in odvod odpadnega zraka se izvede preko kanalov speljanih na fasado oz. streho objekta.

Tehnične prednosti in lastnosti prezračevalne naprave:

- prezračevanje preko izmenjevalnika zrak-zrak,
- učinkovito dovajanje 100% zunanega (svežega) zraka,
- regulacija in nadzor naprave preko daljinskega tabloja,
- preprečuje "sick building" sindrom,
- povrne 20 do 50% energije potrebne za prezračevanje prostorov,
- naprave so lahko povezane v mrežo s skupnim kontrolerjem.

Naprave imajo krmilnik s katerim je možno upravljati napravo iz dotičnega prostora prezračevanja.

Naprava ima relativno nizek eksterni tlak zaradi zahtev po nizkem hrupu v okolico, saj so naprave montirane v stropu, ki ga prezračujemo. Pri nazivni kapaciteti $600\text{ m}^3/\text{h}$ ima naprava samo 180 Pa.

Vlaženje igralnic

Vlaženje zraka pozimi je izvedeno z lokalnimi vlažilniki zraka, ki so nameščeni ob umivalnikih v posamezni igralnici. Predvideni so štirje vlažilci zraka proizvajalca NORDMANN:

- tip RC4,
- maks. količina pare 2 kg/h ,
- pretok zraka $22\text{ m}^3/\text{h}$,
- $P_{el} = 1,6\text{ kW}$, 230 V,
- teža 11 kg,
- dimenzije $265 \times 650 \times 175\text{ mm}$.

Vlažilniki se vključujejo po potrebi oz. glede na suhost zraka v posamezni igralnici.

Prezračevanje shramb

Manjši prostori so prezračevani individualno preko odvodnih ventilatorjev. Predvideni so ventilatorji s protipovratno loputo in zakasnitvenimi releji delovanja, vezano na razsvetljavo prostora. Dovod zraka v sanitarne prostore je predviden skozi aluminijaste rešetke v vratih in pod spodrezanimi vrati.

Prezračevanje delilne kuhinje

Naprave imajo krmilnik s katerim je možno upravljati napravo iz dotičnega prostora prezračevanja.

Naprava ima relativno nizek eksterni tlak zaradi zahtev po nizkem hrupu v okolico, saj so naprave montirane v stropu, ki ga prezračujemo. Pri nazivni kapaciteti 600 m³/h ima naprava samo 180 Pa.

Prezračevanje delilne kuhinje je izvedeno s odvodnim parolovilcem, kateri je vgrajen nad električnim štedilnikom. Parolovilec se izvede iz INOX pločevine in ima vgrajene filtre maščobe. Odvod zraka se izvede preko cevnega ventilatorja, kateri je vgrajen pod strop. Vklon in izklon ventilatorja se izvede preko stikala, katero se vgradi na parolov. Ventilator je navzven dušen z dušilcem zvoka.

Prezračevanje strojnice

Prezračevanje strojnice je urejeno preko odvodnega strešnega ventilatorja, ki je vezan preko prostorskega termostata.

Ostale lastnosti prezračevalnih naprav so določene še s predpisi SIST prEN 13141-1 in SIST prEN 13779.

Prezračevalni klimati so vezani na požarno centralo, iz katere se nazaj na vsako napravo vodi signal. V primeru aktivnega signala iz požarne centrale, se naprava avtomatsko izklopi. Ponovni vklop naprav je možen samo preko ročnega resetiranja naprav.

Vsi predvideni prezračevalni kanali so spiralni kanali iz pocinkane pločevine po DIN 1946 predpisih. Dovodni prezračevalni kanali naj bodo zaradi preprečevanja možne tvorbe kondenziranja vode izolirani s ploščami iz izolacije z zaprto celično strukturo debeline 16 mm. Dovod svežega zraka do klimatov izolirati z izolacijo debeline 19 mm.

Zaradi preprečevanja prenosa zvoka v notranje prostore so kanalih predvideni dušilniki zvoka. Zaradi tega, ker je klima strojnica požarni sektor imajo vsi kanali, ki prihajajo v strojnico vgrajene požarne lopute. Identično so ločeni vsi ostali požarni sektorji.

Pri izračunu hrupa, ki ga povzročajo sistemi prezračevanja so upoštevane naslednje zahteve:

- skladišča 50 dB,
- pisarne 40 dB,
- sanitarije 45 dB,
- igralnice 45 dB.

Vsi kanali so pri prehodu skozi stene in strope ustrezno protihrupno izolirani, da se hrup skozi gradbeno konstrukcijo ne prenaša v ostale prostore.

Pri načrtovanju načrta strojnih instalacij se upoštevajo naslednji zakoni, pravilniki, normativi in standardi:

- Pravilnik o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS št. 42/2002).
- SIST EN 12831;2003 (DIN4701) – standard za izračun transmisijskih toplotnih izgub, prezračevalnih izgub in toplotnih dobitkov notranjih virov in sončnega sevanja objektov.

- Pravilnik o tehniških ukrepih in pogojih za zaščito jeklenih konstrukcij pred korozijo (Ur. list SRS št. 2/1976).
- Pravilnik o nevarnih snoveh, ki se ne smejo spuščati v vodo (Ur. list SFRJ št3-30/1966).
- PRAVILNIK o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, Ur. list RS, št. 73/2000 in spremembo in dopolnitev pravilnika, Ur. list RS, št. 75/2005.
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. list RS št. 42/2002).

ELEKTRO INSTALACIJE

Glede na podatke ELEKTRO MARIBOR-a, se bo napajanje vrtca z električno energijo izvedlo iz NN dela nove nadomestne trafo postaje Pekre 1.

Razsvetljava

Pri izračunu osvetljenosti se morajo upoštevati ustrezni predpisi za nivo osvetljenosti v določenih prostorih.

Svetilke splošne razsvetljave se izberejo v skladu z opremo prostorov, vidnih zahtev in dejavnosti prostora.

V bivalnih prostorih vrtca so zahtevane minimalne osvetljenosti:300 lx na tleh in 350 lx na delovnih površinah.

Predvidena je vgradnja fluo svetilk T5.

Vklop razsvetljave je lokalni preko ustreznih stikal in tipkal, preko senzorjev gibanja.

Stikala in tipkala so nameščena na višini 1,2 m od tal.

Predvidi se tudi ustrezna zasilna razsvetljava z ustreznimi svetilkami z lastnimi izvori napajanja. Omenjene svetilke morajo zagotoviti ustrezno minimalno osvetljenost. Svetilke zasilne razsvetljave se vklopijo v primeru izpada električne energije in zagotavljajo na komunikacijah minimalno 1 lx osvetljenosti. Svetilke zasilne razsvetljave morajo biti opremljene s pripadajočimi simboli in napisi.

Vtičnice, moč

Instalacija vtičnic se izvede podometno, delno v ustreznih samogasnih ceveh, delno v zidnih kanalih, delno pa tudi v tleh.

Električne vtičnice morajo imeti vstavljeno zaščito (otroško varne) in biti nameščene 1,8 m od tal. Minimalna horizontalna razdalja vtičnic od umivalnika 0,6 m.

V kuhinji so uporabljene vtičnice in priključnice vodotesne izvedbe .

V kuhinji, pisarnah, kjer je višina montaže normalna od 0,4 m do 1,2 m od tal.

Zunanja razsvetljava

Zunanja razsvetljava se omejuje na osvetlitev dohodov v sam objekt in ožje okolice objekta, vse v sklopu samega objekta. Svetilke naj se vklopljajo preko ustreznega senzorja – fotocelice. Podana naj bo možnost izklopa svetilk preko stikala v notranjosti objekta.

Foto upor se namesti na fasado izven vpliva umetne svetlobe.

Zunanji priključek na TK omrežje in notranji razvod TK instalacij

Na fasadi objekta se predvidi TK priključna omara za dovod javnega telefonskega omrežja. Predvideni sta dve direktni telefonski liniji.

Javljanje požara

Skladno študijo požarne varnosti je v projektu predviden požarnojavljalni nadzor.

Domofonska naprava

Predvidena je tudi domofonska naprava, govorna povezava med vhodnimi vrati kuhinjo, igralnicami in upravo.

Strelovodna instalacija in ozemljitve

Strelovod mora biti izveden tako, da lahko odvede atmosferska razelektrenja v zemljo brez škodljivih posledic in da pri odvajanju atmosferskega udarnega razelektrenja ne pride do preskoka elektrine.

ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev vključuje izvedbo dovoznih poti, ureditev parkirišč, zunanjo ureditev ob objektu ter odvodnjavanje komunalnih in padavinskih voda. Površine parkirišč in povoznih dostopnih poti bodo v asfaltni izvedbi, pešpoti pa so predvidene v tlakovani izvedbi. Ostale površine so predvidene kot zelene površine z urejeno trato ter zasaditvijo z drevesi ter grmovnicami in so namenjene za opremo z otroškimi igrali. Zaradi strme brežine na severnem delu objekta se predvidi podporna konstrukcija – podporni zid. Območje obdelave je v celoti ograjeno s tipsko zaščitno panelno ograjo višine 1,5 m.

Glavna dostopa, servisni za namen dostave do kuhinje in do servisnih prostorov ter glavni, osebni vhod, bosta iz vzhodne strani z dostopom iz lokalne ceste. Dodatni izhodi so predvideni na dvoriščni strani za izstope na teraso. Zunanje povozne površine na dovozu in parkirišču bodo obdelane s finalno obdelavo z asfaltom in z betonskimi robniki. Na vzhodni strani bo vzdolž objekta tlakovana 2 m široka pohodna površina, namenjena pešcem. Terasa na dvoriščni strani bodo finalno tlakovane z betonskimi ali umetnimi masami. Ostale površine so predvidene kot zelene površine z urejeno trato ter zasaditvijo z drevesi ter grmovnicami.

5.3 Predhodna dokumentacija

Pri pripravi dokumentacije je bila do tega trenutka izdelana naslednja dokumentacija:

- Idejna zasnova (IDZ), september 2010,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), marec 2011,
- Investicijski program za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor – enota Pekre, maj 2011,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), št. 120-44-58-10, marec 2013,
- Projekt za izvedbo (PZI), št. 80-44-21-12, november 2013,
- Projekt za izvedbo (PZI) (racionalizacija), št. 120-44-58-10, marec 2016,
- PGD dokumentacija za kabliranje dela 20 kV DV od SM 17 do TP Pekre 1, oktober 2011,
- PZI dokumentacija za kabliranje dela 20 kV DV od SM 17 do TP Pekre, rekonstrukcijo TP ter dela NN omrežja in NN KB za napajanje novega vrtca v Pekrah,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-502/2013-23(7125), z dne 6.11.2013,
- Odločbo za podaljšanje gradbenega dovoljenja št. 351-841/2015-6(7125), z dne 9.11.2015,
- Gradbeno dovoljenje za srednje napetostni priključni kablovod do TP Pekre 1 št. 351-975/2012-10(7123), z dne 22.1.2013,

- Podaljšanje gradbenega dovoljenja srednje napetostni priključni kablovod do TP Pekre 1 št. 351-102/2015/3(7123), z dne 11.2.2015,
- Novelacija investicijskega programa za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enota Pekre, januar 2014,
- 2. Novelacija investicijskega programa za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enota Pekre, april 2014.

5.4 Lokacija

Objekt bo lociran v Krajevni skupnosti Pekre Mestne občine Maribor, na parcelnih številkah *20/, 25/4, 21/5, 24/2, 24/1, 25/5, 25/3, k. o. Pekre, neposredno ob obstoječi stavbi v Bezjakovi ulici 4, kjer je sedež krajevne skupnosti. Dovoz oziroma dostop do objekta je predviden iz lokalne ceste iz Bezjakove ulice. Za potrebe parkiranja bodo izvedena parkirišča na vzhodni strani ob objektu in po načrtovanem številu zadostujejo kriterijem pravilnika za gradnjo vrtcev (2 PM na oddelek vrtca).

Glavna dostopa, servisni za namen dostave do kuhinje in servisnih prostorov ter glavni, osebni vhod, bosta iz vzhodne strani z dostopom iz lokalne ceste. Dodatni izhodi so predvideni na dvoriščni strani za izstope na teraso. Zunanje povozne površine na dovozu in parkirišču bodo obdelane s finalno obdelavo z asfaltom in z betonskimi robniki. Na vzhodni strani bo vzdolž objekta tlakovana 2 m široka pohodna površina, namenjena pešcem. Terasa na dvoriščni strani bodo finalno tlakovane z betonskimi ali umetnimi masami. Ostale površine so predvidene kot zelene površine z urejeno trato ter zasaditvijo z drevesi ter grmovnicami.

Slika: Makro lokacija vrtca



Vir: Prostorski portal RS, Javni vpogled v podatke o nepremičninah: **Obstoječ objekt:** Bezjakova ulica 4, 2341 Limbuš, številka stavbe: 140. Dostopno na: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6652798535359578#>

Slika: Mikro lokacija vrtca



Vir: PZI, Projekta inženiring Ptuj, d.o.o.

Površine (v m²)

Površina novo zgrajenega Vrtca Studenca Maribor, Enota Pekre bo 637,82 m² uporabnih ogrevanih površin. Utrjene in urejene bodo tudi zunanje površine v skupni izmeri 2.782,88 m² (ki vključuje urejene pešpote, zelenico, igrišče, asfaltirano dovozno pot in devet parkirnih mest, od tega eno namenjeno invalidom).

5.5 Vpliv investicije na okolje

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana zlasti naslednja izhodišča.

- Zakon o graditvi objektov,
 - Uredba o zelenem javnem naročanju (Ur. list RS, št. 102/2011, 18/2012, 24/2012, 64/2012, 2/2013 in 89/2014),
 - Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur. list RS, št. 51/2014 in 57/2015),
 - Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS, št. 52/2010),
 - Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. list RS, št. 42/2002, 105/2002 in 110/202 – ZGO-1),
 - Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. list RS, št. 10/2012),
 - Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. list RS, št. 89/1999, 39/2005, 43/2011),
 - Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtcev (Ur. list RS, št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010 in 47/2013),
- Energetski zakon (EZ-1) (Ur. list RS, št. 17/2014 in 81/2015),
- Zakon o zavodih (Ur. list RS, št. 12/1991, 8/1996, 36/2000 – ZPDZC in 127/2006 – ZJZP),

- Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 25/2008, 98/2009 – ZIUZGK, 36/2010, 62/2010 – ZUPJS, 94/2010 – ZIU, 40/2012 – ZUJF in 14/2015 – ZUUJFO),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita izraba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

5.5.1 Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov

Pri izdelavi dokumentacije za izvedbo del in pri sami izvedbi se smiselno uporablja Uredbo o zelenem javnem naročanju (Ur. list RS, št. 102/2011, 18/2012, 24/2012, 64/2012 in 89/2014; v nadaljevanju: uredba).

Hkrati je objekt zasnovan tako, da izpolnjuje normative po PURES-u, torej temeljne zahteve glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije. Poleg tega mora biti objekt zasnovan iz okolju prijaznih materialov. Pri izvedbi del mora naročnik upoštevati pogoje, določene v Uredbi o zelenem javnem naročanju. Prav tako mora projektant vključiti takšne gradbene proizvode, ki ne presegajo določene vrednosti emisij hlapnih organskih spojin v gradbenih proizvodih, in gradbene proizvode, ki temeljijo na obnovljivih ali recikliranih surovinah.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na predvidene posege bodo v času posega prisotni nekateri minimalni negativni vplivi na okolje, dolgoročno pa bo imela investicija pozitiven vpliv na okolje. To pomeni zmanjšanje obremenitev okolja z energetske varčnostjo stavbe in z zmanjšanjem porabe električne energije. V nadaljnjih fazah izdelave dokumentacije bodo upoštevana prej navedena izhodišča in preverjeni vplivi na okolje.

Tla in voda

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme.

Zrak

V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak. Po investiciji se bo kakovost zraka izboljšala, saj bo investicija vplivala na zmanjšanje izpustov CO₂.

Hrup

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času zemeljskih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009 in 62/2010). Po investiciji se bo zaradi ukrepov na zunanjem ovoju stopnja hrupa v stavbi zmanjšala, prav tako tudi stopnja hrupa iz stavbe v okolico.

Poraba električne energije

Večino električne energije se bo porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo in druge električne naprave. V času gradnje se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav.

Odpadki

Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval.

V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način.

Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov.

Vplivi na varnost nepremičnin pred požarom

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati skladnost rešitev z zahtevami požarne varnosti ter skladno z zakonodajo preveriti potrebnost zasnove oz. študije požarne varnosti in po gradnji izkaza požarne varnosti.

Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito nepremičnin

Pri gradnji se bodo predvidoma pojavljali neznatni vplivi, povezani z obrtniškimi in instalacijskimi deli, zato se bodo po potrebi v času gradnje izvajali ukrepi za zmanjševanje emisij prahu v okolici. Potrebno je zagotoviti ustrezno zaščito komunalnih vodov. Ker čez predvideno igrišče otroškega vrtca poteka daljnovod na stebrih, je bila za ta dela izdelana posebna projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo srednje napetostnega priključnega kablovoda do TP Pekre. Dela so v teku.

Vpliv na zaščito nepremičnin pred hrupom

Pri izvajanju različnih gradbenih posegov se bo pojavljal hrup gradbenih strojev v bližini. Pri izvajanju gradbenih del je dovoljeno uporabljati le stroje in naprave, ki izpolnjujejo zahteve glede hrupa po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. list RS, št. 106/2002, 50/2005, 49/2006 in 17/2011 – ZTZPUS-1). Dela se bodo izvajala tako, da bodo čim manj moteča za uporabnike okoliških stavb in izvajanje delovnih procesov.

Vplivi na nepremičnine glede varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v njih

Nov objekt bo zgrajen v skladu s pravili kot jih določa PURES. Upoštevana bodo načela učinkovite rabe energije.

Okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov

Uporabljene bodo različne tehnologije, ki bodo upoštevale visoke standarde stroke na področju energetske učinkovitosti, varovanja okolja ter učinkovite rabe vode in surovin.

5.5.2 Trajnostna dostopnost

Investicija je zasnovana tako, da bo novogradnja omogočala dostop brez arhitektonskih ovir, vstop in uporabo objekta, ki bo dejansko v javni rabi.

5.5.3 Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na naravo gradnje se ne predvideva, da bi bila potrebna celovita presoja vplivov na okolje. Prav tako se ne predvideva negativnih vplivov, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava ustreznih poročil.

5.6 Varianta z lastnimi sredstvi (Varianta A)

V okviru investicije je predvidena izgradnja vrtca, kjer investitor operacijo v celoti financira iz lastnih sredstev.

5.6.1 Opredelitev investicije s kvadraturami

Celotna površina stavbe v okviru predvidene variante znaša 637,82 m² in 2.782,88 m² urejenih zunanjih površin.

5.6.2 Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah

V skladu z zgornjo opredelitvijo predmeta investiranja in opredeljene površine stavbe ter urejenih zunanjih površin, ki bodo predmet izvedbe, znaša celotna ocenjena investicijska vrednost po stalnih cenah 1.157.446,60 EUR brez DDV oz. 1.410.471,67 EUR z DDV. Stalne cene so na nivoju maj 2016.

Tabela: Vrednost investicije po stalnih cenah v EUR, maj 2016

Tabela: Viri financiranja – stalne cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Javna sredstva MOM	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21
Dinamika v %		100	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

Investicijska vrednost je upoštevana z DDV, saj si investitor ne more poračunati DDV, ker omenjena investicija spada med neobdavčljive dejavnosti investitorja in DDV predstavlja strošek projekta.

Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah po vrstah stroškov

Tabela: Vrednost investicije po vrstah stroškov, maj 2016

Tabela: Investicijski stroški – stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30	27.305,38	5.804,92	
GOI dela	89,00	1.030.144,82		368.852,46	661.292,36
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00	5.064,00		
Gradbeni in projektantski nadzor	1,65	19.127,49		5.901,64	13.225,85
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,05	70.000,00	0,00	70.000,00	
Skupaj	100,0	1.157.446,60	32.369,38	450.559,02	674.518,21
Skupaj v %		100,00		38,93	58,28
DDV	21,86	253.025,07	5.508,08	99.122,98	148.394,01
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

5.6.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Pri oceni po tekočih stroških je upoštevana UMAR-jeva »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016« za inflacijo v višini 1,3 % za leto 2017 (vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, marec 2016). Upoštrevane stopnje predvidene inflacije pri vrednotenju investicije po tekočih cenah so navedene v nadaljevanju.

Tabela: Stopnje inflacije po investicijskih letih

Predvidena stopnja inflacije v %	Leto
1,30	2017

Prikaz vrednotenja investicije po tekočih cenah in dinamika financiranja:

Tabela: Viri financiranja – tekoče cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Javna sredstva MOM	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Dinamika v %		100	2,67	38,68	58,66
SKUPAJ	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Vpliv inflacije	0,8	10.697,86	0,00	0,00	10.697,86

Skupen vpliv inflacije v celotnem obdobju financiranja znaša 10.697,86 EUR, kar znaša 0,8 % vrednosti investicije, vrednotene po stalnih cenah.

5.6.4 Deleži in viri financiranja

V okviru obravnavane variante je predviden vir financiranja Mestna občina Maribor.

5.6.5 Vrednost investicije na m²

Vrednost investicije na m² investicije znaša:

Za novogradnjo:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m²	Vrednost na m² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	864.620,83	637,82	1.355,59
Skupne vrednosti z DDV	1.054.837,41	637,82	1.653,82
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	871.065,82	637,82	1.365,69
Skupne vrednosti z DDV	1.062.700,30	637,82	1.666,14

Za zunanjo ureditev:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m²	Vrednost na m² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	165.523,99	2.782,88	59,48
Skupne vrednosti z DDV	201.939,27	2.782,88	72,56
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	167.675,80	2.782,88	60,25
Skupne vrednosti z DDV	204.564,48	2.782,88	73,51

5.6.6 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

V poglavju so najprej opisane tiste temeljne prvine investicije, ki so neodvisne od posamezne izbrane variante. V nadaljevanju pa so potem znotraj posameznih variant opisane še tiste temeljne značilnosti, ki so specifične za posamezno variant.

5.6.6.1 Lokacija

V okviru operacije obravnavane stavbe je lokacijska opredeljena v poglavju 5.4.

5.6.6.2 Vpliv investicije na okolje

Vplivi investicije v predmetni varianti so enaki za vse obravnavane variante in so podrobneje obrazloženi v poglavju 5.5.

5.6.6.3 Kadrovsko-organizacijska shema

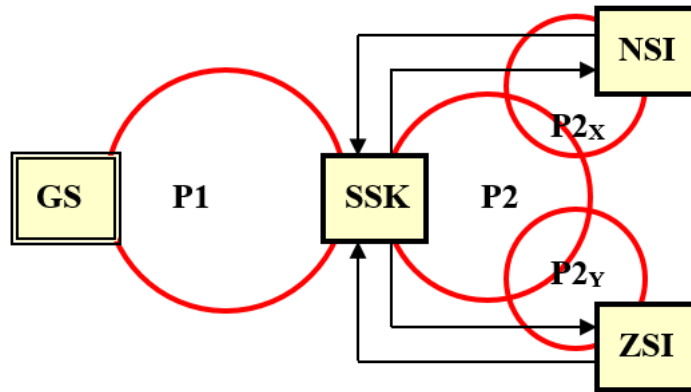
Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

- predstavnik odgovorne osebe naročnika,
- operativni vodja projekta,

- predstavniki strokovnih sodelavcev.

Opis vloge sistema	Institucija
<p>GLAVNI IN SKRBNIŠKI SISTEM PROJEKTA (GS in SS) Naročnik projekt usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Naročnik projekta ima v projektu naslednje naloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), - zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, - izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, - naroča izvajanje projekta, - upravlja projekt, - sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, - sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta. <p>Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in ki razpolaga s sredstvi.</p> <p>V okviru glavnega sistema deluje še skrbniški sistem, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodja projekta (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), - namestnik vodje, projektni administrator (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preveč obremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: <ul style="list-style-type: none"> - pripravlja in usklajuje razpored sestankov, - sklicuje in organizira sestanke, - piše zapisnike sestankov in jih razpošilja, - zbira, arhivira in urejuje vso projektno dokumentacijo, - izvaja investitorski nadzor, - skrbi za informacijski sistem projekta. <p>Razlika med GS in SS je v tem, da GS predstavlja odločevalsko funkcijo v okviru projekta, medtem ko je SS tista funkcija, ki projekt vodi in operativno izvaja naloge za realizacijo projekta.</p>	<p><i>Mestna občina Maribor</i></p> <p><i>Vodja projekta</i></p> <p><i>Operativni vodja projekta, na strani investitorja – MOM</i></p>
<p>IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI) Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti, skladno z zakonom o javnih naročilih. Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru sistema izvajanja projekta je tudi administracija projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zajema se podatke za plan projekta in podatke o realizaciji, - pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, - vodi se seznam zadolžitev in ugotavlja se njihovo izpolnjevanje. <p>Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, ki pa je v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko tudi skrbniški sistem.</p>	<p>Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani na javnem razpisu, ki jih skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja.</p>

Ožji izvedbeni projektni tim bo vodil operativni vodja projekta skupaj s svetovalnim inženiringom in z odgovorno osebo naročnika.



P1

- Zagon projekta
- Nastavlja strategijo
- Evalvacija

P2

- Načrtuje izvedbo
- Organizira izvedbo
- Nadzira potek aktivnosti

Značilnosti

PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU PROJEKTA

P2X

- Opravljanje aktivnosti

P2y

- Opravljanje aktivnosti

GS – glavni sistem

- Prijavitelj in razpisovalec
- Upravlja projekt

NSI – notranji izvajalci

- Izvajalci, izbrani na razpisih (skladno z zakonodajo)
- Izvajajo posamezne aktivnosti

SSK – sistem skrbništva

- Operativno vodi projekt
- Zagotavlja podporo aktivnostim, administracijo

ZSI – zunanji izvajalci

- Interni izvajalci (projektne timi)
- Skrbijo za realizacijo vseh faz

Projektne timi bodo predvidoma imeli sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje.

Izvajalni sistem – izvajalci posameznih aktivnosti

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor – prijavitelj imenoval razpisne komisije in vodil postopek.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svojih pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavljajo:

- nadzorni organi projekta,
- svet zavoda,
- Mestni svet,
- Računsko sodišče RS.

Kakovostna izmenjava informacij med sodelujočimi organizatorji in izvajalci na projektu predstavlja bistveni del, saj omogoča nenehno izboljševanje procesa in časovno racionalnost. Prednost tega je takojšen odziv in elektronsko arhiviranje gradiva, ki ga je mogoče hitro posredovati naprej. Vsa gradiva se bodo zbirala na strežniku v digitalni obliki, do njih pa bo možen tudi oddaljen dostop.

Notranje ocenjevanje bo izvedeno s pomočjo nadzora nad rezultati, ki so bili predvideni in doseženi. Notranji nadzor bodo vršili nazorni organi prijavitelja in upravljavca. Notranja evalvacija bo možna na osnovi poročil ožjega projektnege tima ali po potrebi z neposrednim vpogledom v dokumentacijo posamezne aktivnosti.

Glavni mejniki projekta so:

- izdelana projektna dokumentacija za novogradnjo,
- izvedba javnega razpisa za izbiro izvajalca in sklenitev pogodbe za izvedbo del,
- izvedba predvidenih del novogradnje in uspešna primopredaja del ter pridobitev uporabnega dovoljenja.

Uspešnost pomeni doseganje zastavljenih ciljev v predvidenih rokih in predvideni kakovosti v okviru predvidenih stroškov. Prijava in razpisna dokumentacija zagotavljata enake možnosti in enakost med spoloma.

5.6.7 Viri financiranja

Predvideni viri financiranja so po letih naslednji.

Tabela: Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah, z DDV

Tabela: Viri financiranja – stalne cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Javna sredstva MOM	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21
Dinamika v %		100	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

Med opisi variant so prikazani tudi ostali pristopi zagotavljanja virov financiranja.

5.6.7.1 Ekonomska upravičenost projekta

5.6.7.1.1 Finančna analiza

Obrazložitev: opredelitev prihodkov in stroškov v času delovanja

- Ekonomska doba projekta je 15 let. Za takšno ekonomsko dobo je bila podana odločitev v skladu s priporočeno ekonomsko dobo projekta iz Delovnega dokumenta št. 4, ki velja predvsem za infrastrukturne projekte.
- Za finančno analizo je bila uporabljena diskontna stopnja 4 %, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Upoštevani so investicijski stroški po stalnih cenah.
- Na podlagi trenutno veljavne zakonodaje je maksimalna letna amortizacijska stopnja za gradbene objekte, vključno z naložbenimi nepremičninami 3 %. Preostanek vrednosti je neamortizirani del investicije in znaša 636.596 EUR.
- Investicija bo omogočila naslednje vrste poslovnih prihodkov:
 - Prihodki občine za delovanje
 Za delovanje vrtca vsako leto občina v odvisnosti od števila vključenih otrok nameni sredstva iz lastnega proračuna. Ta sredstva omogočajo nemoteno delovanje vrtca ter

pokrivajo vse stroške, ki se ne pokrijejo iz prihodkov staršev (upoštevamo, da je prihodek staršev v povprečju 30 % cene oskrbnine). Izhajajoč iz podatkov Vrtca je predvideno, da bo občina na letni ravni za Vrtec Studenci Maribor - enote Pekre zagotovila 163.232,05 EUR, kar bo zagotovilo nemoteno delovanje enote vrtca. Od leta 2021 naprej se predvidi še dodatnih 8.000 EUR za investicijsko vzdrževanje objekta.

o Prihodki od plačil staršev

Sistem določitve plačil staršev za programe vrtcev določa Zakon o vrtcih (Ur. l.RS, št. 100/05, št. 25/08, št. 98/2009 in št. 36/2010) in na tej podlagi sprejet Pravilnik o plačilih staršev za programe v vrtcih (Ur. l. RS, št. 129/06). Navedena predpisa določata način in pogoje za subvencioniranje programov predšolske vzgoje iz javnih sredstev. Do te subvencije so upravičeni starši otrok, ki imajo v Republiki Sloveniji prijavljeno stalno prebivališče oziroma ima vsaj eden od staršev začasno prebivališče in je hkrati zavezanec za dohodnino.

Plačilo staršev določi občina na podlagi dohodkov in premoženja, s katerim razpolaga družina in predstavlja odstotek cene programa, v katerega je otrok vključen. Ceno programa, za katerega plačujejo starši določen odstotek, določi občina na predlog vrtca. Vrtec ceno izračuna na podlagi ugotovljenih stroškov vzgoje, varstva in prehrane v vrtcu.

Natančne vrednosti plačil staršev je nemogoče vnaprej določiti, saj se ne ve koliko bodo znašali prihodki staršev otrok, vključenih v vrtec. Pri izračunih smo zato predpostavili, da bodo prihodki večine staršev otrok v 3. plačilnem razredu in da imajo stalno prebivališče v Mestni občini Maribor. Tako bo predvidoma znašal povprečni prispevek na vsakega otroka za enoto Pekre v jaslih 15.072,48 EUR (predvidoma 14 otrok – 2 otroka, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 12 otrok) in v vrtcu 38.947,20 EUR (predvidoma 43 – 3 otroci, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 40 otrok). Tako bodo znašali prihodki od plačil staršev 54.019,68 EUR /leto. V naslednji letih nismo predvideli povečanja, saj so izračuni izdelani po stalnih cenah.

Plačila staršev	Povprečno število otrok	Povprečno plačilo/otroka	Skupaj/leto
Jasli	14-2=12	104,67	15.072,48
Vrtec	43-3=40	81,14	38.947,20
Skupaj	57-5=52		54.019,68

o Prihodki Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport

Od 1. 9. 2008 država zagotavlja sredstva za sofinanciranje plačil staršev, ki imajo v vrtec hkrati vključenega več kot enega otroka iz iste družine. Država zagotavlja sredstva v višini, ki je staršem z odločbo določena kot plačilo za program vrtca, v katerega so vključeni mlajši otroci. Starši bodo torej v tem primeru plačali vrtec samo za najstarejšega otroka, za ostale otroke pa bodo plačila oproščeni.

V novi stavbi Vrtca Studenci Maribor - enota Pekre se predvideva, da bo s povečanjem kapacitet v enoto vključenih 5 takšnih otrok. Prihodki iz MIZŠ bodo tako po stalnih cenah znašali 5.433,12 EUR na letni ravni (upoštevamo prihodek za 2 manjša otroka 1. starostnega obdobja in 3 otroke 2. starostnega obdobja).

o Skupni prihodki vrtca

Prihodki	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Prihodki občine	0,00	54.410,68	163.232,05	163.232,05	163.232,05	171.232
Plačila staršev	0,00	18.006,56	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.020
Prispevki MIZŠ	0,00	1.811,04	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433
Skupaj prihodki	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	230.685,85

- Investicija bo v času uporabo objekta za delovanje potrebovala naslednje vrste stroškov:

- o Stroški dela

Trenutno znašajo stroški dela v enoti Pekre za 3 osebe 72.247,63 EUR na letni ravni. Ker investicija s povečanjem kapacitet enote vrtca predvideva dodatne zaposlitev predvidevamo povišanje stroškov dela in sicer 187.986,85 EUR na letni ravni oziroma 18.798,69 EUR na letni ravni na osebo.

Tabela: Strošek dela po investiciji

Stroški dela	Število zaposlenih	Strošek dela/zaposlenega	Skupaj strošek dela
Predvideno	10	18.798,69	187.986,85

- o Materialni stroški

Materialni stroški obsegajo stroške materiala za normalno delovanje zavoda. Iz teh stroškov se krijejo stroški za plačilo električne energije, vode, ogrevanja, odvoza odpadkov, čistil in ostalega drobnega materiala. Stroški so ocenjeni na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni materialni stroški po investiciji za enoto Pekre bodo znašali 23.770,00 EUR na letni ravni. Po izteku garancijske dobe za GOI dela se predvideva, da bodo na objektu predvideva redna investicijska vzdrževalna dela v višini cca 8.000 EUR leto.

- o Stroški storitev

Stroški storitev obsegajo stroške prevozov otrok in prehrane, stroške zavarovanj in podobno. Stroške storitev v prihodnosti smo ocenili na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni stroški storitev po investiciji za enoto Pekre bodo znašali 10.928,00 EUR na letni ravni.

- o Skupni stroški vrtca

Stroški	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Stroški dela	0,00	62.662,28	187.986,85	187.986,85	187.986,85	187.986,85
Materialni stroški	0,00	7.923,33	23.770,00	23.770,00	23.770,00	31.770,00
Stroški storitev	0,00	3.642,67	10.928,00	10.928,00	10.928,00	10.928,00
Skupaj	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	230.684,85

- Pri simuliranju prihodkov in odhodkov poslovanja smo upoštevali pravilo ekonomskega načrtovanja, ki pravi, da je treba prihodkovno stran definirati na spodnji meji ocenitev in odhodkovno stran na zgornji meji ocenitev.
- Na podlagi navedenega znaša NSV_{sredstev občine}¹ -1.276.199 EUR.

5.6.7.1.2 Ekonomska analiza

Vpliv implementacije projekta na regijo oz. državo je gledan z vidika »brez investicije« v primerjavi z varianto »z investicijo«. Ekonomska analiza je računana glede na ekonomsko dobo projekta. Analiza

¹ Vključuje strošek investicije, ki jih zagotovi Občina in stroške, ki jih ima Občina v ekonomski dobi 15 let.

omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občine oz. regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenosti potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami. Te so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo. Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, je razvidno iz izračuna naslednjih kazalnikov:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) – da je projekt zaželen z ekonomskega stališča – mora biti večja od nič,
- ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) – mora biti večja od družbene diskontne stopnje,
- razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C) – mora biti večji od ena.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem. Denarni tok iz finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize. Pri določanju ekonomskih kazalcev je potrebnih nekaj prilagoditev.

Davčni popravki

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunani davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki)

- ker gre za gradnjo v energetske varčnem načinu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje:
- zaradi kvalitetnih in »privlačnih« novih prostorov enote vrtca, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine),
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.
- Pri analizi ekonomsko-družbenih stroškov in koristi je uporabljen pri investicijskih stroških konverzijski faktor 0,6 zaradi izkrivljenosti cen na trgu in kot je priporočljiv s strani Evropske komisije za zgradbe. Prav tako je pri preostanku vrednosti investicije uporabljen faktor 2, saj bo družbena vrednost vrtca po koncu ekonomske dobe projekta vsaj 2 krat višja od njegove knjigovodske vrednosti t. j. preostanka vrednosti investicije izhajajoč iz ekonomske življenjske dobe stavbe.

5.6.7.2 Druge koristi, ki nastanejo z realizirano investicijo

Upravičenost investicije je dokazana z evidentiranjem splošnih koristi, ki jih omogoča izvedena investicija, ter z dinamičnimi ekonomskimi kazalniki. Izvedba novogradnje ima nedvomno koristi, tako denarne kot nedenarne. Denarne koristi se kažejo v prihrankih pri porabi različnih virov, kot so elektrika, goriva, voda ipd., ki smo jih podrobneje ovrednotili v prejšnjem podpoglavju. Nedenarne koristi pa so uresničevanje ukrepov in smernic, ki so bile podane v različnih evropskih, državnih in lokalnih smernicah o povečanju uporabe obnovljivih virov ter o zmanjšanju porabe obstoječih virov, o zmanjšanju različnih škodljivih vplivov na okolje, o prispevku k varovanju okolja, o osveščanju ljudi in vzpodbujanju vrednot in okoljske ozaveščenosti v smislu integracije in realizacije energetske varčnosti v domačem okolju/gospodinjstvih ...

Izgradnja mnogih infrastrukturnih projektov le redko prinašajo pozitivne finančne učinke, ki bi nastali kot rezultat oz. dodana vrednost investicije. Prinašajo pa številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno natančno meriti, vendar jih je potrebno pri analizah upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. V kolikor tovrstne učinke ustrezno vključimo in ovrednotimo, lahko ugotovimo, ali je projekt dejansko sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Pozitivni družbeni učinki

Izvedba projekta bo prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na višjo kvaliteto izvajanja storitev vzgoje in izobraževanja na predvidenem območju investicije ter na ohranjanja poseljenosti območja z mladimi družinami in otroci.

Izvedba projekta bo imela naslednje posredne in neposredne ekonomske in družbene učinke:

- ker gre za gradnjo v energetske varčnem načinu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje,
- zaradi kvalitetnih in »privlačnih« novih prostorov enote vrtca, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine),
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.

5.6.8 Tveganja

V nadaljevanju navajamo glavna tveganja projekta in pa njihovo oceno za obravnavano varianto.

	Vrsta tveganja	Ocena tveganja
	SPLOŠNA TVEGANJA	
1	Politična tveganja	Politične spremembe: morebitne spremembe v lokalni ali državni politiki ne bodo bistveno vplivale na projekt, saj investicija ni odvisna od dnevne politike. Tveganje je NIZKO, za projekt je bila pridobljena naklonjenost širšega kroga občanov. Višja sila: naravne katastrofe, druge višje sile, ki bi prizadele stavbo. Tveganje je NIZKO, primernih ukrepov za uravnavanje le-teh pa ni mogoče predvideti.
2	Pravna tveganja	Sprememba zakonodaje: na področju javnega financiranja, javnega naročanja, uvedba dodatnih postopkov ... Tveganje je NIZKO do SREDNJE. Ukrepi za zmanjševanje tveganj: menimo, da spremembe oz. dopolnitve zakonodaje na tem področju ne bodo bistvene za projekt (npr. verjetno se bo sprejelo podzakonske akte na področju Zakona o javnih naročilih, spremembo prostorske zakonodaje, Zakona o graditvi objektov ...). Tveganje se povečuje z odlašanjem z izvedbo projekta.

3.	Finančna tveganja	<p>Višji stroški: npr. zaradi spremembe zakonodaje na področju financiranja javnih zavodov, zaradi podražitev, zaradi sprememb, zaradi novih dejstev, ki se bodo pokazala pri obnovi stare stavbe. Tveganje je v tem delu SREDNJE.</p> <p>Nepredvidena dela: izvajalci bodo zahtevali dodatna plačila za nepredvidene stroške. Tveganje je v osnovi visoko. Z ustreznim načrtovanjem ga je možno zmanjšati.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: v primeru novih dejstev bo prijavitelj zagotovil dodatne vire iz sredstev, namenjenih rednemu vzdrževanju stavbe. Predvideno je, da bodo dela oddana na ključ, kar pomeni, da riziko v primeru podražitev nosi izvajalec. Gotovo vseh problemov ni mogoče predvideti, vendar smo se tega že od začetka zavedali in bili na to pozorni pri vsaki aktivnosti. Če bodo nastali dodatni stroški, jih bo občina pokrila iz lastnih virov, tako da bo finančna konstrukcija zaprta.</p> <p>Tveganje povečanje pogodbene vrednosti je manjše pri modelu JZP.</p>
4.	Tehnična tveganja	
4.1	Terminski plan in tehnologija gradnje	<p>Zamude pri izboru projekta, neupoštevanje rokov zunanjih izvajalcev in morebitna nova dejstva bi lahko pomenila tako zamude kot dodatne finančne zahteve.</p> <p>Tveganje (pri terminskem planu in tehnologiji) je v osnovi pri tovrstnih investicijah srednje, vendar smo ga z ustreznim načrtovanjem zmanjšali, da je NIZKO. Do zamud bi prišlo le v primeru, da bi se neizbrani ponudnik pritoževal nad izborom in ne bi bilo možno realizirati pravočasnega podpisa pogodbe.</p> <p>Projekt je poznan.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: terminski plan ima nekatere rezerve, aktivnosti so načrtovane realno. Pri zunanjih izvajalcih bomo s primernimi javnimi naročili in sprotno kontrolo tveganje minimizirali. Tehnologija gradnje ni zahtevna. Nekoliko več pozornosti bo potrebno nameniti vgradnji elementov, saj klasični izvajalci običajno delajo še po utečeni praksi, moderni pristop pa zahteva večjo natančnost in poznavanje gradbene fizike.</p>
5.	Druga posebna tveganja	
5.1	Vodstvena in kadrovska tveganja	<p>Tveganje je NIZKO, saj je za izvedbo projekta sestavljen tim s primernimi referencami, kvalificiranim kadrom in vodstvenimi sposobnostmi, tako da niti višja sila na tem področju ne more ogroziti izvedbe projekta.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: pri izvajanju je jasna organizacijska struktura, moč realizacije pa ni odvisna samo od ene osebe. Tako je že sedaj predvideno, da lahko npr. v primeru odsotnosti projektne vodje vodenje prevzame pomočnik vodje, izbrano projektivno podjetje ima več arhitektov, ki so sodelovali pri načrtovanju ... Pri pripravi in oddaji javnih naročil bo pozornost usmerjena tudi na kriterije, ki zmanjšujejo kadrovska tveganja.</p>

5.7 Varianta z lastnimi sredstvi (dolgoročno posojilo) (Varianta B)

V okviru investicije je predvidena izgradnja vrtca, kjer investitor operacijo v celoti financira iz lastnih sredstev. Lastna sredstva so pri tej varianti zagotovljena na podlagi najema dolgoročnega posojila.

5.7.1 Opredelitev investicije s kvadraturami

Celotna površina stavbe v okviru predvidene variante znaša 637,82 m². V okviru investicije se ureja tudi zunanja okolica v skupni izmeri 2.782,88 m².

5.7.2 Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah

V skladu z zgornjo opredelitvijo predmeta investiranja in opredeljene površine stavbe, ki bo predmet novogradnje, znaša celotna ocenjena investicijska vrednost po stalnih cenah 1.157.446,60 EUR brez DDV oz. 1.410.471,67 EUR z DDV. Stalne cene so na nivoju maj 2016.

Tabela: Vrednost investicije po stalnih cenah v EUR, maj 2016

Tabela: Viri financiranja – stalne cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Javna sredstva MOM	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21
Dinamika v %		100	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

Investicijska vrednost je upoštevana z DDV, saj si investitor ne more poračunati DDV, ker omenjena investicija spada med neobdavčljive dejavnosti investitorja in DDV predstavlja strošek projekta.

Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah po vrstah stroškov

Tabela: Vrednost investicije po vrstah stroškov, maj 2016

Tabela: Investicijski stroški - stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30	27.305,38	5.804,92	
GOI dela	89,00	1.030.144,82		368.852,46	661.292,36
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00	5.064,00		
Gradbeni in projektantski nadzor	1,65	19.127,49		5.901,64	13.225,85
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,05	70.000,00	0,00	70.000,00	
Skupaj	100,0	1.157.446,60	32.369,38	450.559,02	674.518,21
Skupaj v %		100,00	2,80	38,93	58,28
DDV	21,86	253.025,07	5.508,08	99.122,98	148.394,01
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

5.7.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Pri oceni po tekočih stroških je upoštevana UMAR-jeva »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016« za inflacijo v višini 1,3 za leto 2017 (vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, marec 2016). Upoštrevane stopnje predvidene inflacije pri vrednotenju investicije po tekočih cenah so navedene v nadaljevanju.

Tabela: Stopnje inflacije po investicijskih letih

Predvidena stopnja inflacije v %	Leto
1,30	2017

Prikaz vrednotenja investicije po tekočih cenah in dinamika financiranja:

Tabela: Viri financiranja – tekoče cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Javna sredstva MOM	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Dinamika v %		100	2,67	38,68	58,66
SKUPAJ	100,00	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Vpliv inflacije	0,8	10.697,86	0,00	0,00	10.697,86

Skupen vpliv inflacije v celotnem obdobju financiranja znaša 10.697,86 EUR, kar znaša 0,8 % vrednosti investicije, vrednotene po stalnih cenah.

5.7.4 Deleži in viri financiranja

V okviru obravnavane variante je predviden vir financiranja Mestna občina Maribor (z najemom dolgoročnega posojila).

5.7.5 Vrednost investicije na m²

Vrednost investicije na m² investicije znaša:

Za novogradnjo:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m ²	Vrednost na m ² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	864.620,83	637,82	1.355,59
Skupne vrednosti z DDV	1.054.837,41	637,82	1.653,82
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	871.065,82	637,82	1.365,69
Skupne vrednosti z DDV	1.062.700,30	637,82	1.666,14

Za zunanjo ureditev:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m ²	Vrednost na m ² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	165.523,99	2.782,88	59,48
Skupne vrednosti z DDV	201.939,27	2.782,88	72,56
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	167.675,80	2.782,88	60,25
Skupne vrednosti z DDV	204.564,48	2.782,88	73,51

5.7.6 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

V poglavju so najprej opisane tiste temeljne prvine investicije, ki so neodvisne od posamezne izbrane variante. V nadaljevanju pa so potem znotraj posameznih variant opisane še tiste temeljne značilnosti, ki so specifične za posamezno varianto.

5.7.6.1 Lokacija

V okviru operacije obravnavane stavbe je lokacijska opredeljena v poglavju 5.4.

5.7.6.2 Vpliv investicije na okolje

Vplivi investicije v predmetni varianti so enaki za vse obravnavane variante in so podrobneje obrazloženi v poglavju 5.5.

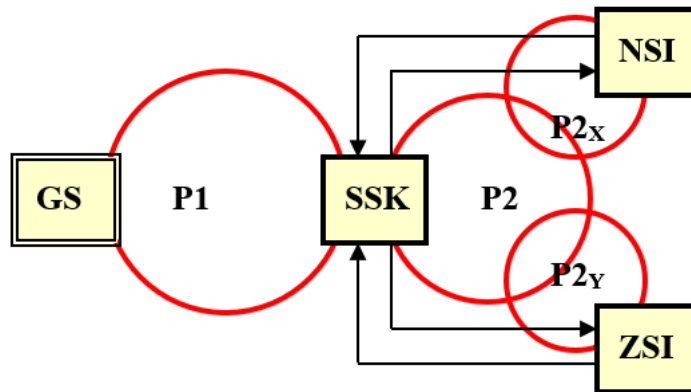
5.7.6.3 Kadrovsko-organizacijska shema

Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

- predstavnik odgovorne osebe naročnika,
- operativni vodja projekta,
- predstavniki strokovnih sodelavcev.

Opis vloge sistema	Institucija
<p>GLAVNI IN SKRBNišKI SISTEM PROJEKTA (GS in SS) Naročnik projekt usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Naročnik projekta ima v projektu naslednje naloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), - zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, - izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, - naroča izvajanje projekta, - upravlja projekt, - sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, - sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta. <p>Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in ki razpolaga s sredstvi.</p> <p>V okviru glavnega sistema deluje še skrbniški sistem, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodja projekta (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), - namestnik vodje, projektni administrator (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preveč obremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: <ul style="list-style-type: none"> - pripravlja in usklajuje razpored sestankov, - sklicuje in organizira sestanke, - piše zapisnike sestankov in jih razpošilja, - zbira, arhivira in urejuje vso projektno dokumentacijo, - izvaja investitorski nadzor, - skrbi za informacijski sistem projekta. <p>Razlika med GS in SS je v tem, da GS predstavlja odločevalsko funkcijo v okviru projekta, medtem ko je SS tista funkcija, ki projekt vodi in operativno izvaja naloge za realizacijo projekta.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Mestna občina Maribor</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Vodja projekta</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Operativni vodja projekta, na strani investitorja – MOM</i></p>
<p>IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI) Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti, skladno z zakonom o javnih naročilih. Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru sistema izvajanja projekta je tudi administracija projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zajema se podatke za plan projekta in podatke o realizaciji, - pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, - vodi se seznam zadolžitvev in ugotavlja se njihovo izpolnjevanje. <p>Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, ki pa je v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko tudi skrbniški sistem.</p>	<p style="text-align: center;">Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani na javnem razpisu, ki jih skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja.</p>

Ožji izvedbeni projektni tim bo vodil operativni vodja projekta skupaj s svetovalnim inženiringom in z odgovorno osebo naročnika.



P1

- Zagon projekta
- Nastavlja strategijo
- Evalvacija

P2

- Načrtuje izvedbo
- Organizira izvedbo
- Nadzira potek aktivnosti

Značilnosti

PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU
PROJEKTA

P2X

- Opravljanje aktivnosti

P2y

- Opravljanje aktivnosti

GS – glavni sistem

- Prijavitelj in razpisovalec
- Upravlja projekt

NSI – notranji izvajalci

- Izvajalci, izbrani na razpisih (skladno z zakonodajo)
- Izvajajo posamezne aktivnosti

SSK – sistem skrbništva

- Operativno vodi projekt
- Zagotavlja podporo aktivnostim, administracijo

ZSI – zunanji izvajalci

- Interni izvajalci (projektni tim)
- Skrbijo za realizacijo vseh faz

Projektni timi bodo predvidoma imeli sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje.

Izvajalni sistem – izvajalci posameznih aktivnosti

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor – prijavitelj imenoval razpisne komisije in vodil postopek.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svojih pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavljajo:

- nadzorni organi projekta,
- svet zavoda,
- Mestni svet,
- Računsko sodišče RS.

Uporaba informacijsko-komunikacijske tehnologije (v nadaljevanju IKT):

- projektna skupina bo komunicirala tako rekoč v celoti v elektronski obliki:
 - spletne predstavitve in gradivo,
 - uporaba portala za skupno načrtovanje, uporaba programov za takojšnje sporočanje,
 - spletna izmenjava vsebin, spletna gradiva,
 - skeniranje vhodnih podatkov in posredovanje dokumentacije po elektronski pošti (zunajni izvajalci) oz. preko skupnega dokumentacijskega sistema na strežniku;
- notranja evalvacija.

Kakovostna izmenjava informacij med sodelujočimi organizatorji in izvajalci na projektu predstavlja bistveni del, saj omogoča nenehno izboljševanje procesa in časovno racionalnost. Prednost tega je takojšen odziv in elektronsko arhiviranje gradiva, ki ga je mogoče hitro posredovati naprej. Vsa gradiva se bodo zbirala na centralnem strežniku v digitalni obliki, do njih pa bo možen tudi oddaljen dostop. Sodelujoči bodo dobili ustrezna dostopna gesla, s katerimi bo možno dostopati do vsebin.

Notranje ocenjevanje bo izvedeno s pomočjo nadzora nad rezultati, ki so bili predvideni in doseženi. Notranji nadzor bodo vršili nazorni organi prijavitelja in upravljavca. Notranja evalvacija bo možna na osnovi poročil ožjega projektnega tima ali po potrebi z neposrednim vpogledom v dokumentacijo posamezne aktivnosti.

Glavni mejniki projekta so:

- izdelana projektna dokumentacija,
- pridobitev dolgoročnega posojila za zapiranje finančne konstrukcije,
- izveden javni razpis za izbiro izvajalca in sklenjena pogodba za izvedbo del,
- izvedba predvidenih del in uspešna primopredaja del,
- pridobitev uporabnega dovoljenja.

Uspešnost pomeni doseganje zastavljenih ciljev v predvidenih rokih in predvideni kakovosti v okviru predvidenih stroškov. Prijava in razpisna dokumentacija zagotavljata enake možnosti in enakost med spoloma.

5.7.7 Viri financiranja

Predvideni viri financiranja so po letih naslednji.

Tabela: Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah, z DDV

Tabela: Viri financiranja – stalne cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Javna sredstva MOM	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21
Dinamika v %		100	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,00	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

5.7.7.1 Ekonomska upravičenost projekta

5.7.7.1.1 Finančna analiza

Obrazložitev: opredelitev prihodkov in stroškov v času delovanja

- Ekonomska doba projekta je 15 let. Za takšno ekonomsko dobo je bila podana odločitev v skladu s priporočeno ekonomsko dobo projekta iz Delovnega dokumenta št. 4, ki velja predvsem za infrastrukturne projekte.
- Za finančno analizo je bila uporabljena diskontna stopnja 4 %, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Upoštevani so investicijski stroški po stalnih cenah.
- Na podlagi trenutno veljavne zakonodaje je maksimalna letna amortizacijska stopnja za gradbene objekte, vključno z naložbenimi nepremičninami 3 %. Preostanek vrednosti je neamortizirani del investicije in znaša 636.596 EUR.
- Investicija bo ustvarila naslednje vrste poslovnih prihodkov:
 - Prihodki občine za delovanje
- Za delovanje vrtca vsako leto občina v odvisnosti od števila vključenih otrok nameni sredstva iz lastnega proračuna. Ta sredstva omogočajo nemoteno delovanje vrtca ter pokrivajo vse stroške, ki se ne pokrijejo iz prihodkov staršev (upoštevamo, da je prihodek staršev v povprečju 30 % cene oskrbnine). Izhajajoč iz podatkov Vrtca je predvideno, da bo občina na letni ravni za Vrtec Studenci Maribor - enote Pekre zagotovila 163.232,05 EUR, kar bo zagotovilo nemoteno delovanje enote vrtca. Od leta 2021 naprej se predvidi še dodatnih 8.000 EUR za investicijsko vzdrževanje objekta.

- Prihodki od plačil staršev

Sistem določitve plačil staršev za programe vrtcev določa Zakon o vrtcih (Ur. l. RS, št. 100/05, št. 25/08, št. 98/2009 in št. 36/2010) in na tej podlagi sprejet Pravilnik o plačilih staršev za programe v vrtcih (Ur. l. RS, št. 129/06). Navedena predpisa določata način in pogoje za subvencioniranje programov predšolske vzgoje iz javnih sredstev. Do te subvencije so upravičeni starši otrok, ki imajo v Republiki Sloveniji prijavljeno stalno prebivališče oziroma ima vsaj eden od staršev začasno prebivališče in je hkrati zavezanec za dohodnino.

Plačilo staršev določi občina na podlagi dohodkov in premoženja, s katerim razpolaga družina in predstavlja odstotek cene programa, v katerega je otrok vključen. Ceno programa, za katerega plačujejo starši določen odstotek, določi občina na predlog vrtca. Vrtec ceno izračuna na podlagi ugotovljenih stroškov vzgoje, varstva in prehrane v vrtcu.

Natančne vrednosti plačil staršev je nemogoče vnaprej določiti, saj se ne ve koliko bodo znašali prihodki staršev otrok, vključenih v vrtec. Pri izračunih smo zato predpostavili, da bodo prihodki večine staršev otrok v 3. plačilnem razredu in da imajo stalno prebivališče v Mestni občini Maribor. Tako bo predvidoma znašal povprečni prispevek na vsakega otroka v letu 2013 za enoto Pekre v jaslih 15.072,48 EUR (predvidoma 14 otrok – 2 otroka, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 12 otrok) in v vrtcu 38.947,20 EUR (predvidoma 43 – 3 otroci, ki jim plačilo subvencionira MIZŠ = 40 otrok). Tako bodo znašali prihodki od plačil staršev 54.019,68 EUR /leto. V naslednji letih nismo predvideli povečanja, saj so izračuni izdelani po stalnih cenah.

Plačila staršev	Povprečno število otrok	Povprečno plačilo/otroka	Skupaj/leto
Jasli	14-2=12	104,67	15.072,48
Vrtec	43-3=40	81,14	38.947,20
Skupaj	57-5=52		54.019,68

- Prihodki Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport

Od 1. 9. 2008 država zagotavlja sredstva za sofinanciranje plačil staršev, ki imajo v vrtec hkrati vključenega več kot enega otroka iz iste družine. Država zagotavlja sredstva v višini, ki je staršem z odločbo določena kot plačilo za program vrtca, v katerega so vključeni mlajši otroci. Starši bodo torej v tem primeru plačali vrtec samo za najstarejšega otroka, za ostale otroke pa bodo plačila oproščeni.

V novi stavbi Vrtca Studenci Maribor - enota Pekre se predvideva, da bo s povečanjem kapacitet v enoto vključenih 5 takšnih otrok. Prihodki iz MIZŠ bodo tako po stalnih cenah znašali 5.433,12 EUR na letni ravni (upoštevamo prihodek za 2 manjša otroka 1. starostnega obdobja in 3 otroke 2. starostnega obdobja).

- Skupni prihodki vrtca

Prihodki	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Prihodki občine	0,00	54.410,68	163.232,05	163.232,05	163.232,05	171.232,05
Plačila staršev	0,00	18.006,56	54.019,68	54.019,68	54.019,68	54.020,68
Prispevki MIZŠ	0,00	1.811,04	5.433,12	5.433,12	5.433,12	5.433,12
Skupaj prihodki	0,00	74.228,28	222.684,85	222.684,85	222.684,85	230.684,85

- Investicija bo ustvarila naslednje vrste stroškov:

- Stroški financiranja

Na podlagi obstoječih podatkov o kreditni sposobnosti naročnika znaša obrestna mera po kateri se lahko naročnik zadolžuje 6 mesečni euribor ²in fiksni pribitek ³ v višini 0,99 %. Uporabljena skupna obrestna mera je torej 3,24 %. Upošteva se tudi strošek odobritve kredita v višini 500,00 EUR. Glede na predvideno ročnost kredita (15 let) bi znašal letni amortizacijski načrt odplačevanja glavnice in obresti:

Zaporedna številka obroka	Anuiteta	Znesek obresti	Ostanek dolga
1	119.318,39	45.360,00	1.326.041,61
2	119.318,39	42.963,75	1.249.686,97
3	119.318,39	40.489,86	1.170.858,44
4	119.318,39	37.935,81	1.089.475,86
5	119.318,39	35.299,02	1.005.456,49
6	119.318,39	32.576,79	918.714,89
7	119.318,39	29.766,36	829.162,87
8	119.318,39	26.864,88	736.709,36
9	119.318,39	23.869,38	641.260,35
10	119.318,39	20.776,84	542.718,80
11	119.318,39	17.584,09	440.984,50
12	119.318,39	14.287,90	335.954,00
13	119.318,39	10.884,91	227.520,53
14	119.318,39	7.371,67	115.573,80
15	119.318,39	3.744,59	0,00
Skupaj	1.789.775,84	389.775,84	

² Za izračun je uporabljen povprečni EURIBOR za obdobje zadnjih 15 let, ki znaša 2,25 %.

³ Uporabljena višina fiksnega pribitka za MOM, glede na predvideno ročnost, pomeni le oceno stroškov financiranja saj bo občina za pridobitev posojila, po eventualni potrditvi obravnavane variante v okviru investicije pridobila nove ponudbe iz katerih bo znana točna višina obrestne mere po kateri se bo zadolžila in posledično dejanski strošek financiranja.

- Stroški dela

Trenutno znašajo stroški dela v enoti Pekre za 3 osebe 72.247,63 EUR na letni ravni. Ker investicija s povečanjem kapacitet enote vrtca predvideva dodatne zaposlitev predvidevamo povišanje stroškov dela in sicer 187.986,85 EUR na letni ravni oziroma 18.798,69 EUR na letni ravni na osebo.

Tabela: Strošek dela po investiciji

Stroški dela	Število zaposlenih	Povprečni strošek dela/zaposlenega	Skupaj strošek dela
Predvideno	10	18.798,69	187.986,85

- Materialni stroški

- Materialni stroški obsegajo stroške materiala za normalno delovanje zavoda. Iz teh stroškov se krijejo stroški za plačilo električne energije, vode, ogrevanja, odvoza odpadkov, čistil in ostalega drobnega materiala ter stroški tekočega vzdrževanja. Stroški so ocenjeni na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni materialni stroški po investiciji za enoto Pekre bodo znašali 23.770,00 EUR na letni ravni. Po izteku garancijske dobe za dela se predvideva, da bodo na objektu predvideva redna investicijska vzdrževalna dela v višini cca 8.000 EUR letno.

- Stroški storitev

Stroški storitev obsegajo stroške prevozov otrok in prehrane, stroške zavarovanj in podobno. Stroške storitev v prihodnosti smo ocenili na podlagi računovodskih podatkov o stroških za delovanje enot Vrtca Studenci Maribor in na podlagi predvidevanj o povišanju teh stroškov zaradi povečanja kapacitet vrtca. Predvideni stroški storitev po investiciji za enoto Pekre bodo znašali 10.928,00 EUR na letni ravni.

- Skupni stroški vrtca

Stroški	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ...
Stroški dela		62.662	187.987	187.987	187.987	187.987
Materialni stroški		7.923	23.770	23.770	23.770	31.770
Stroški storitev		3.643	10.928	10.928	10.928	10.928
Stroški financiranja	500	45.360	42.964	40.490	37.936	35.299
Skupaj	500	119.588	265.649	263.175	260.621	273.984

- Pri simuliranju prihodkov in odhodkov poslovanja smo upoštevali pravilo ekonomskega načrtovanja, ki pravi, da je treba prihodkovno stran definirati na spodnji meji ocenitev in odhodkovno stran na zgornji meji ocenitev.
- Ker je narava projekta popolnoma nekomercialne narave in pomeni investicijo v javno infrastrukturo, ki jih zagotavlja javni sektor in katera se izvaja z namenom dviga družbene blaginje, je bolj kot finančno korist potrebno upoštevati družbene »nemerljive« koristi.
- Na podlagi navedenega znaša NSV_{sredstev občine}⁴ -963.928 EUR.

⁴ Vključuje stroške, ki jih ima Občina s poplačilom kredita v ekonomski dobi 15 let.

5.7.7.1.2 Ekonomska analiza

Vpliv implementacije projekta na regijo oz. državo je gledan z vidika »brez investicije« v primerjavi z varianto »z investicijo«. Ekonomska analiza je računana glede na ekonomsko dobo projekta. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občine oz. regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenosti potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami. Te so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo. Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, je razvidno iz izračuna naslednjih kazalnikov:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) – da je projekt zaželen z ekonomskega stališča – mora biti večja od nič,
- ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) – mora biti večja od družbene diskontne stopnje,
- razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C) – mora biti večji od ena.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem. Denarni tok iz finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize. Pri določanju ekonomskih kazalcev je potrebnih nekaj prilagoditev.

Davčni popravki

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunani davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki)

- ker gre za gradnjo v energetske varčnem načinu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje:
- zaradi kvalitetnih in »privlačnih« novih prostorov enote vrtca, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine),
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.
- Pri analizi ekonomsko-družbenih stroškov in koristi je uporabljen pri investicijskih stroških konverzijski faktor 0,6 zaradi izkrivljenosti cen na trgu in kot je priporočljiv s strani Evropske komisije za zgradbe. Prav tako je pri preostanku vrednosti investicije uporabljen faktor 2, saj bo družbena vrednost vrtca po koncu ekonomske dobe projekta vsaj 2 krat višja od njegove

knjigovodske vrednosti t. j. preostanka vrednosti investicije izhajajoč iz ekonomske življenjske dobe stavbe.

5.7.7.2 Druge koristi, ki nastanejo z realizirano investicijo

Upravičenost investicije je dokazana z evidentiranjem splošnih koristi, ki jih omogoča izvedena investicija, ter z dinamičnimi ekonomskimi kazalniki. Izvedba novogradnje ima nedvomno velike koristi, tako denarne kot nedenarne. Denarne koristi se kažejo v prihrankih pri porabi različnih virov, kot so elektrika, toplota, voda ipd., ki smo jih podrobneje ovrednotili v prejšnjem podpoglavju. Nedenarne koristi pa so uresničevanje ukrepov in smernic, ki so bile podane v različnih evropskih, državnih in lokalnih smernicah o povečanju uporabe obnovljivih virov ter o zmanjšanju porabe obstoječih virov, o zmanjšanju različnih škodljivih vplivov na okolje, o prispevku k varovanju okolja, o osveščanju ljudi in vzpodbujanju vrednot in okoljske ozaveščenosti v smislu integracije in realizacije energetske varčnosti v domačem okolju/gospodinjstvih ...

Izgradnja mnogih infrastrukturnih projektov le redko prinašajo pozitivne finančne učinke, ki bi nastali kot rezultat oz. dodana vrednost investicije. Prinašajo pa številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizah upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. V kolikor tovrstne učinke ustrezno vključimo in ovrednotimo, lahko ugotovimo, ali je projekt dejansko sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Pozitivni družbeni učinki

Izvedba projekta bo prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na višjo kvaliteto izvajanja storitev vzgoje in izobraževanja na predvidenem območju investicije ter na ohranjanja poseljenosti območja z mladimi družinami in otroci.

Izvedba projekta bo imela naslednje posredne in neposredne ekonomske in družbene učinke:

- ker gre za gradnjo v energetske varčnem načinu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje,
- zaradi kvalitetnih in »privlačnih« novih prostorov enote vrtca, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine),
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.

5.7.8 Tveganja

V nadaljevanju navajamo glavna tveganja projekta in pa njihovo oceno za obravnavano varianto.

	Vrsta tveganja	Ocena tveganja
	SPLOŠNA TVEGANJA	
1	Politična tveganja	Politične spremembe: morebitne spremembe v lokalni ali državni politiki ne bodo bistveno vplivale na projekt, saj investicija ni odvisna od dnevne politike. Tveganje je NIZKO, za projekt je bila pridobljena naklonjenost širšega kroga občanov. Višja sila: naravne katastrofe, druge višje sile, ki bi prizadele stavbo. Tveganje je NIZKO, primernih ukrepov za uravnavanje le-teh pa ni mogoče predvideti.
2	Pravna tveganja	Sprememba zakonodaje: na področju javnega financiranja, javnega naročanja, uvedba dodatnih postopkov ... Tveganje je

		<p>NIZKO do SREDNJE.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: menimo, da spremembe oz. dopolnitve zakonodaje na tem področju ne bodo bistvene za projekt (npr. verjetno se bo sprejelo podzakonske akte na področju Zakona o javnih naročilih, spremembo prostorske zakonodaje, Zakona o graditvi objektov ...).</p>
3.	Finančna tveganja	<p>Višji stroški: npr. zaradi spremembe zakonodaje na področju financiranja javnih zavodov, zaradi podražitev, zaradi sprememb, zaradi novih dejstev, ki se bodo pokazala pri obnovi stare stavbe. Tveganje je v tem delu SREDNJE.</p> <p>Nepredvidena dela: izvajalci bodo zahtevali dodatna plačila za nepredvidene stroške. Tveganje je v osnovi visoko. Z ustreznim načrtovanjem ga je možno zmanjšati.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: v primeru novih dejstev bo prijavitelj zagotovil dodatne vire iz sredstev, namenjenih rednemu vzdrževanju stavbe ali pa bo najel dodatno posojilo, s čemer se bo povečala stopnja zadolženosti občine. Tveganje zadolženosti bomo zmanjšali na način, da bodo dela oddana na ključ, kar pomeni, da riziko v primeru podražitev nosi izvajalec. Gotovo vseh problemov ni mogoče predvideti, vendar smo se tega že od začetka zavedali in bili na to pozorni pri vsaki aktivnosti. Če bodo nastali dodatni stroški, jih bo občina pokrila iz lastnih virov ali pa z dodatnimi posojili, tako da bo finančna konstrukcija zaprta.</p> <p>Tveganje odobritve posojila. Obseg zadolženosti občin je zakonodajno pogojen. Dodatno zadolževanje je odvisno tudi od že obstoječe stopnje zadolženosti. Tveganje je v tem oziru SREDNJE.</p> <p>Obrestna tveganja so SREDNJA do VISOKA in jih možno obvladovati s pridobitvijo investitorskih sredstev, preko fiksne obrestne mere za najeta sredstva.</p> <p>Pomembno tveganje pomeni tudi sprememba EURIBOR, ki je trenutno negativen. Upošteva trenutno gospodarsko rast je logično pričakovati bistveno povečanje slednjega in posledično povečanje predvidenega obroka oz. stroška za odplačevanje posojila. Tveganje je iz tega naslova VISOKO.</p>
4.	Tehnična tveganja	
4.1	Terminski plan in tehnologija gradnje	<p>Zamude pri izboru projekta, neupoštevanje rokov zunanjih izvajalcev in morebitna nova dejstva bi lahko pomenila tako zamude kot dodatne finančne zahteve.</p> <p>Tveganje (pri terminskem planu in tehnologiji) je v osnovi pri tovrstnih investicijah srednje, vendar smo ga z ustreznim načrtovanjem zmanjšali, da je NIZKO. Do zamud bi prišlo le v primeru, da bi se neizbrani ponudnik pritoževal nad izborom in ne bi bilo možno realizirati pravočasnega podpisa pogodbe. Projekt je poznan.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: terminski plan ima nekatere rezerve, aktivnosti so načrtovane realno. Pri zunanjih izvajalcih bomo s primernimi javnimi naročili in sprotno kontrolo tveganje minimizirali. Tehnologija gradnje ni zahtevna. Nekoliko več pozornosti bo potrebno nameniti vgradnji elementov, saj klasični izvajalci običajno delajo še po utečeni praksi, moderni pristop pa zahteva večjo natančnost in poznavanje gradbene fizike.</p>
5.	Druga posebna tveganja	
5.1	Vodstvena in kadrovska tveganja	<p>Tveganje je NIZKO, saj je za izvedbo projekta sestavljen tim s primernimi referencami, kvalificiranim kadrom in vodstvenimi sposobnostmi, tako da niti višja sila na tem področju ne more ogroziti izvedbe projekta.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: pri izvajanju je jasna organizacijska struktura, moč realizacije pa ni odvisna samo od ene osebe. Tako je že sedaj predvideno, da lahko npr. v primeru odsotnosti projektne vodje vodenje prevzame pomočnik vodje, izbrano projektivno podjetje ima več arhitektov, ki so sodelovali pri načrtovanju ... Pri pripravi in oddaji javnih naročil bo pozornost usmerjena tudi na kriterije, ki zmanjšujejo kadrovska tveganja.</p>

5.8 Varianta po modelu JZP (Varianta C)

Navedena varianta obravnava izgradnjo vrtca po modelu JZP in sicer po javnonaročniškem partnerstvu.

5.8.1 Opredelitev investicije s kvadraturami

Celotna površina stavbe v okviru osnovne variante znaša 637,82 m². V okviru investicije se izvede tudi ureditev zunanjih površin v skupni izmeri 2.782,88 m².

5.8.2 Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah

V skladu z gornjo opredelitvijo predmeta investiranja in opredeljenih površin stavbe, ki bo predmet izgradnje, znaša celotna ocenjena investicijska vrednost po stalnih cenah znaša 1.157.446,60 EUR brez DDV oz. 1.410.471,67 z DDV. Stalne cene so na nivoju maj 2016.

Tabela: Vrednost investicije po stalnih cenah v EUR, maj 2016

Tabela: Viri financiranja - stalne cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Zasebni vir	90,76	1.280.112,21	0,00	457.200,00	822.912,21
Javna sredstva MOM	9,24	130.359,46	37.877,46	92.482,00	0,00
Dinamika v %		100,00	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,0	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

Investicijska vrednost stroškov za zasebni vir je upoštevana v bruto vrednosti. DDV si zasebnik v dobi ne more poračunati, saj prihodki, ki jih bo zasebnik zaračunaval javnemu partnerju, ne bodo imeli zaračunanega izstopnega DDV, zato DDV za zasebnega partnerja predstavlja strošek investicije.

Investicijska vrednost stroškov za javna sredstva pa je upoštevana z DDV, saj investicija spada med neobdavčljive dejavnosti investitorja in si investitor DDV ne more poračunati, zato predstavlja strošek projekta.

Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah glede na vrsto stroškov

Tabela: Vrednost investicije po vrstah stroškov – stalne cene

Tabela: Investicijski stroški - stalne cene (brez DDV)	Delež v %	Skupaj v EUR
Skupaj stroški zasebni partner	90,65	1.049.272,31
GOI dela in oprema	89,00	1.030.144,82
Gradbeni in projektantski nadzor	1,65	19.127,49
Skupaj stroški javni partner	9,35	108.174,30
Projektna in investicijska dokumentacija	2,86	33.110,30
Ostali stroški (odškodnina)	0,44	5.064,00
Prestavitev obstoječih elektro vodov	6,05	70.000,00
Skupaj	100,0	1.157.446,60
Skupaj v %		100,00
DDV	21,86	253.025,07
Skupna vrednost	121,86	1.410.471,67

5.8.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Pri oceni po tekočih stroških je upoštevana UMAR-jeva »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016« za inflacijo v 1,3 % za leto 2017 (vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, marec 2016). Upoštewane stopnje predvidene inflacije pri vrednotenju investicije po tekočih cenah so navedene v nadaljevanju.

Tabela: Stopnje inflacije po investicijskih letih

Predvidena stopnja inflacije v %	Leto
1,30	2017

Prikaz vrednotenja investicije po tekočih cenah in dinamika financiranja:

Tabela: Viri financiranja – tekoče cene, z DDV	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Zasebni vir	90,83	1.290.810,07	0,00	457.200,00	833.610,07
Javna sredstva MOM	9,17	130.359,46	37.877,46	92.482,00	
Dinamika v %		100	2,67	38,68	58,66
SKUPAJ	100,0	1.421.169,53	37.877,46	549.682,00	833.610,07
Vpliv inflacije	0,8	10.697,86	0,00	0,00	10.697,86

Skupen vpliv inflacije v celotnem obdobju financiranja znaša 10.697,86 EUR, kar znaša 0,8 % vrednosti investicije, vrednotene po stalnih cenah.

5.8.4 Deleži in viri financiranja

V okviru variante je predviden vir financiranja izgradnje delno zasebni in delno javni partner.

Zasebni partner financira izvedbo del ter dobavo opreme ter strokovni nadzor nad gradnjo.

Javni partner v okviru predmetne investicije financira del stroškov, ki so v fazi inicializacije projekta že nastali (stroški za projektno in investicijsko dokumentacijo, stroški odškodnin zaradi spremembe namembnosti zemljišč) ali so že v izvajanju (strošek predstavitev obstoječih elektro vodov).

5.8.5 Vrednost investicije na m²

Vrednost investicije na m² investicije znaša:

Za novogradnjo:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m ²	Vrednost na m ² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	864.620,83	637,82	1.355,59
Skupne vrednosti z DDV	1.054.837,41	637,82	1.653,82
TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	871.065,82	637,82	1.365,69
Skupne vrednosti z DDV	1.062.700,30	637,82	1.666,14

Za zunanjo ureditev:

STALNE CENE	Vrednost v EUR	Kvadratura v m ²	Vrednost na m ² v EUR
Skupne vrednosti brez DDV	165.523,99	2.782,88	59,48
Skupne vrednosti z DDV	201.939,27	2.782,88	72,56

TEKOČE CENE			
Skupne vrednosti brez DDV	167.675,80	2.782,88	60,25
Skupne vrednosti z DDV	204.564,48	2.782,88	73,51

5.8.6 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

5.8.6.1 Lokacija

V okviru operacije je obravnavana stavba lokacijsko opredeljena v poglavju 5.4.

5.8.6.2 Vpliv investicije na okolje

Vplivi investicije v predmetni varianti so enaki za vse obravnavane variante in so podrobneje obrazloženi v poglavju 5.5.

5.8.6.3 Kadrovsko-organizacijska shema

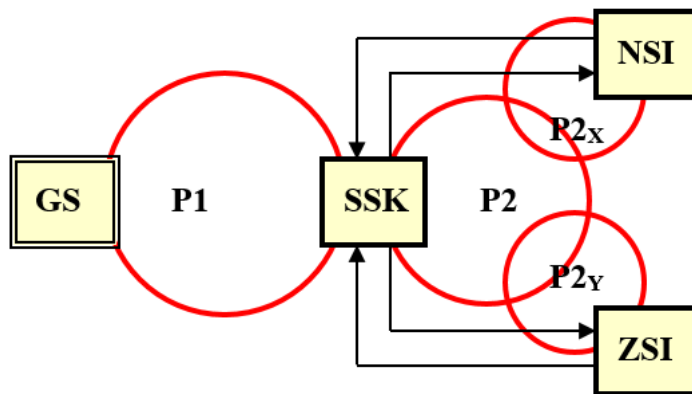
Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

- predstavnik odgovorne osebe naročnika,
- operativni vodja projekta,
- predstavniki strokovnih sodelavcev.

Opis vloge sistema	Institucija
<p>GLAVNI SISTEM PROJEKTA (GS) Naročnik projekta usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Naročnik projekta ima v projektu naslednje naloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), - zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, - izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, - naroča izvajanje projekta, - upravlja projekt, - sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, - sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta. <p>Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in ki razpolaga s sredstvi.</p>	<p><i>Mestna občina Maribor</i></p> <p><i>in</i></p> <p><i>zasebni partner</i></p>
<p>SKRBNIŠKI SISTEM (SS) Sistem vodenja in skrbništva projekta, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodja projekta (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), - namestnik vodje, projektni administrator (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preveč obremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: <ul style="list-style-type: none"> - pripravlja in usklajuje razpored sestankov, - sklicuje in organizira sestanke, - piše zapisnike sestankov in jih razpošilja, - zbira, arhivira in urejuje vso projektno dokumentacijo, 	<p><i>Vodja projekta</i></p> <p><i>Operativni vodja projekta, na strani investitorja – MOM</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - izvaja investitorski nadzor, - skrbi za informacijski sistem projekta. 	<i>Operativni vodja projekta na strani zasebnika</i>
<p>IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI)</p> <p>Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti skladno z zakonom o javnih naročilih. Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru sistema izvajanja projekta je tudi administracija projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zajema se podatke za plan projekta in podatke o realizaciji, - pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, - vodi se seznam zadolžitev in ugotavlja se njihovo izpolnjevanje. <p>Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, ki pa je v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko tudi skrbniški sistem.</p>	<p>Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani na razpisu, ki jih skladno z internimi akti zasebnega partnerja pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja.</p>

Ožji izvedbeni projektni tim bo vodil operativni vodja projekta skupaj s svetovalnim inženiringom in z odgovorno osebo naročnika.



P1

- Zagon projekta
- Nastavlja strategijo
- Evalvacija

P2

- Načrtuje izvedbo
- Organizira izvedbo
- Nadzira potek aktivnosti

Značilnosti
PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU PROJEKTA

P2_x

- Opravljanje aktivnosti

P2_y

- Opravljanje aktivnosti

GS – glavni sistem

- Prijavitelj in razpisovalec
- Upravlja projekt

NSI – notranji izvajalci

- Izvajalci, izbrani na razpisih (skladno z zakonodajo)
- Izvajajo posamezne aktivnosti

SSK – sistem skrbništva

- Operativno vodi projekt
- Zagotavlja podporo aktivnostim, administracijo

ZSI – zunanji izvajalci

- Interni izvajalci (projektni tim)
- Skrbijo za realizacijo vseh faz

Projektni timi bodo predvidoma imeli sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje.

Izvajalni sistem – izvajalci posameznih aktivnosti

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor – prijavitelj imenoval razpisne komisije in vodil postopek.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svojih pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavljajo:

- nadzorni organi projekta,
- Svet zavoda,
- Mestni svet,
- Računsko sodišče RS.

Informacijsko-dokumentacijski sistem bo zastavljen tako, da bosta možna vpogled in sledljivost projekta tudi preko svetovnega spleta. Pristop k izvedbi projekta predvideva tudi različne pristope, ki uporabljajo moderne tehnologije in so v marsičem napredni in inovativni.

Uporaba informacijsko-komunikacijske tehnologije (v nadaljevanju IKT):

- projektna skupina bo komunicirala tako rekoč v celoti v elektronski obliki:
 - spletne predstavitve in gradivo,
 - uporaba portala za skupno načrtovanje, uporaba programov za takojšnje sporočanje,
 - spletna izmenjava vsebin, spletna gradiva,
 - skeniranje vhodnih podatkov in posredovanje dokumentacije po elektronski pošti (zunanji izvajalci) oz. preko skupnega dokumentacijskega sistem na strežniku;
- uporaba metodologije WBS za spremljanje poteka projekta;
- notranja evalvacija.

Kakovostna izmenjava informacij med sodelujočimi organizatorji in izvajalci na projektu predstavlja bistveni del, saj omogoča nenehno izboljševanje procesa in časovno racionalnost. Prednost tega je takojšen odziv in elektronsko arhiviranje gradiva, ki ga je mogoče hitro posredovati naprej. Vsa gradiva se bodo zbirala na centralnem strežniku, do njih pa bo možen dostop tudi preko svetovnega spleta. Sodelujoči bodo dobili ustrezna dostopna gesla, s katerimi bo možno dostopati do vsebin.

WBS (Work Breakdown Structure) je pristop, znan iz projektnega menedžmenta, kjer posamezne projektne sklope razdelimo v obvladljive aktivnosti, ki imajo jasno določene nosilce, merljive cilje in opredeljen časovni okvir ter stroške.

Notranje ocenjevanje bo izvedeno s pomočjo nadzora nad rezultati, ki so bili predvideni in doseženi. Notranji nadzor bodo vršili nazorni organi prijavitelja in upravljavca. Notranja evalvacija bo možna na osnovi poročil ožjega projektnega tima ali po potrebi z neposrednim vpogledom v dokumentacijo posamezne aktivnosti.

Glavni mejniki projekta so:

- uspešna izbira zasebnega partnerja,
- sklenjena pogodba za JZP,
- izvedba predvidene novogradnje s pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

Uspešnost pomeni doseganje zastavljenih ciljev v predvidenih rokih in predvideni kakovosti v okviru predvidenih stroškov. Prijava in razpisna dokumentacija zagotavljata enake možnosti in enakost med spoloma.

5.8.7 Viri financiranja

Predvideni viri financiranja so po letih naslednji:

Tabela: Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah, z DDV

Tabela: Viri financiranja – stalne cene	Delež v %	Skupaj v EUR	do vključno 2015 v EUR	2016 v EUR	2017 v EUR
Zasebni vir	90,76	1.280.112,21	0,00	457.200,00	822.912,21
Javna sredstva MOM	9,24	130.359,46	37.877,46	92.482,00	0,00
Dinamika po letih v %		100,00	2,69	38,97	58,34
SKUPAJ	100,0	1.410.471,67	37.877,46	549.682,00	822.912,21

5.8.7.1 Ekonomska upravičenost projekta

5.8.7.1.1 Finančna analiza

Obrazložitev: opredelitev prihodkov in stroškov v času delovanja

- Ekonomska doba projekta je 15 let, kar ustreza tudi koncesijski dobi. Za takšno ekonomsko dobo je bila podana odločitev v skladu s priporočeno ekonomsko dobo projekta iz Delovnega dokumenta št. 4, ki velja za infrastrukturne projekte.
- Upoštevana je 5 % diskontna stopnja, kar je skladno tudi z Delovim dokumentom št. 4.
- Ob predpostavki normalnega donosa investicije zasebnemu partnerju, se za finančno analizo predvidi maksimalna donosnost investicije v višini 5 %. Zasebnemu partnerju se priznajo stroški financiranja v višini povprečnega EURIBOR za obdobje zadnjih 15 let, ki znaša 2,25 % ter fiksni pribitek občine, ki na podlagi zadnjih podatkov znaša 0,99 % in pa donosnosti sredstev v višini 1,76 %. Skupna maksimalna donosnost je torej na nivoju 5 %. Donosnost se nanaša na znesek prejetega dobička v razmerju z investiranimi sredstvi (in glede na predvidena tveganja, ki jih nosi zasebni partner v okviru izvedbe investicije).
- Upoštevani so investicijski stroški po stalnih cenah.
- Glede na predvideno maksimalno donosnost naložbe, ki znaša 5 %, so predvideni neto prihodki investicije v višini 142.080 EUR.
- Pri simuliranju prihodkov in odhodkov poslovanja smo upoštevali pravilo ekonomskega načrtovanja, ki pravi, da je treba prihodkovno stran definirati na spodnji meji ocenitev in odhodkovno stran na zgornji meji ocenitev.
- Investicija bo predana uporabnikom v uporabo v avgustu 2017. Prvo polno leto poslovanja je leto 2018.

- Na podlagi navedenega znaša NSV_{sredstev občine}⁵ -1.061.779 EUR.

5.8.7.1.2 Ekonomska analiza

Vpliv implementacije projekta na regijo oz. državo je gledan z vidika »brez investicije« v primerjavi z varianto »z investicijo«. Ekonomska analiza je računana glede na ekonomsko dobo projekta. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občine oz. regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami. Te so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo. Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, je razvidno iz izračuna naslednjih kazalnikov:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) – da je projekt zaželen z ekonomskega stališča, mora biti večja od nič,
- ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) – mora biti večja od družbene diskontne stopnje,
- razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C) – mora biti večji od ena.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem. Denarni tok iz finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize. Pri določanju ekonomskih kazalcev je potrebnih nekaj prilagoditev.

Davčni popravki

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunani davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki)

- Upoštevan je ocenjeni prihranek stroškov za vzdrževanje in porabo električne energije, toplote, vode.
- Upoštevano je zmanjšano onesnaževanje zaradi manjše porabe energije, toplote, večjega deleža obnovljivih virov.
- Upoštevan je tudi prihranek pri vzdrževalnih in obratovalnih stroških.

⁵ Vključuje strošek investicije, ki jih zagotovi Občina in stroške, ki jih ima Občina s plačilom zasebniku v ekonomski dobi 15 let.

- Upoštevani so izboljšana kakovost bivanja in osveščanje uporabnikov novozgrajene stavbe kot potencialnih prenašalcev znanja v smislu integracije in realizacije energetske varčnosti v domačem okolju/gospodinjstvih.
- Za standardni konverzijski faktor se je upoštevalo vrednost faktorja 1.

5.8.7.2 Druge koristi, ki nastanejo z realizirano investicijo

Upravičenost investicije je dokazana z evidentiranjem splošnih koristi, ki jih omogoča izvedena investicija, ter z dinamičnimi ekonomskimi kazalniki. Izvedba novogradnje ima nedvomno velike koristi, tako denarne kot nedenarne. Denarne koristi se kažejo v prihrankih pri porabi različnih virov, kot so elektrika, toplota, voda ipd., ki smo jih podrobneje ovrednotili v prejšnjem podpoglavju. Nedenarne koristi pa so uresničevanje ukrepov in smernic, ki so bile podane v različnih evropskih, državnih in lokalnih smernicah o povečanju uporabe obnovljivih virov ter o zmanjšanju porabe obstoječih virov, o zmanjšanju različnih škodljivih vplivov na okolje, o prispevku k varovanju okolja, o osveščanju ljudi in vzpodbujanju vrednot in okoljske ozaveščenosti v smislu integracije in realizacije energetske varčnosti v domačem okolju/gospodinjstvih ...

Izgradnja mnogih infrastrukturnih projektov le redko prinašajo pozitivne finančne učinke, ki bi nastali kot rezultat oz. dodana vrednost investicije. Prinašajo pa številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizah upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. V kolikor tovrstne učinke ustrezno vključimo in ovrednotimo, lahko ugotovimo, ali je projekt dejansko sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Pozitivni družbeni učinki

Izvedba projekta bo prinesla številne družbene koristi, ki jih je potrebno ustrezno ovrednotiti. Žal vseh učinkov ni mogoče v celoti oceniti, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na višjo kvaliteto izvajanja storitev vzgoje in izobraževanja na predvidenem območju investicije ter na ohranjanja poseljenosti območja z mladimi družinami in otroci.

Izvedba projekta bo imela naslednje posredne in neposredne ekonomske in družbene učinke:

- ker gre za gradnjo v energetske varčnem načinu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje,
- zaradi kvalitetnih in »privlačnih« novih prostorov enote vrtca, bo območje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine),
- sama investicija bo prispevala k multiplikatorskem učinku, ki bo viden na gospodarstvu v regiji.

5.8.8 Tveganja

Značilnost javno zasebnega partnerstva je, da zasebnik prevzema del tveganj. V primeru javnonaročniškega razmerja nosi tveganja, ki se nanašajo na fazo same izvedbe zasebni partner v nadaljnji fazi obratovanja objekta pa nosi tveganja javni partner. V nadaljevanju navajamo glavna tveganja projekta in pa njihovo oceno za obravnavano varianto.

	Vrsta tveganja	Ocena tveganja
	SPLOŠNA TVEGANJA	
1	Politična tveganja	Pri obravnavanju problematike je dobro poznati določila Uredbe komisije (ES) št. 254/2009 (v nadaljevanju uredba). Uredba obravnava Pojasnilo 12 – Dogovori o koncesiji storitev,

		<p>ki ga je izdal Odbor za pojasnjevanje mednarodnih standardov računovodskega poročanja novembra 2006. Uredba velja za zasebnega partnerja v razmerju javno-zasebnega partnerstva in je zakonska osnova na prostoru EU.</p> <p>Področje Pojasnila 12 zajema tista razmerja, v katerih:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Javni partner v okviru JZP nadzira ali ureja, katere storitve mora upravljavec opravljati z infrastrukturo, komu jih mora zagotavljati in po kakšni ceni; - Zasebni partner v okviru JZP nadzira – prek lastništva, upravičenosti do koristi ali drugače - znaten preostali delež infrastrukture ob koncu obdobja dogovora. <p>International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) pri mednarodnem združenju računovodij (International Federation of Accountants) pripravlja mednarodni standard prepoznavanja, merjenja, razkrivanja in poročanja o razmerjih med zasebnim in javnim partnerjem v poslovnih knjigah javnega partnerja, kot zrcalno sliko določil Uredbe komisije (ES) št. 254/2009.</p> <p>Ocenjujemo, da so tveganja majhna, saj so javno zasebna partnerstva Republiki Sloveniji dovoljene od leta 1993 (ZGJS). Prav tako se v skladu z opredelitvijo Eurostat-a lahko izvede investicijo v obliki JZP tako, da ne povečuje javnega dolga (New decision of Eurostat on deficit and debt – Treatment of public-private partnerships, No. 18/2004).</p> <p>Po sprejemu mednarodnega standarda prepoznavanja, merjenja, razkrivanja in poročanja o razmerjih med zasebnim in javnim partnerjem v poslovnih knjigah javnega partnerja bo Republika Slovenija rešitve iz tega standarda implementirala v Slovenske računovodske standarde.</p>
2	Komercialna tveganja	
2.1.	Tveganja inflacije	<p>Obstajajo in jih v celotnem delu izgradnje nosi zasebni partner. Tveganja inflacije so sorazmerno majhna, saj je čas izgradnje kratek in to v času gospodarske in finančne krize, z nizko stopnjo inflacije.</p> <p>Ocenjujemo, da so tveganja inflacije v projektu zelo majhna.</p>
2.2.	Tečajna tveganja	Jih ni, saj poteka obračun v EUR. Prav tako ni predvidenih nabav izven evrskega območja.
2.3.	Obrestna tveganja	<p>Obstajajo predvsem na strani zasebnika. Obrestna tveganja je možno obvladovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - s pridobitvijo investitorskih sredstev obvladujoče družbe, - preko fiksne obrestne mere za najeta sredstva in z morebitnim konzorcijem s kakšno izmed bank v projektu JZP. <p>Tveganja so srednje velika do trenutka aranžmaja s konkretno banko.</p>
3	Pravna tveganja	<p>Spremembe zakonodaje v času trajanja projekta ne pričakujemo.</p> <p>Tveganja ocenjujemo kot zelo majhna, saj je država nedavno podala smernice, ki so skladne z EU zahtevami. RS ne more implementirati v svojo zakonodajo pravne rešitve, ki bi bile v nasprotju z ureditvijo področja JZP v Evropski uniji.</p> <p>Izvedba investicije na tovrsten način se šteje kot blagovni kredit in potemtakem šteje v obseg zadolževanja občine.</p>
	POSEBNA TVEGANJA	
4	Tveganja razvoja in priprave	<p>Problematico, ki se veže na investicijo prevzema zasebnik, ki jo bo obdelal projektni oddelek znotraj družbe.</p> <p>Za del investicije, ki se nanaša na gradbene posege bodo najeti zunanji izvajalci.</p> <p>Ocenjujemo, da so tveganja razvoja in priprave projekta majhna in v celoti na strani zasebnika.</p>
5	Tveganja neizgradnje in nedokončanja	<p>Izbrani zasebni partner bo moral biti sposoben izvesti vse predvidene ukrepe do konca meseca avgusta 2017 in imeti sposoben kader in kapacitete, obvladati tehnologijo gradnje in organizacijo projekta ter izvedbo. Na strani zasebnega partnerja so tudi vsa tveganja povezana z stroški izgradnje in pa eventualnimi dodatnimi deli.</p>

		Ob zahtevanju ustreznih bonitet, referenc ter ustreznih kazenskih določb (v primeru nedoseganja rokov, kvalitete izgradnje) v pogodbi z ZP so tveganja sorazmerno majhna. Tveganje izgradnje je v celoti na strani zasebnika.
6	Tveganja povezana s poslovanjem	
6.1.	Tehnično tveganje	Tveganje obstaja in je v celoti na strani javnega partnerja. Javni partner ga bo upravljal z naslednjimi ukrepi: <ul style="list-style-type: none"> - organizacijskimi (posebno skupino za tekoče vzdrževanje), - pridobivanjem novih znanj in specializacijo (vzdrževanje, energija). Ker je navedeno tveganje vezano na kvaliteto izgradnje (ki je v domeni zasebnega partnerja) ocenjujemo, da so tveganja velika. Tveganje je možno zmanjšati z vnosom kazenskih določb v pogodbo z ZP glede eventualnih negativnih odmikov od predvidene kvalitete gradnje ter z strogim nadzorom nad izvedbo del v času gradnje objekta.
6.2.	Tveganje upravljanja	Tveganje obstaja in je v celoti na strani javnega partnerja. Ker je navedeno tveganje vezano na kvaliteto izgradnje, ki je v domeni zasebnega partnerja) ocenjujemo, da so tveganja velika. Tveganje je možno zmanjšati z vnosom kazenskih določb v pogodbo z ZP glede eventualnih negativnih odmikov od predvidene kvalitete gradnje
6.3.	Tržno tveganje	So majhna in predvsem odvisna od kakovostnega izvajanja storitev.
7	Druga posebna tveganja	
7.1.	Infrastrukturna tveganja	Tveganj ni. Glede na poznavanje stanja na lokaciji investicije, ne vplivajo na projekt. Stavbe v neposredni okolici, so že priključene na komunalno infrastrukturo in za predvidene ukrepe ni predvidena pridobitev upravnih dovoljenj.
7.2.	Tveganja oblikovanja konzorcija	Obstaja možnost, da si bo zasebni partner želel oblikovati ponudbeni konzorcij s katero izmed bank, ki so prisotne na slovenskem trgu. Tveganje oblikovanja in obvladovanja konzorcija obstaja in ga ocenjujemo kot srednje veliko. Družba bo izvedla vse potrebne aktivnosti na bančnem trgu, da s katero izmed bank doseže dogovor o konzorciju ponudnikov.
7.3.	Pravna tveganja med partnerjema	Tveganje ocenjujemo kot srednja, saj v tem trenutku še ni pripravljena razpisna dokumentacija za izbiro zasebnega partnerja in tudi ne predlog pogodbe. Področju je potrebno nameniti posebno pozornost.
7.4.	Tveganja sodelovanja	V kolikor bo oblikovan konzorcij z banko, ocenjujemo tveganja sodelovanja z bančnim sektorjem kot majhna.

6. OPREDELITEV JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA OZ. ANALIZA SMISELNOSTI VKLJUČITVE JZP

Skladno z zavezo iz 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur. list RS, št. 127/2006; v nadaljevanju: ZJZP) je ob upoštevanju dejstva, da je obravnavani projekt lahko predmet javno-zasebnega partnerstva (kar potrjujejo tudi prejete vloge o zainteresiranosti po izvedenem javnem pozivu javnega partnerja promotorjem), v konkretnem primeru zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka) potrebno oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo. Ob dejstvu omejenih finančnih kapacitet javnega sektorja je namreč potrebno razmišljati v smer, da se v investicije javnega sektorja vključi zasebni kapital.

6.1.1 Osnovne značilnosti, prednosti in slabosti javno-zasebnega partnerstva

Glede na skupni imenovalec definicij javno-zasebnega partnerstva v evropski in slovenski pravni ureditvi javno-zasebno partnerstvo obsega različne načine sodelovanja med javnim in zasebnim sektorjem, katerih cilj je zagotoviti zasebno iniciativo za financiranje, upravljanje, vzpostavitev, prenavo, vodenje ali vzdrževanje infrastrukture oziroma izvajanje javnih storitev, pri čemer sta glavni značilnosti dolgoročnost razmerja ter delitev tveganja in učinkov.

6.1.2 Prednosti in slabosti javno-zasebnega partnerstva

Med prednosti javno-zasebnega partnerstva med drugim sodijo:

- proračunska nevtralnost oziroma razbremenitev javnih financ (breme financiranja namreč prevzema zasebnik, s čimer zasebni kapital pospešuje razvoj infrastrukture in omogoča alokacijo javnih sredstev v druge vire),
- prenos finančnih, industrijskih in drugih tveganj na zasebni sektor,
- izkoriščanje know-howa in izkušenj zasebnega partnerja,
- stimulacija zasebnega partnerja (le ob uspešno zasnovanem in realiziranem projektu bo lahko povrnil vložena sredstva in ustvaril načrtovani dobiček),
- objektivna presoja izvedljivosti projekta (zasebni partner),
- predvidevanje, da bo z vzpostavitvijo konkurence v fazi izbire zasebnega partnerja mogoče zagotoviti ekonomsko bolj ugodno oziroma kvalitetnejše izvajanje dejavnosti,
- večja preglednost pri razporeditvi stroškov,
- optimizacija izvajanja javnih nalog,
- doseganje optimalnega učinka med stroški in učinki,
- ustvarjanje novih poslovnih priložnosti za zasebni sektor,
- privatizacija oziroma liberalizacija izvajanja javnih služb.

Med slabosti javno-zasebnega partnerstva se uvrščajo:

- obstoj političnih in drugih tveganj za zasebni kapital,
- odpor javnosti pred zasebnim kapitalom,
- nadaljnje kreditiranje zasebnega sektorja (ki je načeloma dražje od kreditiranja javnega sektorja),

- povečane zahteve po kontrolnih mehanizmih,
- strah pred izgubo javnega vpliva na izvajanje javnih nalog,
- nevarnost izgube statusa glavnega gospodarja posla oziroma razvoj odvisnosti,
- nevarnost nesolventnosti zasebnega partnerja,

Poleg zgoraj navedenega pa je ena od splošnih posledic javno-zasebnega partnerstva (ki je ni mogoče uvrstiti med prednosti ali slabosti) tudi zmanjševanje števila zaposlenih v javnem sektorju oziroma njihova prerazporeditev v zasebni sektor.

6.1.3 Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva

Glavne ekonomske značilnosti javno-zasebnega partnerstva so:

- metoda financiranja,
- dolgotrajnost razmerja,
- različnost vlog javnega in zasebnega sektorja in
- porazdelitev tveganja med javnim in zasebnim partnerjem.

6.2 Oblike javno-zasebnega partnerstva po principu pogodbeništv

Razmerje javno-zasebnega partnerstva se skladno z veljavno zakonodajo lahko izvaja v dveh oblikah:

- razmerje pogodbenega partnerstva;
- razmerje statusnega (institucionalno, equity) partnerstva.

6.2.1 Pogodbeno partnerstvo

Pogodbeno partnerstvo⁶ se deli še naprej in ima lahko obliko:

- javno-naročniškega razmerja ali
- koncesijskega razmerja.

6.2.1.1 Javno-naročniško razmerje

Javnonaročniško razmerje je odplačno razmerje med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve.

Navedeno razmerje ima značilnost blagovnega kredita, in sicer, da se daje »kredit« v blagu (torej izgrajen objekt) in vrača v denarju in se po tem tudi razlikuje od bančnega kredita, ki se odobrava in vrača v denarju.

Če nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje⁷ izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem

⁶ Če se med postopkom izbora koncesionarja ugotovi, da zaradi razporeditve poslovnih tveganj med javnim in zasebnim partnerjem razmerje nima narave koncesijskega, temveč javnonaročniškega partnerstva, mora javni partner postopek izbire nadaljevati po pravilih o javnonaročniškem partnerstvu, še pred tem pa ponoviti vsa dejanja v postopku, ki se zaradi spremembe narave razmerja javno-zasebnega partnerstva razlikujejo (na primer vsebina objave koncesije gradenj in javnega naročila gradnje).

zakonu, za namene tega zakona ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško. V takšnih primerih se namesto določb o javnem razpisu, neposredni podelitvi in pravnem oziroma/ter sodnem varstvu v postopku podelitve koncesije za izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in pravnega varstva v tem postopku uporabljajo predpisi o javnih naročilih. Tako razmerje se po tem zakonu šteje za javnonaročniško partnerstvo. V tovrstnem načinu se investicija šteje tudi v obseg možnega zadolževanja občine v skladu z 10.b členom Zakona o financiranju občin.

Po končanem postopku izbire zasebnega partnerja iz prejšnjega odstavka se, odvisno od narave in oblike razmerja, sklene koncesijska pogodba, skladno z zakonom, ki ureja gospodarske javne službe, v primeru, če ima razmerje obliko statusnega partnerstva, pa pogodba o statusnem partnerstvu.

Če je predmet koncesije izvajanje gospodarske javne službe ali druge dejavnosti, kjer zakon zaradi varovanja javnega interesa izrecno predpisuje izdajo upravne odločbe, mora koncedent izbranemu koncesionarju pred sklenitvijo pogodbe iz prejšnjega odstavka izdati odločbo, s katero mu podeli pravico izvajati to dejavnost. Drugih udeležencev (strank, stranskih udeležencev) v upravnem postopku izdaje odločbe ni.

Če iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo.

6.2.1.2 Koncesijsko partnerstvo

Koncesijsko razmerje je dvostransko pravno razmerje med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev stavb in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu.

V okviru tega partnerstva so možni različni modeli (npr. DBOT, DBFO, BOOT, BLOT ...). Najobičajnejši je model DBOT (design-built-operate-transfer). V tem primeru ima zasebnik vpliv tudi na projektno rešitev, poleg gradnje pa prevzema odgovornost tudi za upravljanje objekta. Na osnovi primerljivih projektov, ki so bili v zadnjih letih izvedeni v Sloveniji bi v tem primeru lahko kljub prevzetim tveganjem s strani zasebnika bila investicija bolj ekonomična. Dejstvo pa je da v tem primeru bilo potrebno pripraviti izredno natančno projektno nalogo, ki bi opredeljevala vse zahteve naročnika. Zelo verjetna rešitev bi bila v tem primeru izdelava nove projektne dokumentacije s strani zasebnika in pridobitev novega gradbenega dovoljenja. Praviloma tovrsten pristop pomeni prenos večine tveganj za realizacijo na zasebnega partnerja kar pa po veljavni zakonodaji in računovodskih standardih ne pomeni zadolževanja občine.

6.2.2 Statusno partnerstvo

Statusno javno-zasebno partnerstvo je razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali drugih oseb javnega prava oziroma drug javni partner podeli izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva:

- z ustanovitvijo pravne osebe,

⁷ Partner, ki nosi večino tveganj, v svojih poslovnih knjiga izkaže infrastrukturo kot opredmeteno osnovno sredstvo in pripadajoče obveznosti.

- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava,
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali,
- na drug, primeroma naštetim oblikam pravno in dejansko soroden in primerljiv način ter s prenosom izvajanja pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, na to osebo. Bistveno je torej, da sta javni in zasebni oz. zasebno-javni gospodarski subjekt skupaj udeležena kot družbenika v izvajalcu statusnega partnerstva.

6.2.3 Razmejitev

Ker je pravilna določitev oblike oziroma vrste javno-zasebnega partnerstva nujna za pravno pravilno vodenje postopka je razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom ključnega pomena.

Razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom se opravi glede na razdelitev tveganj. Če nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, ne šteje za koncesijsko, temveč za javno-naročniško. Če iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javno-naročniško partnerstvo.

Navedeno pravilo o razmejitvi med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom, velja smiselno tudi za presojo razmerja statusnega partnerstva.

6.2.4 Pogodbenišтво in optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva

Glede na obravnavane variante po principu JZP je potrebno ugotoviti, da že ob upoštevanju definicije v tem primeru večino tveganj prevzema izvajalec. Glede na zgoraj podano razdelitev oblik javno-zasebnega partnerstva je torej pravno primerna oblika javno-zasebnega partnerstva koncesijsko javno-zasebno partnerstvo. Navedeno potrjujejo tudi "Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbenišťva", ki sta jih pripravila Ministrstvo za infrastrukturo in Ministrstvo za finance ter jih je možno smiselno aplicirati tudi na predmetno investicijo. Posledično predmetni DIIP obravnava navedeno obliko javno-zasebnega partnerstva po javnonaročniškem modelu.

6.3 Temeljna načela javno-zasebnega partnerstva

Načelo enakosti oziroma nediskriminatornosti

Javni partner mora zagotovi, da med kandidati v vseh elementnih fazah postopka sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva ni razlikovanja in da ne ustvarja okoliščin, ki pomenijo krajevno, predmetno, osebno diskriminacijo kandidatov, diskriminacijo, ki izvira iz klasifikacije dejavnosti, ki jo izvaja kandidat, ali drugo diskriminacijo. Prav tako Javni partner ne sme različno obravnavati kandidatov, ki so v enakem ali bistveno podobnem pravnem in dejanskem položaju, kot tudi ne enako obravnavati kandidatov, ki so v bistveno različnem pravnem ali dejanskem položaju.

Načelo transparentnosti

Javni partner mora pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva zagotoviti čim večje možne stopnje objavljanja v sorazmerju z namenom, naravo in predmetom ter vrednostjo (obsegom) projekta javno-zasebnega partnerstva zagotoviti objektivno iskanje kandidatov. Zato morajo biti vsi razpisi in drugi

procesni akti v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva (akt o izbiri ...) objavljeni na svetovnem spletu. Prav tako mora javni partner v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva zagotoviti, da imajo kandidati dostop do enakih podatkov za pripravo vloge in za sodelovanje v postopku sklepanja ter do podatkov o pogojih in merilih za izbiro kandidata. Izvajalec javno-zasebnega partnerstva mora biti torej izbran na pregleden način in po predpisanem postopku.

Načelo sorazmernosti

Načelo sorazmernosti predvsem omejuje možno enostransko oblastno poseganje v razmerje javno-zasebnega partnerja. Ravnanje javnega partnerja je zakonito in skladno z načelom sorazmernosti samo, če izpolnjuje tri predpostavke, in sicer mora biti ukrep nujen, primeren in sorazmeren v ožjem pomenu. Zato sme javni partner v postopku sklepanja in pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva uporabiti le tiste ukrepe za doseg z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določenega cilja, ki objektivno vodijo do tega cilja, najmanj omejijo oziroma prizadenejo zasebnega partnerja oziroma predstavljajo najblažji ukrep za doseg tega cilja in so po svojem obsegu in posledicah primerljivi s pomenom cilja. Ob tem pa se za enostranske posege javnega partnerja v razmerje javno-zasebnega partnerstva, če ni z zakonom določeno drugače, smiselno uporabljajo pravila obligacijskega prava o odškodninski odgovornosti zaradi kršitve pogodbe (povračilo dejanske škode in izgubljenega dobička).

Načelo uravnoveženosti

Načelo uravnoveženosti se veže neposredno na razmerje javno-zasebnega partnerstva. Le-to mora zagotoviti uravnoveženost pravic, obveznosti in pravnih koristi javnega in zasebnega partnerja. Zagotavljanje javnega interesa (zagotavljanje javnih dobrin ali storitev) je v pristojnosti javnega partnerja, oba partnerja pa zagotavljata interes uporabnikov in vseh drugih udeležencev, tako v postopku nastajanja kot tudi izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva. Tveganja v razmerju javno-zasebnega partnerstva morajo biti razporejena tako, da jih nosi tista stranka, ki jih najlažje obvladuje; v vsakem primeru pa mora izvajalec javno-zasebnega partnerstva, ne glede na naravo razmerja javno-zasebnega partnerstva, nositi vsaj del poslovnega tveganja (tržnih tveganj v zvezi z obsegom povpraševanja, ponudbe oziroma tveganjem razpoložljivosti). Ob tem velja izpostaviti, da v primeru, če izvajalec javno-zasebnega partnerstva ne nosi niti dela poslovnega tveganja, razmerje, ne glede na poimenovanje oziroma zakonsko ureditev, ni javno-zasebno partnerstvo po ZJZP.

Načelo konkurence

Javni partner v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva ne sme omejevati konkurence med kandidati. Še posebej ne sme omejevati možnih kandidatov z neupravičeno uporabo diskriminatorskih meril. Hkrati mora pri nastajanju in izvajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva javni partner ravnati v skladu s predpisi o varstvu oziroma preprečevanju omejevanja konkurence.

Načelo procesne avtonomije

Načelo procesne avtonomije stremi k temu, da se obligacijsko razmerje med strankama čim manj omejuje v razmerju do splošnih pravil obligacijskega prava, saj lahko, če ni s predpisi drugače določeno, stranke javno-zasebnega partnerstva pogodbeno razmerje javno-zasebnega partnerstva, skladno z zakonom, ki ureja obligacijska razmerja, prosto urejajo. Omejitve so sicer določene pri pisni obliki pogodbe (kjer stranke ne morejo spremeniti določbe o odličnosti ter spreminjati ali dopolnjevati pogodbo), trajanju razmerja, itd.

Načelo subsidiarne odgovornosti

Načelo subsidiarne odgovornosti zajema širšo vsebino, saj ureja sledeča tri načela:

- načelo neprekinjenega izvajanja,

- načelo nemotenega izvajanja in načelo enakopravnega izvajanja javno-zasebnega partnerstva do vseh uporabnikov in drugih udeležencev,
- načelo izvajanja skladno s tehničnimi pogoji.

Pri čemer se vsa navedena načela podrobno uredijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Javni partner subsidiarno odgovarja za škodo, ki jo pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva povzroči njegov izvajalec uporabnikom storitev ali drugim osebam, pri čemer ima javni partner v razmerju do izvajalca pravico do povračila škode in vseh stroškov, ki so s tem nastali. Pomembno dejstvo je, da javni partner s prenosom izvajanja predmeta javno-zasebnega partnerstva na izvajalca javno-zasebnega partnerstva ni rešen odgovornosti za neprekinjeno, nemoteno in enakopravno izvajanje projekta.

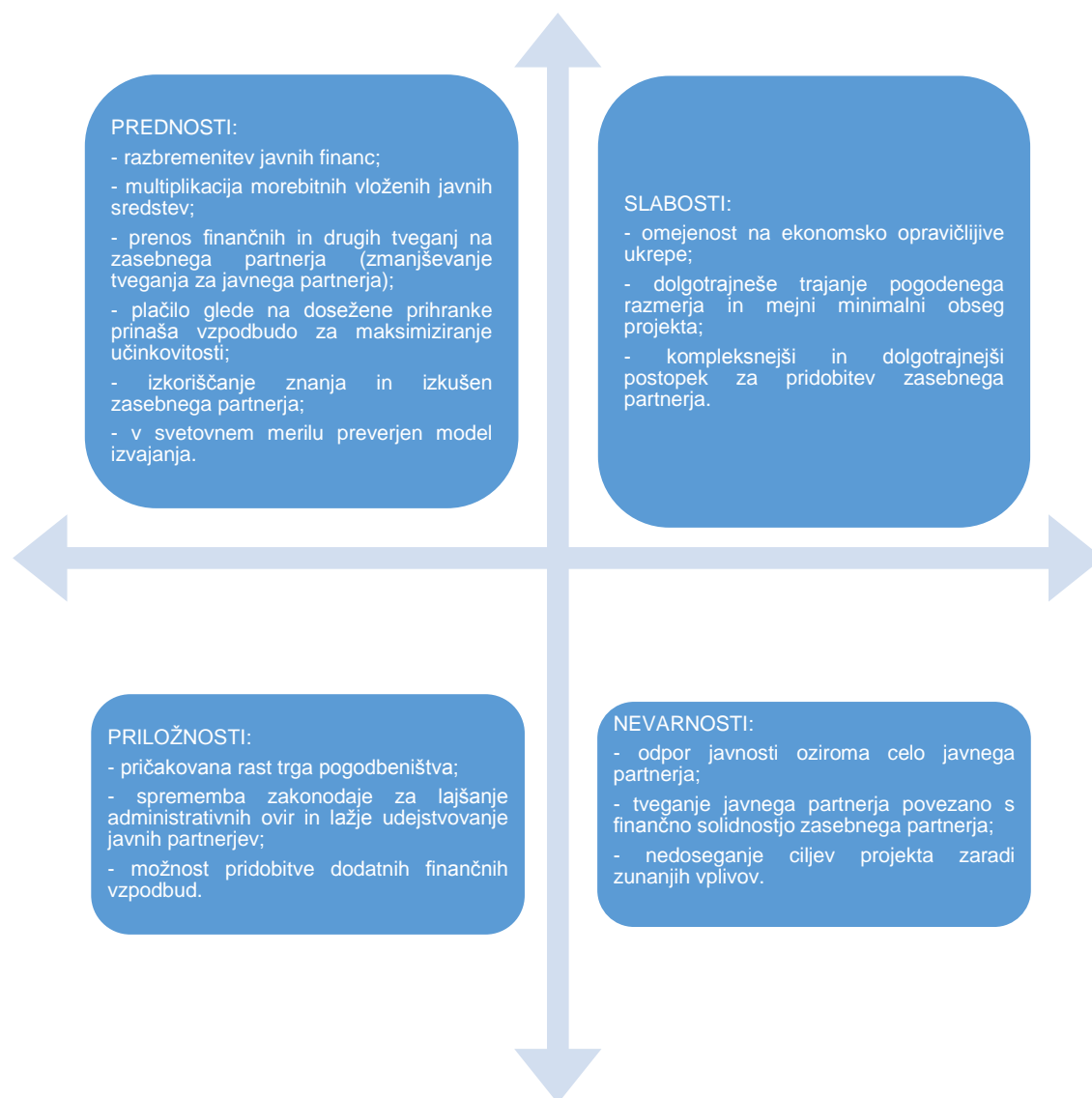
Načelo medsebojnega sodelovanja

Javni partner mora skladno z načelom medsebojnega sodelovanja pomagati izvajalcu javno-zasebnega partnerstva pri zagotavljanju potrebnih stvarnih in drugih pravic ter raznih dovoljenj, ki jih sam ne more pridobiti, skladno s predpisi in sklenjeno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

6.4 Primerjalna SWOT analiza predstavljenih modelov javno-zasebnih partnerstev

SWOT analizo je moč aplicirati na vse ravni in aspekte investicije. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štirje aspekti, in sicer prednosti, slabosti, priložnosti ter nevarnosti. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah.

Najprej je potrebno razmejiti prednosti/slabosti in priložnosti/nevarnosti. Prva dva aspekta se nanašata na notranje dejavnike, druga dva pa na zunanje dejavnike. Glavna razlika pri tem je, da imamo pri notranjih dejavnikih vpliv, da se prilagodimo, razvijemo ali kako drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavnikih se nahajamo v območju lastnega vpliva. Priložnosti/nevarnosti se nanašajo na zunanje dejavnike, na katere nimamo vpliva in ne moremo direktno sami narediti ničesar razen tega, da se prilagodimo. Torej gre za dve območji, eno je območje vpliva, kjer imamo moč sami neposredno vplivati s svojimi dejanji, drugi dejavniki so izven našega območja vpliva in ne moremo narediti direktno ničesar, lahko pa te izkoristimo v svoj prid s fleksibilnostjo in prilagajanji ostalih dejavnikov. Končna strategija je, da gradimo na prednostih, odpravimo pomanjkljivosti, izkoristimo priložnosti ter se izognemo nevarnostim.



6.5 Predlog optimalnega modela javno-zasebnega partnerstva

Skladno s sprejetimi "Smernicami za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbenišva", ki jih je možno aplicirati na predmetno investicijo ter veljavno zakonodajo se lahko projekt pogodbenišva izvaja po sledečih osnovnih modelih:

JAVNI PARTNER NASTOPI KOT INVESTITOR IN PREKO IZVEDENEGA JAVNEGA NAROČILA IZVEDE PREDVIDENO INVESTICIJO

Pri navedenem modelu ne gre za pogodbenišvo, saj javni partner zagotovi sredstva za izvedbo del iz lastnih sredstev, zaradi česar je upravičen do celote realiziranih prihodkov. Tveganje doseganja prihodkov tako ostane izključno v domeni javnega partnerja kot investitorja. Javni partner v tem primeru izvede ustrezno javno naročilo skladno z veljavno javno-naročniško zakonodajo, s katero izbere najugodnejšega izvajalca za izvedbo del. Ta model je zaradi zmanjševanja investicijskega potenciala javnega sektorja vse manj aktualen, zato se išče nove oblike finančnih mehanizmov za izvajanje del.

JAVNI PARTNER KOT JAVNI PARTNER SKLENE POGODBENO JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO, V OKVIRU KATEREGA ZASEBNEMU PARTNERJU PODELI KONCESIJO ZA IZVAJANJE STORITEV POGODBENIŠTVA

Javni partner ne zagotovi (celote) sredstev za izvedbo del, pač pa kot javni partner sklene javno-zasebno partnerstvo, v okviru katerega zasebnemu partnerju podeli koncesijo za izvajanje storitev upravljanja objekta. Zasebni partner v trajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva izvaja storitve pogodbenišтва, pri čemer je upravičen do plačila storitve. Višina plačila se običajno določi kot odstotek od realiziranih prihodkov (oz. razmerja med prihodki in stroški), na način, da so skupni stroški oskrbe in upravljanja z vključenim predmetnim plačilom nižji od stroškov pred izvedbo ukrepov investicije. Tveganje tako ostaja na strani zasebnega partnerja. V primeru, da zasebni partner ne zagotovi ustreznih prihrankov, tudi ni upravičen do plačila. Z ukrepi izvedene investicije so (načeloma) do konca trajanja pogodbe v lasti zasebnega partnerja, lastništvo preide na naročnika šele z zaključkom trajanja pogodbe.

JAVNI PARTNER NASTOPI KOT INVESTITOR IN PREKO IZVEDENEGA JAVNEGA NAROČILA IZVEDE DELA, PRI ČEMER SREDSTVA ZA IZVEDBO ZAGOTVI S SKLENITVIJO JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Pri tem modelu gre za združitev elementov obeh predhodnih modelov. Javni partner za izvedbo del izvede ustrezno javno naročilo skladno z veljavno javno-naročniško zakonodajo, pri čemer ustrezna sredstva za izvedbo investicije pridobi iz naslova prihodkov (praviloma koncesnine izplačane v enkratnem znesku) iz sklenjenega javno-zasebnega partnerstva (po izvedenem ločenem postopku podelitve javno-zasebnega partnerstva), v okviru katerega zasebnemu partnerju običajno podeli koncesijo za upravljanje stavb, ki je bila predmet del. Tveganje za izvedbo investicije je na strani javnega partnerja, tveganje za izvajanje storitve doseganja prihrankov/prihodkov pa na strani zasebnega partnerja.

Glede na obravnavane variante pogodbenišтва je potrebno ugotoviti, da že ob upoštevanju definicije pogodbenišтва v tem primeru večino tveganj (na primer tveganje za doseganje prihrankov (oz. razmerje med nastalimi stroški in realiziranimi prihodki), itd.) prevzema izvajalec. Glede na zgoraj podano razdelitev oblik javno-zasebnega partnerstva (in dejstvo, da statusno javno-zasebno partnerstvo za konkretni primer zaradi dodatnih administrativnih ovir ni primerno) je torej kot edina pravno primerna oblika javno-zasebnega partnerstva koncesijsko javno-zasebno partnerstvo. Navedeno potrjujejo tudi s strani Ministrstva za infrastrukturo in Ministrstva za finance pripravljene "Smernice za izvajanje ukrepov izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah javnega sektorja po principu energetskega pogodbenišтва". Posledično predmetni DIIP obravnava navedeno obliko javno-zasebnega partnerstva po javnonaročniškem modelu.

6.5.1 Optimalni model poslovanja za javni in zasebno-javni del

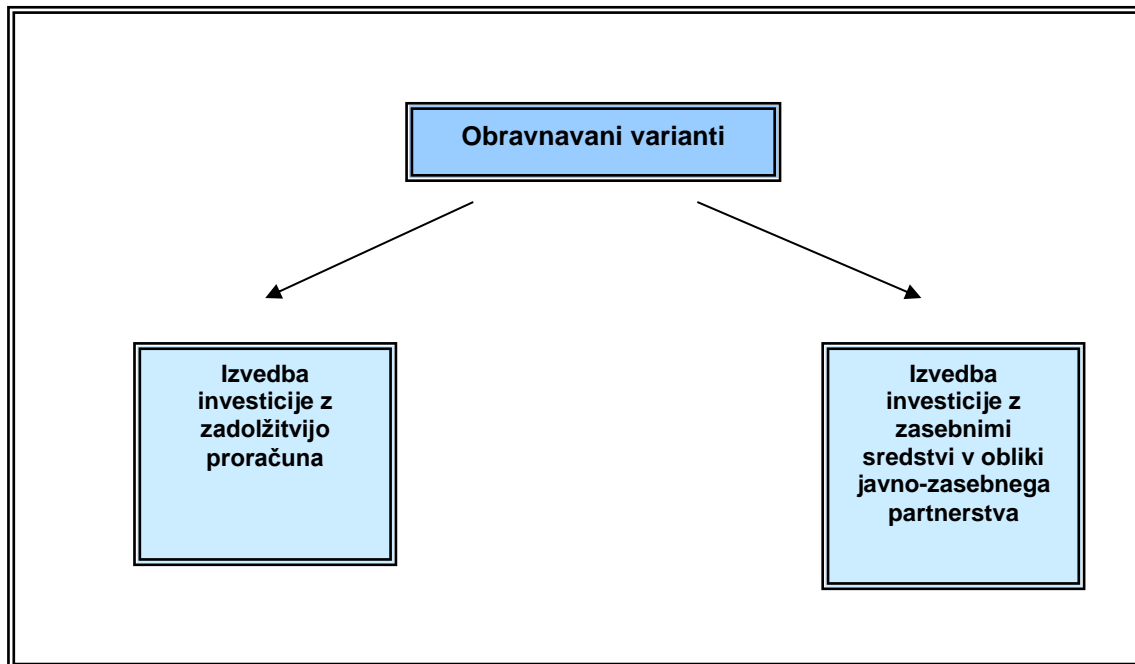
Glede na izkazane ekonomske kazalnike kot optimalni model ocenjujemo model po javnonaročniškem partnerstvu. V kolikor pa bi bilo to smotrno zaradi objektivnih okoliščin (nepovratna sredstva, itd.) pa se lahko v končni obliki oblikuje tudi hibridni model (torej, da se del projekta izvede po tretjem modelu).

7. TEST UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

7.1 Metodološke osnove

Test upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva da odgovor na vprašanje ali je smiselno izvesti obravnavani projekt s proračunskimi sredstvi (upoštevaje dejstvo, da občina zato ne bo mogla izvesti nekaterih drugih projektov) ali v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Opredelitev obravnavanih ključnih varianta:



Obe varianti bomo obdelali z vidika analize učinkov za porabljeni denar :

- kvalitativna ocenitev parametrov,
- monetariziranje v analizi stroškov in koristi.

7.1.1 Zakonske osnove

34. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu obravnava začetek predhodnega postopka določa:

(1) Javni partner začne predhodni postopek na lastno pobudo ali na podlagi vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

(2) Vlogo o zainteresiranosti lahko poda pravna ali fizična oseba, ki ima interes za izvajanje javno-zasebnega partnerstva (promotor), pri čemer ni vezana na objavo poziva iz 32. člena.

(3) Vlogo o zainteresiranosti za izvajanje javno-zasebnega partnerstva mora javni partner obravnavati in o njej odločiti v štirih mesecih od prejema in se v tem času o njej tudi odločiti, pri čemer predhodnega postopka (test javno-zasebnega partnerstva) ni dolžan začeti:

- če predlagani projekt ni skladen z ustavo ali zakonom,
- če gre za dejavnosti, ki so tako povezane z varovanjem državne, uradne ali vojaške skrivnosti, da bi z izvedbo postopka bilo onemogočeno varovanje te skrivnosti,

- če niso izpolnjeni pogoji iz 8. člena tega zakona (vrednost projekta, javni partner, predmet javno-zasebnega partnerstva) ali
- če se dejavnost, ki je predmet predloga, že izvaja.

Postopek, v katerem je Mestna občina Maribor prejela vlogo zainteresirane osebe zasebnega prava za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva je v skladu z določili prve in druge točke 34. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu. Oseba zasebnega prava je oddala vlogo o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva v skladu s prvo točko 34. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu. Hkrati izpolnjuje pogoj iz druge točke 34. člena, saj je pravna oseba, ki ima interes za izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

Za nadaljnje postopke je pomembno poznati še določila 35. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, ki določa:

- (1) Oseba, ki je podala vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, ima v nadaljnjem postopku sklepanja enake pravice kot drugi kandidati. S podajo vloge o zainteresiranosti se ne šteje, da je vlagatelj tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire izvajalca.
- (2) Če so vloge o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka ali pomenijo kakšno drugače izvirno idejno rešitev, lahko javni partner, skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in to ne glede na to, ali nadaljuje postopek za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.
- (3) Če javni partner na podlagi vloge zainteresirane osebe ne uvede predhodnega postopka niti ne doseže z vlagateljem soglasja o odkupu dokumentov, mu je dolžan dokumente vrniti. V tem primeru ohrani promotor vse pravice na dokumentih, priloženih vlogi o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

Promotor kot oseba zasebnega prava **presoja projekt s finančnimi kazalci**, medtem ko **javni sektor** presoja projekt **z ekonomskimi kazalci**.

Nadalje 8. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu govori o oceni možnosti javno-zasebnega partnerstva kot sledi:

- (1) Zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva mora javni partner pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka), ki je lahko predmet javno-zasebnega partnerstva v smislu 2. člena tega zakona, oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo (ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant oziroma drugega projekta). Ocene ni obvezno opraviti v primeru projektov, določenih s predpisom iz četrtega odstavka tega člena.
- (2) V primeru vrednosti nad 5.278.000 eurov lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot javno naročilo samo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno.
- (3) Postopek primerjave in ugotovitve iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena se izvede kot predhodni postopek v skladu s tem zakonom (31.–35. člen).
- (4) Podzakonski predpis, ki ga izda minister oziroma ministrica (v nadaljnjem besedilu: minister), pristojen za finance, podrobneje ureja vsebino ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva in po predhodnem soglasju ministra, pristojnega za lokalno samoupravo in regionalno politiko, izjeme od pravila za projekte, sofinancirane iz namenskih sredstev Evropske unije iz prvega odstavka tega člena.

Na osnovi četrte točke 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu je minister za finance izdal **Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva.**

V pregledu vloge o zainteresiranosti je bilo ugotovljeno, da je vloga promotorja pripravljena v skladu z drugo točko 2. člena Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Dokumentacija, ki jo je promotor predložil, vsebuje vse elemente, ki jo vsebuje dokumentacija, ki jo ima pripravljeno javni partner, zlasti pa:

- analizo razvojnih možnosti in sposobnosti investitorja,
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- ekonomsko oceno projekta,
- časovni načrt izvedbe,
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta.

Na osnovi prejete vloge o zainteresiranosti mora **občina izvesti t. i. test javno-zasebnega partnerstva** v skladu z določili 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu in določili Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. Občina projekt oceni na podlagi naslednjih kriterijev:

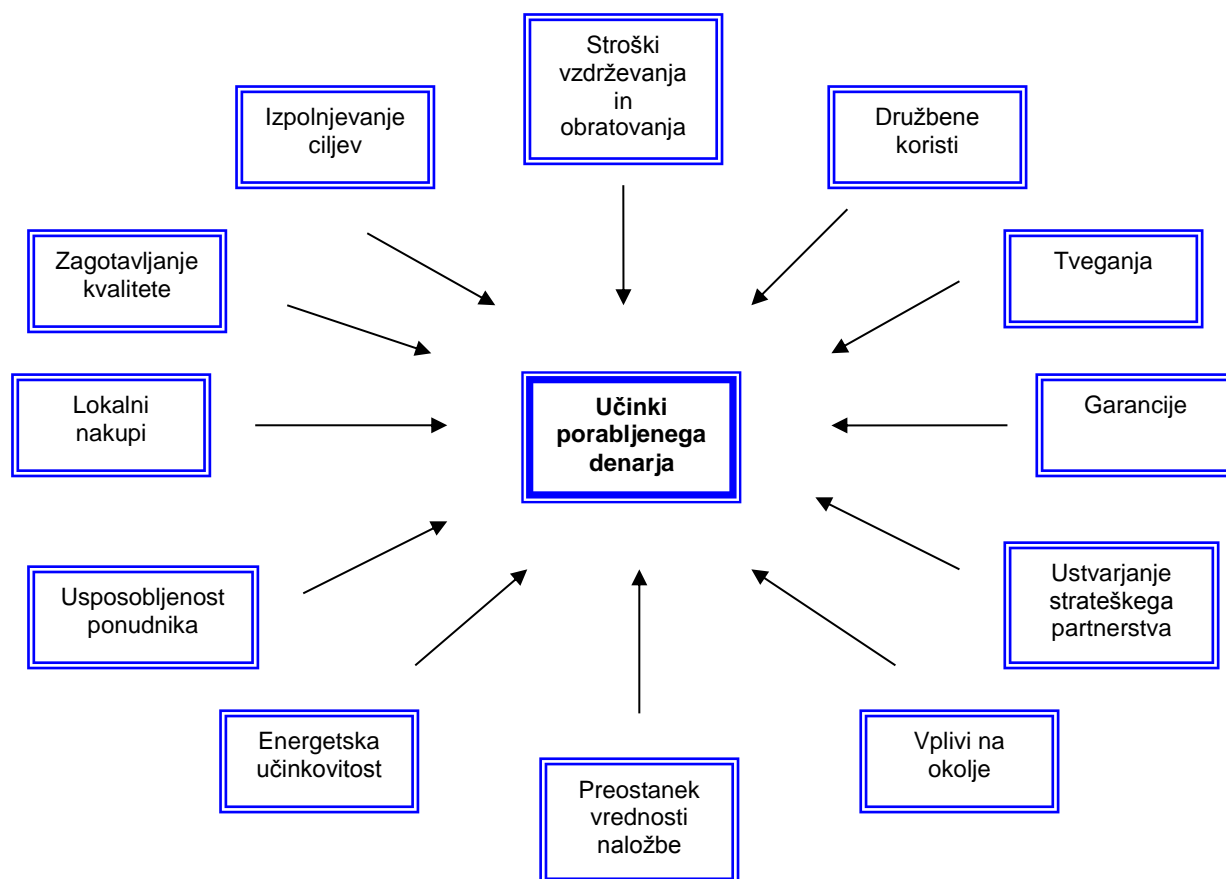
- življenjske dobe projekta,
- neto sedanje vrednosti,
- interne stopnje donosnosti,
- rezultatov in ciljev investicije, izvedene na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva (t. i. value for money),
- stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt.

7.1.2 Uporabljene metode

Obe varianti (klasično financiranje, JZP) bomo obdelali z vidika:

- kvalitativnega vrednotenja parametrov analize učinkov za porabljeni denar,
- monetariziranje v analize stroškov in koristi.

Analiza učinkov za porabljeni denar (t. i. value for money) odgovarja na vprašanja, ki so v grobem izpostavljeni v naslednji shemi:



Za vsako izmed obravnavanih variant bomo kvalitativno in kjer je to možno tudi kvantitativno opredelili vsak element sheme.

V analizi stroškov in koristi bodo za obravnavane variante in obdobje primerjane:

- neto sedanje vrednosti,
- ekonomske interne stopnje donosnosti.

7.2 Povzetek osnov iz vloge o zainteresiranosti in iz DIIP

7.2.1 Povzetek osnov občine

Dokument identifikacije investicijskega projekta Vrtec Studenci, enota Pekre je izdelan na osnovi racionalizacije PZI:

Naziv	Pripravlil
PZI	Projekta inženiring Ptuj, d.o.o.
Informacije občine	Mestna občina Maribor Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Primerljivi podatki	Ocena izdelovalca DIIP

Zš	Obravnavani element	Enota mere	Vrednost
1.	Površina vrtca ⁸	M2	637,82
2.	Ocenjena vrednost investicije brez DDV	€	1.157.446,60
3.	Ocenjena vrednost investicije z DDV		1.410.471,67
4.	Začetek izgradnje	leto	2016
5.	Dokončanje izgradnje	leto	2017
6.	Zadolžitev proračuna	€	1.410.471,67
7.	Predlagana doba vračila investicije	let	15
8.	Finančna interna stopnja donosa	%	-5,78
9.	Ekonomska interna stopnja donosa	%	7,52
10.	Uporabljena diskontna stopnja	%	7,00

7.3 Analiza učinkov za porabljeni denar

7.3.1 Kvalitativno vrednotenje elementov analize za posamezne variante

V analizi učinkov za porabljeni denar ocenjujemo posamezne elemente s kvalitativnimi vrednostmi. Pri vsaki izmed primerjanih variant izvedbe ocenjujemo naslednje elemente:

- zagotavljanje kvalitete,
- izpolnjevanje ciljev,
- stroški vzdrževanja in obratovanja,
- družbene koristi,
- tveganja,
- garancije,
- ustvarjanje strateškega partnerstva,
- vplivi na okolje,
- preostanek vrednosti naložbe,
- energetska učinkovitost,
- usposobljenost ponudnika,
- lokalni nakupi.

Varianta: Izvedba investicije na tradicionalni način

zš	Element analize	Nizka dodana vrednost	Srednja dodana vrednost	Visoka dodana vrednost
1	zagotavljanje kvalitete		Osnovni elementi kvalitete so zagotovljeni v skladu s kvaliteto projektnih rešitev. Ni pa zagotovljena visoka korelacija med kvaliteto gradnje in stroški vzdrževanja ter energetskega upravljanjem objekta vrtca.	
2	izpolnjevanje ciljev		Cilji stroškovne učinkovitosti tekočega vzdrževanja objektov in energetske učinkovitosti so zagotovljeni s srednjo stopnjo verjetnosti in niso vezani na doseganje	Cilji izgradnje objektov v predvideni površini, rokih in skladno s projektno dokumentacijo so zagotovljeni z veliko stopnjo verjetnosti.

⁸ neto površina iz projektne dokumentacije, ocena neto uporabnih površin iz PZI je 637,82 m²

			pozitivnega prihodkovno-odhodkovnega razmerja.	
3	stroški vzdrževanja in obratovanja		Ni zagotovljena visoka korelacija med kvaliteto gradnje in stroški vzdrževanja. Ni zagotovila za doseganje pozitivnega prihodkovno – odhodkovnega razmerja.	
4	družbene koristi			Velike družbene koristi na področju zagotavljanja pogojev za proces na področju predšolske dejavnosti.
5	tveganja			Sorazmerno nizka na področju same izgradnje.
6	garancije			Niso potrebne.
7	ustvarjanje strateškega partnerstva	Ustvarjanja strateških partnerstev ni.		
8	vplivi na okolje		Majhni.	Majhni.
9	preostanek vrednosti naložbe	Tržna vrednost naložbe je po preteku življenjske (ne ekonomske) dobe projekta v višini vrednosti komunalno opremljenega zemljišča.		
10	energetska učinkovitost	Obvladovanje nazivne energetske učinkovitosti v dejanskosti ni v korelaciji s principom »korenčka in palice«.		
11	usposobljenost ponudnika		Tveganja povezana z usposobljenostjo ponudnika so srednja in vplivajo na bodoče obratovanje objektov.	
12	lokalni nakupi	So zagotovljeni v manjši meri, pod pogoji konkurenčnih cen domačih podizvajalcev in prepuščeni svobodni volji ponudnika.		

Varianta: Izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva (javnonaročniško partnerstvo)

zš	Element analize	Nizka dodana vrednost	Srednja dodana vrednost	Visoka dodana vrednost
1	zagotavljanje kvalitete		Osnovni elementi kvalitete so zagotovljeni v skladu s kvaliteto projektnih rešitev. Ni pa zagotovljena visoka korelacija med kvaliteto gradnje in stroški vzdrževanja ter energetskega upravljanjem objekta vrtca. Tveganje kvalitete izgradnje je na strani zasebnega partnerja, tveganja povezana z upravljanjem objekta pa so na strani javnega partnerja.	
2	izpolnjevanje ciljev		Cilji stroškovne učinkovitosti tekočega vzdrževanja objektov in energetske učinkovitosti so zagotovljeni s srednjo stopnjo verjetnosti in niso vezani na doseganje pozitivnega prihodkovno-odhodkovnega razmerja.	
3	stroški vzdrževanja in obratovanja	Zagotovljena je slaba korelacija med kvaliteto gradnje in stroški vzdrževanja. Javni partner		

		nima zagotovila za doseganje pozitivnega prihodkovno – odhodkovnega razmerja in posledično donosa. Tveganje na strani javnega partnerja.		
4	družbene koristi			Velike družbene koristi na področju zagotavljanja pogojev za vzgojno izobraževalni proces.
5	tveganja		Srednja tveganja upravljanja objekta za javnega partnerja.	Sorazmerno nizka na področju same izgradnje.
6	garancije		Ker tveganje v zvezi z izgradnjo nosi zasebni partner, nadalje pa tveganje glede upravljanja in obratovanja objekta nosi javni partner bodo za zagotavljanje ustrezne kakovosti gradnje (in eventualne skrite napake v gradnji) zahtevana ustrezna finančna zavarovanja.	
7	ustvarjanje strateškega partnerstva			Z izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva je mogoče ustvariti strateško partnerstvo in t. i. win-win situacijo.
8	vplivi na okolje - gradnja		Majhni	
9	preostanek vrednosti naložbe	Tržna vrednost naložbe je po preteku življenjske (ne ekonomske) dobe projekta v višini vrednosti komunalno opremljenega zemljišča.	Objekt je knjižen v poslovnih knjigah javnega partnerja kot opredmeteno osnovni sredstvo.	
10	energetska učinkovitost		Pri projektiranju je bil uporabljen PURES, kar pomeni energetska učinkovito gradnjo. Eventualne kazenske sankcije pri negativnih odklilih pri gradnji v primerjavi z projektno nalogo.	
11	usposobljenost ponudnika	Tveganja povezana z usposobljenostjo ponudnika so izvedbo gradnje so nizka. Slednje je odvisno tudi od bodočega obratovanja objekta, ki pa je v domeni javnega partnerja. Tveganje za prvi del je na strani zasebnega partnerja, tveganje za drugi del upravljanja in obratovanja objekta pa nosi javni partner.		
12	lokalni nakupi	So zagotovljeni v manjši meri, pod pogoji konkurenčnih cen domačih podizvajalcev in prepuščeni svobodni volji ponudnika.		

7.3.2 Primerjava rezultatov koristi za porabljeni denar – kvalitativna ocena

zš	Element analize	Tradicionalni način	Javno zasebno partnerstvo
----	-----------------	---------------------	---------------------------

1	zagotavljanje kvalitete	2	2
2	izpolnjevanje ciljev	2,5	2
3	stroški vzdrževanja in obratovanja	2	1
4	družbene koristi	3	3
5	Tveganja	2	2,5
6	Garancije	2	2
7	ustvarjanje strateškega partnerstva	1	3
8	vplivi na okolje	3	3
9	Preostanek vrednosti naložbe	1	1,5
10	Energetska učinkovitost	2	2
11	usposobljenost ponudnika	2	1
12	lokalni nakupi	1	1
	Skupaj	23,5	24

* *Kriteriji točkovanja*: nizka vrednost je ovrednotena z 1 točko, srednja vrednost je ovrednotena z 2 točkama, visoka vrednost je ovrednotena s 3 točkami, kadar je kvalitativna ocena umeščena v dva kriterija je za točkovanje uporabljeno njuno aritmetično povprečje.

Ugotovitve kvalitativnega dela analize koristi za porabljeni denar⁹:

- da sta izvedbi projekta na tradicionalni način ali v obliki javno-zasebnega partnerstva sprejemljivi,
- da ima izvedba projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva več koristi za porabljen denar kot varianta izvedbe projekta na tradicionalni način.

7.3.3 Porazdelitev tveganj projekta

Porazdelitev tveganj je eden izmed ključnih elementov javno-zasebnega partnerstva. Z vidika uspešnosti projekta je smiselno, da prevzame pretežni del tveganj tisti partner, ki jih lažje obvladuje. To pomeni, da ima boljši dostop do tistih faktorjev, ki lahko vplivajo na obvladovanje ali zmanjševanje posameznega tveganja. Medtem, ko v obliki tradicionalnega investiranja nosi občina večinski delež tveganj projekta, je porazdelitev tveganj v primeru javno-zasebnega partnerstva drugačno in je predstavljena v spodnji tabeli.

	Vrsta tveganja	Prevzem pretežnega dela tveganja	
		Javni partner	Zasebni partner
	SPLOŠNA TVEGANJA		

⁹ V kvalitativnem vrednotenju v analizi koristi za porabljen denar namenoma ni zajeta in vrednotena problematika družbenih koristi ali škod, ki so implicirani v izvedbi projekta na tradicionalni način ali v obliki javno-zasebnega partnerstva. Družbene koristi in škode zaradi omejenih proračunskih sredstev za investiranje bodo upoštevana v monetarizirani obliki v nadaljevanju testa v Analizi stroškov in koristi. Kvalitativne ocene iz tega poglavja bomo v največji možni meri monetarizirali v Analizi stroškov in koristi.

1	Politična tveganja		
2	Komercialna tveganja		
2.1.	Tveganja inflacije		
2.2.	Tečajna tveganja		
2.3.	Obrestna tveganja		
2.4.	Tveganja sprem. 6-mesečnega euriborja		
2.5.	Tveganja donosa na vložena sredstva		
3	Pravna tveganja		
POSEBNA TVEGANJA			
4	Tveganja razvoja in priprave		
5	Tveganja neizgradnje in nedokončanja		
6	Okoljska tveganja		
7	Tveganja poslovanja		
7.1.	Tehnična tveganja		
7.2.	Tveganje zagotavljanja storitev		
8	Infrastrukturna tveganja		
9	Tveganja sodelovanja		

Opredelitev prevzema večinskega deleža tveganj

Partner	Tradicionalni način	Javno-zasebno partnerstvo
Občina		
Zasebni partner		

7.3.4 Ključne ugotovitve testa upravičenosti javno-zasebnega partnerstva

Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe predmetnega projekta v obliki javno zasebnega partnerstva so:

- varianta, da občina investicije ne izvede z družbenega vidika ni sprejemljiva,
- sprejemljivi sta varianti izvedbe investicije na tradicionalni način in v obliki javno-zasebnega partnerstva,
- občina se ne more izogniti veliki družbeni škodi, če investicije ne izvede ali če zaradi izvedbe investicije na tradicionalni način ne izvede drugih potrebnih investicij,
- izhajajoč iz dejstva iz prejšnje alineje ima občina dve možnosti:
 - da izvede investicijo z najemom dolgoročnega posojila,

- da izvede investicijo v obliki javno-zasebnega partnerstva (po modelu javnonaročniškega partnerstva),
- ob predpostavki enakosti obrestne mere za najeto dolgoročno posojilo in družbeno sprejemljive stopnje donosa na vložena sredstva zasebnega partnerja, ima izvedba investicije v obliki javno zasebnega partnerstva naslednje prednosti:
 - glede na veliko verjetnost povečanja višine obrestne mere je za javnega partnerja ugodneje, da sredstva za izgradnjo objekta zagotovi zasebni partner v okviru javnonaročniškega razmerja in s tem prevzame tveganje eventualnih sprememb obrestne mere,
 - finančno breme izvedbe investicije je (v primerjavi s financiranjem projekta z lastnimi sredstvi po varianti A) za javnega partnerja porazdeljeno na daljše časovno obdobje,
- poleg navedenih ovrednotenih prednosti izvedbe projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva lahko naštejemo še naslednje, ki pa jih v izračunih nismo ovrednotili:
 - know-how na področju vzdrževanja,
 - know-how na področju učinkovite rabe energije,
 - know-how na področju ekonomske učinkovitosti projektov.

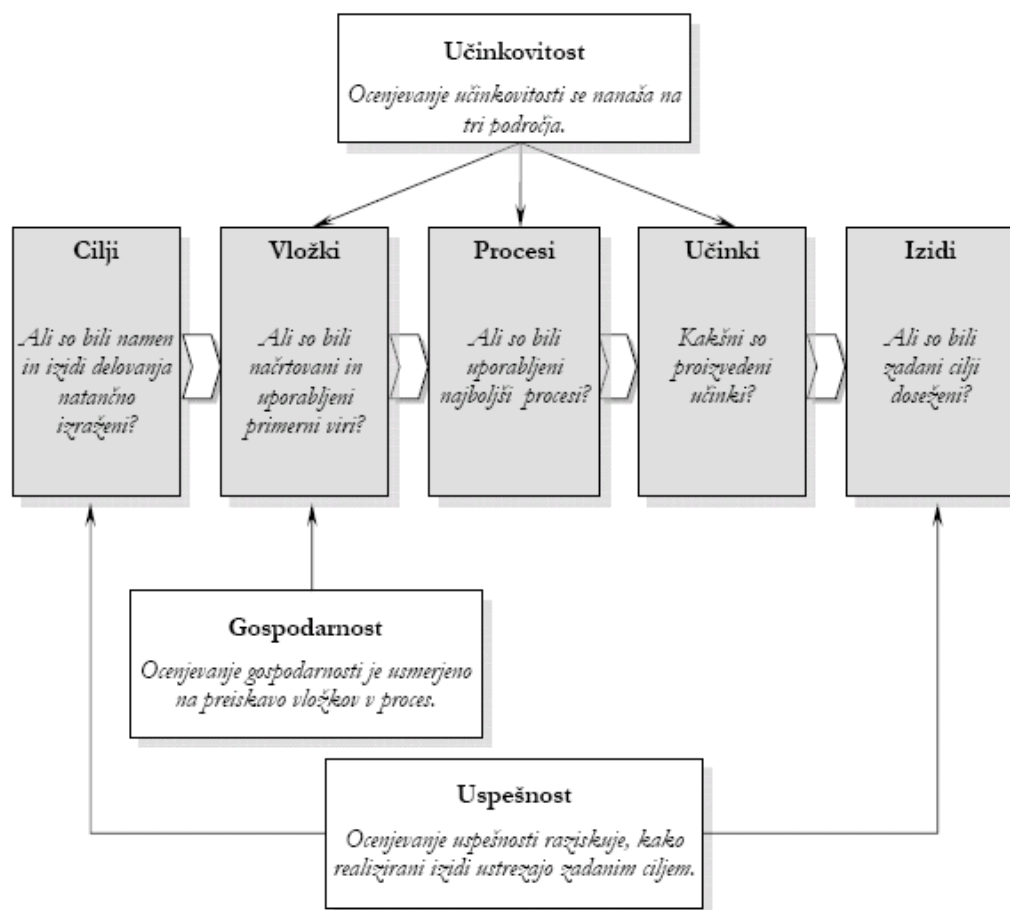
Korektno je, da navedemo tudi **pasti izvedbe projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva**, ki so:

- tveganja spremembe standardov,
- tveganja spremembe zakonodaje,
- tveganja da objekt ne bo dokončan,
- tveganja sodelovanja pri izvajanju koncesionirane dejavnosti,
- tveganje stečaja koncesionarja,
- tveganja prekinitve javnonaročniške pogodbe iz drugih razlogov.

Tveganja so sestavni del vsakršne aktivnosti. Tu so in treba jih je enostavno obvladovati v vseh fazah projekta. Obstaja cela vrsta inštrumentov, ki omogočajo, da se pastem izognemo v največji možni meri. Dobro pripravljena razpisna dokumentacija, vključno s vzorcem pogodbe, ki se v svojih bistvenih sestavnih delih ne more spreminjati ter nadzor pri sami izvedbi.

7.4 Smotrnost izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva

Projekt za katerega menimo, da je gospodaren na vložene vire, da je učinkovit pri njihovi uporabi ter pri upravljanju teh virov in da uspešno ustvarja načrtovane rezultate, lahko štejemo kot smotrnega ali tudi, da pri njem dobimo "dobro vrednost za porabljen denar".



Vir : Priročnik za revizijo smotnosti poslovanja, Računsko sodišče RS, november 2006.

Test smotnosti odgovarja na vprašanje ali davkoplačevalci dobijo dovolj kvalitetne storitve za svoj denar oziroma ali bi bilo moč doseči enake rezultate z manjšimi finančnimi vložki. Pri analiziranju smotnosti iščemo torej odgovore na vprašanja:

- ali lahko zvečamo kakovost storitev,
- ali je moč dosežati stroškovno učinkoviteje dosežati določene cilje,
- ali je mogoče doseči finančne prihranke,
- ali je mogoče vpeljati boljše načine dela,
- ali se je mogoče izogniti izgubam v procesih.

7.4.1 Vhodno izhodni model projekta

Cilji	Vložki	Procesi	Učinki	Spremenljivke	Izidi
<p>Namen: Odpraviti ovire za kakovostni vzgojno izobraževalni proces predšolske dejavnosti, ki izvirajo iz neprimerne infrastrukture.</p> <p>Cilji:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lastna sredstva; - zasebna sredstva; - politična volja realizirati projekt; - vloženo delo mestne uprave; - pravna podlaga. 	<ul style="list-style-type: none"> - javni razpis za javnonaročniško partnerstvo; - test smotnosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva; - sklenitev pogodbe z ZP; - izgradnja objekta 	<ul style="list-style-type: none"> - izveden javni razpis za podelitev javnonaročniškega partnerstva; - izdelan test smotnosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva; 	<ul style="list-style-type: none"> - odmiki pri izvajanju koncesionirane dejavnosti gradnje od določenih v pogodbi; - spremembe zakonodaja; - spremembe standardov; - spremembe 	<ul style="list-style-type: none"> - Izgradnja objekta in infrastrukture brez tveganj gradnje; - energetska učinkovitost in eventualne finančne posledice tveganja količin porabe

<p>Izgradnja in obratovanje vrtca.</p> <p>Specifični cilji:</p> <p>Zagotovitev 637,82 m² površin vrtca.</p>		<p>in infrastrukture;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nadziranje koncesije gradnje. 	<ul style="list-style-type: none"> - sklenjena pogodba s koncesionarjem gradnje; - zgrajen objekt in infrastruktura; - nadzor koncesije gradnje. 	<p>temperaturnega primanjkljaja;</p> <ul style="list-style-type: none"> - spremembe dobavnih cen energentov. 	<p>energentov za občino;</p> <ul style="list-style-type: none"> - tekoče vzdrževanje objekta z eventualnimi finančnimi posledicami, ki bi izvirale iz tveganja nekvalitetne izvedbe del.
---	--	---	---	---	---

7.4.2 Test gospodarnosti

Načelo gospodarnosti zahteva, da naj bodo viri, ki jih uporablja javni partner za opravljanje konkretne dejavnosti, na voljo ob pravem času, v ustrezni količini ter po najboljši ceni.

Vložki	Na voljo ob pravem času	Na voljo v ustrezni količini	Na voljo po najboljši ceni
Lastna sredstva oziroma zadolževanje.	Le delno.	Ne brez pomembnih posledic na razvoj drugih dejavnosti lokalne skupnosti.	V skladu z 8. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je predpisana 7 % diskontna stopnja bodočih koristi in stroškov. Hkrati pomeni obrestno mero ali donos na vložena sredstva kot sodilo za odločanje.
Sredstva resornega ministrstva	Ne, obstaja pa možnost sofinanciranja. Občina bo v javnem razpisu opredelila, da morebitna prejeta sredstva sofinanciranja projekta s strani resornega ministrstva, zmanjšujejo vložek potrebnih zasebnih sredstev.	Ne v zadostni višini ali sploh ne.	V skladu z 8. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je predpisana 7 % diskontna stopnja bodočih koristi in stroškov. Hkrati pomeni obrestno mero ali donos na vložena sredstva kot sodilo za odločanje.
Zasebna sredstva	Da, izražena volja zasebnega sektorja v obliki predložene vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva in v obliki ponudbe zasebnega sektorja na javnem razpisu občine.	Da, prejete ponudbe na javnem razpisu za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva.	Donos na vložena lastna sredstva ponudnika je donos na dolgoročna sredstva, ki so nujno potrebna za izvajanje dejavnosti in so v lasti JP.
Politična volja realizirati projekt	Da, mestni svet bo odločal o potrditvi predmetnega DIIP in obravnaval Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta.	Da, mestnemu svetu bo predloženo končno poročilo komisije za izvedbo projekta.	
Vloženo delo mestne uprave	Da, mestna uprava je v fazi priprave projekta.	Da.	Da, v skladu s sistemskimi rešitvami.
Pravna podlaga	Da, pravna podlaga je Zakon o javno-zasebnem partnerstvu.	Da, pravna podlaga je Zakon o javno-zasebnem partnerstvu, za računovodenje koncesij pri zasebniku je sprejeta Uredba 254/2009 Komisije EU za zasebnike ter navodila MF za javni sektor.	Ni na voljo parametrov za ocenitev.

7.4.3 Zaključek

V zaključku bomo predstavili ključne ugotovitve testa upravičenosti in predstavili pasti izvedbe projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Ključne ugotovitve testa upravičenosti izvedbe predmetnega projekta v obliki javno zasebnega partnerstva so:

- varianta, da občina investicije ne izvedene je z družbenega vidika najmanj sprejemljiva,
- sprejemljivi sta varianti izvedbe investicije na tradicionalni način in v obliki javno-zasebnega partnerstva,
- občina se ne more izogniti škodi, ki je posledica neizvedenih drugih investicij, če izvede investicijo s tekočimi investicijskimi sredstvi proračuna in z zadolžitvijo proračuna,
- izhajajoč iz dejstva iz prejšnje alineje sta kot primerni dve možnosti:
 - da izvede investicijo z najemom dolgoročnega posojila,
 - da izvede investicijo v obliki javno-zasebnega partnerstva,
- ob predpostavki enakosti obrestne mere za najeto dolgoročno posojilo in sprejemljive finančne interne stopnje donosnosti investicije zasebnega partnerja, ima izvedba investicije v obliki javno zasebnega partnerstva naslednje prednosti:
 - občina se ne more izogniti oportunitetnim stroškom za druge neizvedene investicije,
 - glede na veliko verjetnost povečanja višine obrestne mere je za javnega partnerja ugodneje, da sredstva za izgradnjo objekta zagotovi zasebni partner v okviru javnonaročniškega razmerja in s tem prevzame tveganje eventualnih sprememb obrestne mere,
 - finančno breme za javnega partnerja je (v primerjavi s financiranjem projekta z lastnimi sredstvi po varianti A) zaradi izvedbe investicije po JZP porazdeljeno na daljše časovno obdobje.
- poleg navedenih ovrednotenih prednosti izvedbe projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva lahko naštejemo še naslednje, ki pa jih v izračunih nismo ovrednotili:
 - know-how na področju vzdrževanja,
 - know-how na področju učinkovite rabe energije,
 - know-how na področju ekonomske učinkovitosti projektov.

Tveganja so sestavni del vsakršne aktivnosti. Tu so in treba jih je obvladovati v vseh fazah projekta. Obstaja cela vrsta inštrumentov, ki omogočajo, da se pastem izognemo v največji možni meri. Nadzor nad izvajanjem javno naročniškega razmerja v času gradnje objekta je največ, kar lahko mestna uprava stori s ciljem, da bo dolgoročno javno-zasebno partnerstvo dejansko win-win situacija.

Obravnane variante na osnovi opisanih predpostavk podajajo ugotovitve:

- 1) ob upoštevanju samo trenutno izredno nizke obrestne mere in finančnih kazalnikov se predlaga izvedba variante z najemom kredita z lastnimi sredstvi.
- 2) v kolikor upoštevamo tveganja projekta in oportunitetne stroške porabe lastnega denarja oz. javni naročnik ne more zagotoviti javnih sredstev (ali lastnih ali na podlagi bančnega kredita) je primernejša varianta po modelu javno zasebnega partnerstva. Prednost te variante je, da javnemu partnerju sredstev ni potrebno zagotoviti na začetku investicije, hkrati pa zasebni partner (za razliko od tradicionalnega načina) prevzema tudi tveganje spremembe obrestne mere.

8. NADALJNJA DOKUMENTACIJA

8.1 Potrebna dokumentacija

Za potrebe izvedbe celotne investicije bo treba izdelati naslednjo dokumentacijo.

1. *Investicijska dokumentacija*

Že izdelano:

- DIIP.

Še potrebno:

- Investicijski program – IP;
(na osnovi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ se mora za investicijski projekt z vrednostjo investicije od 500.000 EUR do 2.500.000 EUR pripraviti poleg dokumenta DIIP še investicijski program);
- Študijo izvedbe nameravane investicije – ŠI;
Študija mora biti izdelana do začetka postopka javnega razpisa za izvedbo (če ni sestavni del investicijskega programa);
- Poročilo o izvajanju investicijskega projekta – PI;
V fazi projekta se opravlja sprotno vrednotenje ter, kadar se izkaže za potrebno, se izdelata tudi novelacija investicijskega programa;
- Poročilo o spremljanju učinkov investicijskega projekta – PRU;
Poročilo se pripravi po zaključku investicije oz. v fazi obratovanja (naknadno oziroma ex-post vrednotenje).

2. *Projektna in druga dokumentacija*

Že izdelano:

- Idejna zasnova (IDZ), september 2010,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), marec 2011,
- Investicijski program za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor – enota Pekre, maj 2011,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), št. 120-44-58-10, marec 2013,
- Projekt za izvedbo (PZI), št. 80-44-21-12, november 2013,
- Projekt za izvedbo (PZI) (racionalizacija), št. 120-44-58-10, marec 2016,
- PGD dokumentacija za kabliranje dela 20 kV DV od SM 17 do TP Pekre 1, oktober 2011
- PZI dokumentacija za kabliranje dela 20 kV DV od SM 17 do TP Pekre, rekonstrukcijo TP ter dela NN omrežja in NN KB za napajanje novega vrtca v Pekrah,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-502/2013-23(7125), z dne 6.11.2013,
- Odločbo za podaljšanje gradbenega dovoljenja št. 351-841/2015-6(7125), z dne 9.11.2015,

- Gradbeno dovoljenje za srednje napetostni priključni kablovod do TP Pekre 1 št. 351-975/2012-10(7123), z dne 22.1.2013,
- Podaljšanje gradbenega dovoljenja srednje napetostni priključni kablovod do TP Pekre 1 št. 351-102/2015/3(7123), z dne 11.2.2015,
- Novelacija investicijskega programa za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enota Pekre, januar 2014,
- 2. Novelacija investicijskega programa za izgradnjo Vrtca Studenci Maribor, enota Pekre, april 2014.
- dokumentacija predhodnega postopka javno zasebnega partnerstva.

Še potrebno:

- ostala dokumentacija in postopki, potrebna za realizacijo javno-zasebnega partnerstva oz. za izvedbo javnega naročila,
- projektna dokumentacije PID.

8.2 Terminski plan poteka investicije

Do te faze je bila narejena prostorska, projektna in druga dokumentacije. V sklopu investicijske dokumentacije je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta. Pridobljeno je bilo tudi pravnomočno gradbeno dovoljenje (veljavno do 21. 11. 2016).

Izvedena je bila I. faza postopka javno-zasebnega partnerstva in sicer Poziv promotorjem k oddaji vlog o zainteresiranosti. Pridobljeni sta bili dve vlogi o zainteresiranosti. Postopek za izbiro zasebnega partnerja je v teku.

Končni rok za izgradnjo novega objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja je avgust 2017, ko bodo pripravljena in predana tudi zaključna poročila.

Terminski plan investicije po aktivnostih, obdobje 2015–2017

Časovni načrt predvideva izvedbo investicije v najkrajših zakonskih in operativnih rokih. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju. Postopki za podelitev stavbne pravice na zemljišču morajo biti izvedeni skladno Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 – ZDU-1G, 50/2014, 90/2014 – ZDU-11 in 14/2015 – ZUUJFO).

Časovni načrt izvedbe investicije

- Objava odloka o JZP - I. faza: julij 2015,
- Izdelava DIIP-a in njegova potrditev: maj 2016,
- Izdelava IP in njegova potrditev: maj 2016,
- Pričetek II. faze postopka JZP oz. pričetek izvedbe JN za GOI dela in opremo: junij 2016,
- Sklenitev pogodbe o JZP oz. sklenitev pogodbe z izvajalcem GOI del: september 2016,
- Pričetek izvedbe del: september 2016,

- Zaključek izvedbe del: avgust 2017.

9. SKLEPNE UGOTOVITVE

Mestna občina Maribor želi v svojih četrteh in krajevnih skupnostih poskrbeti za kvalitetno vzgojno izobraževanje izvajano v energetske učinkovitih stavbah, zato se je odločila za izvedbo investicije za gradnjo nove stavbe Vrtca Studenci Maribor - enote Pekre s čemer bo prenehalo delovanje enote v sedanji neustrezni stavbi. Vrtec bo organiziran kot javni zavod, katerega ustanoviteljica je Mestna občina Maribor ter bo izvajal vzgojno-varstveno delo za predšolske otroke. Namen vrtca bo vzgoja in učenje predšolskih otrok, razvijanje vseh otrokovih možnosti in pomoč staršem pri tej vlogi.

V sklopu investicije je predvidena nizko energetska ureditev novega objekta v velikost 637,82 m² ter ureditev zunanje okolice, otroškega igrišča in parkirnih mest v skupni izmeri 2.782,88 m².

Finančni kazalci investicije so negativni, saj projekt ne bo ustvarjal neto prihodkov, kar je logično, saj gre za neprofiten projekt v ureditev javnega objekta. Kljub temu pa je projekt smiselno izvesti, saj bo imel velike pozitivne družbeno-ekonomske koristi.

Investicija bo imela ugoden vpliv na okoljski, družbeni in gospodarski razvoj občine ter lokalnega okolja. Koristi bodo imeli tudi uporabniki storitev javnih zavodov, katerim bodo zagotovljeni boljši pogoji za izvajanje vzgojno izobraževalnega procesa in izboljšano bivalno okolje v javnih stavbah. Na nivoju te dokumentacije se izpostavlja še naslednje pozitivne učinke investicije:

- zagotovitev normativnih in minimalnih tehničnih pogojev vrtca,
- zagotovitev večjih prostorskih zmogljivosti,
- celovit pristop k projektu, ki prinaša sinergijo in zmanjšuje stroške za nadaljnje investicijsko vzdrževanje.

Glede na spoznanja s področja investicij, gradbeništva, energetike, bivanja, toplotne zaščite in mikroklima se ocenjuje, da bo imela predvidena naložba pozitiven vpliv na kakovost in stroške izvajanja delovnega procesa v obravnavanem zavodu in s tem na uresničitev temeljnih ciljev njegove dejavnosti. Ob vseh jasno zastavljenih ciljih je nujno spodbuditi tudi vse deležnike za participacijo v projektu.

Posebej se poudarja, da je treba načrtovano investicijo obravnavati z vsemi njenimi vsebinskimi in tehničnimi značilnostmi ter nanjo gledati tudi z vidika značilnosti uporabnikov in okolja. Ob uporabi sodobne tehnologije v gradbeništvu in ob upoštevanju zahtev stroke je cilj vsem udeležencem zagotoviti prijetne, funkcionalne, fleksibilne, kakovostne in vzdržljive, vendar ne predrage, energetske varčne, okolju prijazne, zdrave in varne stavbe ter opremo.

Z izdelano dokumentacijo identifikacije investicijskega projekta investitor izkazuje resnost in zmožnost organiziranja in izvajanja aktivnosti, ki sledijo iz obravnavane investicije. Menimo, da so zgoraj navedeni pozitivni učinki investicije dovolj opravičljiv razlog, da se uresniči predvideno naložbo in se s tem zagotovi rezultate ter doseže zastavljene cilje investicije

Analizirane so bile 3 variante in sicer: Izgradnja z lastnimi sredstvi, izgradnja z lastnimi sredstvi s kreditom in pa modelu JZP (javnonaročniško razmerje). Model JZP za koncesijo gradenj je bil analiziran zgolj na metodološki ravni, saj je že izdelana projektna dokumentacija PGD/PZI in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Zasebnik v tem primeru ne more bistveno vplivati na osnovni koncept in s tem tudi ne more prevzemati vseh tveganj iz naslova gradnje, saj gradnja v širšem smislu pomeni tako pripravo dokumentacije kot tudi izgradnje.

Ugotavlja se:

- da je glede na trenutne pogoje za pridobitev financiranja za Mestno Občino Maribor,

- stopnjo izvršenosti projekta (pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelan racionaliziran PZI,
- interesom, da je gradnja zaključena najkasneje z šolskim letom 2017

najprimernejša varianta z lastnimi sredstvi z najemom dolgoročnega kredita.