



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

16. redna seja občinskega sveta
dne 30. september 2021

Gradivo za 9.b točko dnevnega reda

ZADEVA: Investicijski program za projekt: »Nadzidava in prizidava
Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«

Poročevalka: Irena JEREB, vodja Oddelka za družbene dejavnosti



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

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

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

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

uradna spletna stran: www.slovenska-bistrica.si

Številka: 16/2021-IPDSO

Datum: 09.09.2021

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

ZADEVA: Investicijski program za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za družbene dejavnosti

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM

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

V. NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je potrebno, za investicije, kjer se njihova vrednost ocenjuje nad 500.000,00 eur, izdelati investicijski program (v nadaljevanju IP).

Investicijski program, v skladu z določili prej navedene uredbe, podrobneje obravnava v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica« in v Predinvesticijski zasnovi, izbrano optimalno varianto.

Optimalna varianta predvideva nadzidavo in prizidavo Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica, pri čemer so predvideni naslednji posegi:

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

TEHNIČNO TEHNOLOŠKI OPIS

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

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

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

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

Pritličje

V pritličju se ukine dnevni center in prostor za duhovno oskrbo na južni strani objekta, namesto tega programa se izdelata dodatna polovična varovana oddelka za dementne osebe s

štirimi sobami oziroma šestimi ležišči, prehodno dnevno sobo s kuhinjsko nišo in negovalno kopalnico.

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

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

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

Prvo nadstropje

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

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

Drugo nadstropje

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

Tretje nadstropje

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

Prizidava dvigala

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

Rekapitulacija površin:

Zemljišče	Obstoječe	Novo
Gradbena parcela	6.082,00 m ²	6.082,00 m ²
Zazidana površina	1.891,7 m ²	1.972,80m ²
Odprta površina	4.190,3 m ²	4.109,2 m ²
Gabariti objekta		
Etažnost	P+1, P+2	P+2, P+3
Vrh strehe	10,39 m	14,03 m
Višina venca strehe	11,00 m	14,32 m
Osnovni gabariti stavbe (z balkoni)	62,8m x 48,7m	62,8m x 48,7m
Bruto površine objekta		
a – notranje površine	5.106,26 m ²	7.380,36 m ²
b – zunanje pokrite površine	300,47 m ²	639,85 m ²
c – zunanje odkrite površine	974,69 m ²	1.276,03 m ²
Skupaj	6.381,42 m ²	9.296,24 m ²
Neto površine objekta		
a – notranje površine	3.430,56 m ²	6.261,36 m ²
b – zunanje pokrite površine	285,45 m ²	607,86 m ²
c – zunanje odkrite površine	925,96 m ²	1.212,23 m ²
Skupaj	4.641,96m ²	8.081,45 m ²

VI. FINANČNE POSLEDICE

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

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

VII. PREDLOG SKLEPA

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

S K L E P

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

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

S spoštovanjem,

Irena JEREB,
vodja oddelka

Priloga:

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



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10

2310 Slovenska Bistrica

Tel. 02/843 28 00

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

Uradni e-naslov: obcina@slov-bistrica.si

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta:

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



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

Slovenska Bistrica, september 2021

KAZALO VSEBINE

1	UVODNA POJASNILA	3
1.1	Predhodno izdelana investicijska dokumentacija	3
1.2	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb	3
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	6
2.1	Splošni podatki investicijskega projekta	6
2.2	Cilji investicije	6
2.3	Spisek strokovnih podlag	7
2.4	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	7
2.5	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	8
2.6	Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	8
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	10
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	11
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	13
4.1	Podravska regija	13
4.2	Občina Slovenska Bistrica	14
4.3	Pregled potreb in analiza obstoječega stanja	16
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN ZAGOTAVLJANJE TRAJNOSTI PRIČAKOVANIH REZULTATOV OZ. UČINKOV	18
6	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	19
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	22
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA	23
8.1	Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah	23
8.2	Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah	24
8.3	Dinamika vlaganj po letih	24
9	ANALIZA LOKACIJE	25
10	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV ...	26
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	27
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	28
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	29
13.1	Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta	29
13.2	Ocena izkaza finančnega toka investicije	29
14	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	32
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	35
15.1	Analiza občutljivosti	35
15.2	Analiza izvedljivosti in tveganj	35
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	36

KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)	9
TABELA 2: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR).....	9
TABELA 3: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	9
TABELA 4: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA	10
TABELA 5: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	10
TABELA 6: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)	13
TABELA 7: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)	23
TABELA 8: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)	24
TABELA 9: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	24
TABELA 10: ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE	27
TABELA 11: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA, TEKOČE CENE	28
TABELA 12: PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA V LETU 2020 ZA IZBRANE STROŠKOVNE NOSILCE	29
TABELA 13: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE	30
TABELA 14: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE	30
TABELA 15: FINANČNA MERILA INVESTICIJE	31
TABELA 16: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE	33
TABELA 17: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE	34
TABELA 18: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE.....	34
TABELA 19: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE.....	36
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA	13
SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ	15
SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA	16
SLIKA 4: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE	25

1 UVODNA POJASNILA

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

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

Investicija je ocenjena na 4.147.147,13 € z DDV po stalnih cenah oz. 4.221.771,98 € po tekočih cenah in se bo izvajala v letih 2021, 2022 in 2023. V skladu s 4. členom *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* je potrebno za investicijske projekte v vrednosti nad 500.000 € pripraviti dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) in investicijski program (v nadaljevanju IP), ki je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.

1.1 Predhodno izdelana investicijska dokumentacija

Predhodno sta bila izdelana Predinvesticijska zasnova in Dokument identifikacije investicijskega projekta. DIIP je investitor pripravil v mesecu juniju 2021 in ga potrdil na 15. redni seji Občinskega sveta občine Slovenska Bistrica dne 23. 6. 2021. Oba dokumenta obravnavata enako tehnološko rešitev izvedbe investicije.

Investicijski program, v skladu z določili prej navedene uredbe, podrobneje obravnava v DIIP in PIZ izbrano optimalno varianto. Investitor je v predhodni dokumentaciji obravnaval varianto »brez investicije« in varianto »z investicijo« ter se na podlagi dejanskih potreb in družbenih koristi investicije, ki se kažejo predvsem v zagotavljanju dodatnih kapacitet za bivanje in oskrbo starejših oseb, skladno s potrebami in pričakovanimi trendi, odločil za varianto »z investicijo«.

1.2 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb

DIIP uvodoma zajema osnovne opredelitve investicije. Kot investitorja opredeljuje Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter Občino Slovenska Bistrica. Izdelovalec DIIP je Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica v sodelovanju z občinsko upravo Občine Slovenska Bistrica in predstavniki Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane.

V IP v zvezi z osnovnimi opredelitvami investicije ni sprememb.

V analizi stanja z opisom razlogov za investicijsko namero DIIP podaja osnovne statistične podatke za podravsko statistično regijo in za občino Slovenska Bistrica. Podane so demografske značilnosti območja in opredeljeni razlogi za investicijsko namero.

V IP ni sprememb v zvezi z analizo stanja z opisom razlogov za investicijsko namero.

Kot cilj investicije DIIP navaja zagotoviti prostorske pogoje za povečanje kapacitete v enoti doma za starejše osebe v Slovenski Bistrici in s tem omogočiti bivanje in oskrbo večjemu številu ljudi. Investicija bo omogočila ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in omogočala kakovostno skrb za starostnike, zmanjšanje števila čakajočih za sprejem v Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane in dvig kakovosti družbenega okolja.

IP namena in ciljev investicije ne spreminja.

Nadalje DIIP opredeljuje dve varianti pri odločanju o izvedbi investicije. Investitor se je odločal med varianto "brez investicije" in varianto "z investicijo". Odločil se je za varianto "z investicijo" z utemeljitvijo, da ima izvedba investicije pomemben vpliv na kakovost izvajanja oskrbe starejših v našem okolju in dvig kakovosti življenja. Gre za investicijo, ki je zelo pomembna za lokalno skupnost in okolico.

IP podrobneje obravnava v DIIP izbrano varianto, torej varianto "z investicijo".

Tehnično tehnološka rešitev investicije v DIIP je podana na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD, ki jo je izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o. v marcu 2021.

Osnovne tehnično tehnološke rešitve v okviru investicije na podlagi pridobljene projektne dokumentacije v IP ostajajo enake.

Podana je bila ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah. Vrednost v stalnih cenah je bila v DIIP ocenjena na 4.041.672,13 € z DDV, po tekočih cenah pa 4.088.408,20 z DDV. IP predvideva stroške v višini 4.147.147,13 € z DDV po stalnih cenah oz. 4.221.771,98 € z DDV po tekočih cenah.

Vrednost investicije se je v IP povišala zaradi upoštevanja dodatnih stroškov, ki v DIIP niso bili predvideni, in sicer stroški PZI in PID, strošek projektantskega nadzora in strošek izvedbe javnega naročila. Prav tako je nastala sprememba pri višini stroškov za izdelavo projektne dokumentacije faze IZP, IDP in DGD, ki so bili v času od priprave DIIP že plačani in smo zato upoštevali realizirane stroške in ne ocene, kot v DIIP.

Časovni načrt investicije je opredelil začetek in konec posameznih faz izvajanja projekta. DIIP predvideva, da se bo investicija v svojem izvedbenem delu pričela aprila 2022 in zaključila decembra 2022.

IP upošteva daljše časovno obdobje za izvedbena dela investicije ter kasnejši začetek, zato je predvideno, da bo investicija v celoti zaključena julija 2023.

Z vidika varstva okolja je bilo ugotovljeno, da investicija z ekološkega vidika ni sporna in ne bo povzročala dodatnih stroškov okolja. Upoštevana bodo načela učinkovitosti izrabe naravnih virov, okoljske učinkovitosti, trajnostne dostopnosti in zmanjševanja vplivov na okolje.

V kadrovsko organizacijski shemi so bile opredeljene odgovorne osebe investicije.

V času od izdelave DIIP ni bilo sprememb v zvezi z odgovornimi osebami.

DIIP predvideva financiranje investicije s sredstvi Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v višini 4.038.408,20 €, Občina Slovenska Bistrica pa bo zagotovila sredstva za pripravo dokumentacije faze IZP, IDP in DGD v višini 50.000,00 €.

IP ne predvideva drugačnih virov financiranja, kot je bilo opredeljeno v DIIP, razlika se pojavi v višini zneska financiranja zaradi spremembe vrednosti investicije ter posledično tudi finančne konstrukcije. Višina sredstev Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti znaša 4.171.596,98, znesek sredstev Občine Slovenska Bistrica pa 50.175,00 €.

V svojih končnih ugotovitvah DIIP ugotavlja, da bo potrebno v skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, izdelati še Predinvesticijsko zasnovo in Investicijski program, katerega sestavni del bo Analiza stroškov in koristi, izdelana skladno z Navodilom za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4).

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Splošni podatki investicijskega projekta

Naziv projekta:	Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba investitorja:	Janez Cigler Kralj, minister Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti
Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije:	Mag. Branko Žnidar, direktor občinske uprave Občine Slovenska Bistrica
Predmet projekta:	Socialno-varstvena infrastruktura – prizidava in nadzidava objekta Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica
Strokovne podlage:	DGD projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, Studio Krištof arhitekti, d.o.o., marec 2021.
Lokacija projekta:	država: Slovenija regija: Podravska občina: Slovenska Bistrica naselje: Slovenska Bistrica
Vrednost v stalnih cenah z DDV:	4.147.147,13 €
Vrednost v tekočih cenah z DDV:	4.221.771,98 €
Trajanje projekta:	2021-2023
Viri financiranja:	Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti: 4.171.596,98 € Občina Slovenska Bistrica: 51.175 €

2.2 Cilji investicije

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

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

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

Investicija bo omogočila:

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

2.3 Spisek strokovnih podlag

Vsebina Investicijskega programa je skladna z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06 in 54/10).

Strokovna podlaga za izdelavo IP je DGD projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo je marca 2021 izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti, d.o.o..

2.4 Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) je investitor v DIIP proučil varianto "z investicijo" in varianto "brez investicije".

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

Varianta »z investicijo« pa pomeni izvedbo investicijskega projekta, ki vključuje nadzidavo in prizidavo obstoječega objekta ter omogoča povečanje kapacitet in izboljšanje funkcionalnosti prostorov v enoti doma za starejše v Slovenski Bistrici. Z njo se investitor ustrezno odziva na naraščajoče potrebe po oskrbi starejših in pričakovane demografske trende. Stroški te variante so ocenjeni na 4.147.147,13 € po stalnih cenah oz. 4.221.771,98 € po tekočih cenah.

Izvedba investicije ima pomembno vlogo pri zagotavljanju kakovosti socialnovarstvenih storitev s področja oskrbe starejših. Mnoge koristi se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj se večinoma kažejo v večanju blagostanja prebivalstva, predvsem starejših ter v razvoju območja in družbenih dejavnosti.

V PIZ je bila podana presoja obeh variant po naslednjih kriterijih:

- stroški izvedbe posamezne variante,
- doseganje zastavljenih ciljev investicije,
- dinamika financiranja,

- učinkovitost investicije, merjena s hitrostjo izvedbe investicije,
- vplivi na okolje,
- omogočanje novih zaposlitev,
- finančna in ekonomska upravičenosti.

Ugotovljeno je bilo, da je optimalna varianta z investicijo s financiranjem Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki predvideva doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja, omogoča nove zaposlitve in zagotavlja največje ekonomske učinke.

2.5 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Investicijski program je izdelal Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica, katerega odgovorna oseba je direktor Tomaž Repnik. Pri izdelavi investicijskega programa so sodelovali tudi predstavniki Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane in občinske uprave Občine Slovenska Bistrica.

Projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja je marca 2021 izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o., katerega odgovorna oseba je direktor Tomaž Krištof.

Na podlagi navedene projektne dokumentacije je bil aprila 2021 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta, septembra 2021 pa je bila izdelana Predinvesticijska zasnova. Oba dokumenta je izdelal RIC Slovenska Bistrica.

Za izvedbo investicijskega projekta bo skrbel Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, katerega odgovorna oseba je direktorica Iva Soršak.

2.6 Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Ocena vrednosti investicijskega projekta je podana na podlagi naslednjih izhodišč:

- stroški gradbenih in obrtniških del ter nadzora so podani na osnovi ocene vrednosti projektanta in izkustvenih ocen na podlagi že izvedenih projektov;
- v izračunu je upoštevan in posebej prikazan DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in sicer:
 - ker gre za izgradnjo objekta, ki je del socialne politike, se za GOI dela in zunanjo ureditev, ki je nujno potrebna za pridobitev uporabnega dovoljenja in obratovanje objekta, upošteva nižana davčna stopnja 9,5%;
 - za vse ostale stroške se upošteva davčna stopnja v višini 22%.
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2021, se upošteva, da so stalne cene enake tekočim cenam;

- o za vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letih 2022 in 2023, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2021, ki jo je marca 2021 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2022 povprečno inflacijsko stopnjo 1,2% in za leto 2023 povprečno inflacijsko stopnjo 1,7%.

TABELA 1: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)

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

TABELA 2: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)

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

TABELA 3: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE

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

TABELA 4: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA

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

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Ocena izkaza finančnega toka izkazuje negativne finančne kazalnike investicije, kar je glede na visoko stopnjo družbene sprejemljivosti operacije za investitorja sprejemljivo. Dokument predvideva, da se bo investicija izvedla z javnimi sredstvi v višini 4.171.596,98 €, ki jih bo zagotovilo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. Občina Slovenska Bistrica je v letu 2021 financirala strošek priprave projektne dokumentacije v višini 50.175,00 €.

Ekonomska analiza izkazuje ekonomsko upravičenost investicije, saj interna stopnja donosnosti presega splošno diskontno stopnjo.

TABELA 5: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Vrednost investicije stalne cene	EUR	4.147.147,13
Vrednost investicije tekoče cene	EUR	4.221.771,98
Trajanje projekta	Leta	2021-2023
Referenčno obdobje	Let	15
Diskontna stopnja	%	4
Neto sedanja vrednost projekta (FNPV)	EUR	-2.891.745,04
Ekonomska NSV	EUR	2.083.517,48

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Investitor

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

Upravljavec

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

Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA
Naslov	Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba	Tomaž Repnik, direktor Podpis: Žig
Telefon	(02) 843 02 46
Spletna stran	http://www.ric-sb.si
E-pošta	info@ric-sb.si
Davčna številka	72326018
Matična številka	1510045

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Podravska regija

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

Podravska statistična regija s površino 2.170 km² obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija. Regija na svoji zahodni strani meji na Koroško in Savinjsko regijo, na svoji vzhodni strani pa s Pomursko regijo. Na severu meji na Republiko Avstrijo, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA



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

TABELA 6: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)

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

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

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

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

TABELA 7: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2020)

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

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

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

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

4.2 Občina Slovenska Bistrica

Občina Slovenska Bistrica leži na stičišču Pohorja, Haloz ter Dravsko - Ptujkega polja in velja za eno večjih občin v podravski regiji. Meji z občinami Lovrenc na Pohorju, Ruše, Hoče - Slivnica, Rače - Fram, Kidričevo, Majšperk, Makole, Poljčan, Slovenske Konjice, Oplotnica, Zreče. Razprostira se na 260,1 km² in nudi prostor 25.827 prebivalcem (Statistični urad RS, 2021).

Gostota poseljenosti v občini je pod slovenskim povprečjem in znaša 98,3 prebivalcev/km². Stopnja registrirane brezposelnosti v občini znaša 8,3 % (ZRSZ, avgust 2020) in je pod slovenskim povprečjem, ki znaša 9,1 % v enakem obdobju. Povprečna mesečna neto plača je v avgustu 2020 znašala 1.091.29 € EUR, kar je pod slovenskim povprečjem.

Koeficient razvitosti občine Slovenska Bistrica za leti 2020 in 2021, izračunan na podlagi Uredbe o metodologiji za določitev razvitosti občin, Ur.l.RS št. 78/19, znaša 1, s čimer se občina uvršča v povprečje razvitosti občin v Sloveniji. Zaostaja predvsem v infrastrukturni opremljenosti, ki je predpogoj za gospodarski in socialni razvoj.

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

TABELA 8: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

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

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

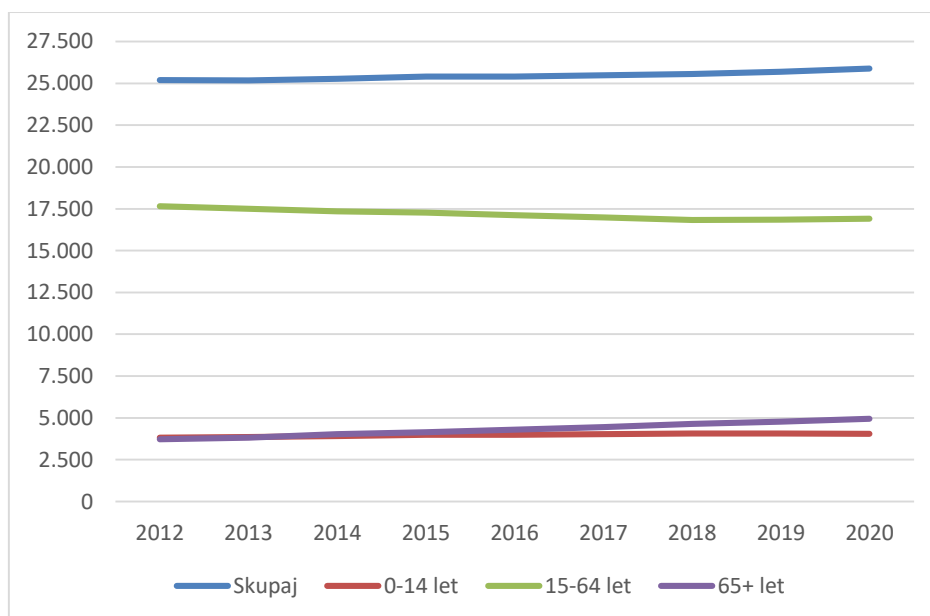
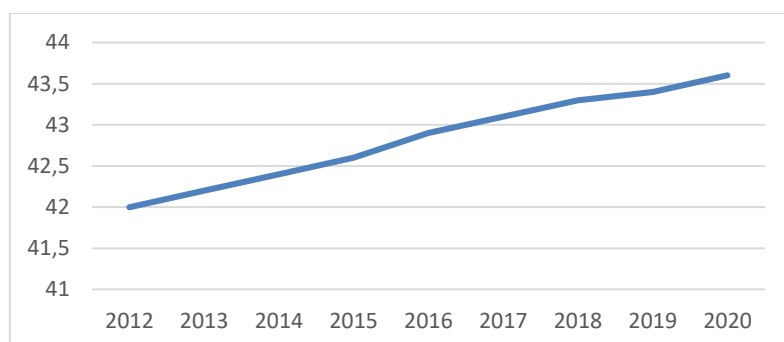


TABELA 9: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

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

SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA



4.3 Pregled potreb in analiza obstoječega stanja

Demografski trendi tudi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živelo 249.046 ljudi, starih več kot 65 let, je njihov delež v celotnem prebivalstvu znašal 12,5 %. V letu 2020 so toliko stari med nami predstavljali že 20,4 odstotka celotnega prebivalstva, po projekcijah Europop2019 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 30,7 odstotkov. Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanjih. Tako se bo po pričakovanjih močnejše povečevalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo zmanjševalo. Po podatkih Evrostatovih projekcij prebivalstva za obdobje 2014–2060 bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

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

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

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

TABELA 10: KAPACITETE DOMA POLJČANE IN ENOTE SLOVENSKA BISTRICA

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

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

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

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN ZAGOTAVLJANJE TRAJNOSTI PRIČAKOVANIH REZULTATOV OZ. UČINKOV

Slovenija se, podobno kot večina razvitih držav, sooča s spremembami starostne strukture prebivalstva. Opreduje jih predvsem zmanjševanje delovno sposobnih in povečevanje števila starejših. Glede na demografske projekcije bo v Sloveniji proces staranja prebivalstva, s katerim se že soočamo, intenzivnejši kot v drugih državah EU. Projekcije so sicer povezane s tveganji uresničitve njihovih ključnih predpostavk (gibanje števila rojstev, smrti in neto priselitev), vendar na neizogibnost staranja prebivalstva v Sloveniji kažejo vsi demografski scenariji.

Demografska gibanja vplivajo na zmanjšanje virov financiranja in rast izdatkov za socialno zaščito. Ob ohranjanju sedanjih sistemov socialne zaščite bo manjše število delovno sposobnega prebivalstva omejevalo vire financiranja sistemov socialne zaščite, povečevanje deleža starejšega prebivalstva pa bo povečevalo pritisk na javnofinančne izdatke, povezane s staranjem prebivalstva. To se kaže na večanju izdatkov za pokojnine, ki so že sedaj delno financirane s proračunskimi sredstvi in tudi izdatkov za zdravstvene storitve ter storitve dolgotrajne oskrbe. Staranje prebivalstva spreminja tudi potrebe na področju stanovanjske, prostorske in regionalne politike. Med starejšimi je že sedaj nadpovprečno visok delež socialno izključenih, ob povečanju njihovega števila bi problem lahko postal še izrazitejši. Za starejšo populacijo je značilen tudi visok delež lastniških stanovanj in hkrati nadpovprečno visok delež starejših, ki živijo na kmetijah ali v samostojnih hišah. Pri tem je njihova stanovanjska prikrajšanost visoka, oteženo pa je izvajanje storitev dolgotrajne oskrbe. Demografske spremembe povečujejo potrebo po starejšim prilagojenemu prostorskemu načrtovanju in gradnji kapacitet za bivanje in oskrbo.

Dejstvo je, da obravnavani projekt v osnovi ni namenjen tržni dejavnosti in ustvarjanju donosov, kar izkazuje tudi analiza izkaza denarnih tokov. Učinki projekta se kažejo v širši družbeni koristi za prebivalce, ki presega stroške za njegovo izvedbo.

6 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

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

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

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

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

Pritličje

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

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

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

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

Prvo nadstropje

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

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

Drugo nadstropje

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

Tretje nadstropje

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

Prizidava dvigala

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

Rekapitulacija površin:

Zemljišče	Obstoječe	Novo
Gradbena parcela	6.082,00 m ²	6.082,00 m ²
Zazidana površina	1.891,7 m ²	1.972,80m ²
Odprta površina	4.190,3 m ²	4.109,2 m ²
Gabariti objekta		
Etažnost	P+1, P+2	P+2, P+3
Vrh strehe	10,39 m	14,03 m
Višina venca strehe	11,00 m	14,32 m
Osnovni gabariti stavbe (z balkoni)	62,8m x 48,7m	62,8m x 48,7m
Bruto površine objekta		
a – notranje površine	5.106,26 m ²	7.380,36 m ²
b – zunanje pokrite površine	300,47 m ²	639,85 m ²
c – zunanje odkrite površine	974,69 m ²	1.276,03 m ²
Skupaj	6.381,42 m ²	9.296,24 m ²
Neto površine objekta		
a – notranje površine	3.430,56 m ²	6.261,36 m ²

b – zunanje pokrite površine	285,45 m ²	607,86 m ²
c – zunanje odkrite površine	925,96 m ²	1.212.23 m ²
Skupaj	4.641,96m ²	8.081,45 m ²

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

V primeru, da se investicija ne izvede, se število zaposlenih ne bo spremenilo. Izvedba investicije pa bo skladno s povečanjem kapacitet narekovala potrebo po dodatnih zaposlitvah.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

Ocena vrednosti investicijskega projekta je podana na podlagi naslednjih izhodišč:

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

8.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

Celotna vrednost investicije po stalnih cenah je ocenjena na 4.147.147,13 €.

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

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

8.2 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah

Upoštevajoč podatke o predvidenih inflacijskih stopnjah v prihodnjih letih znaša vrednost investicije po tekočih cenah 4.221.771,98 €.

TABELA 8: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)

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

8.3 Dinamika vlaganj po letih

Predvidena dinamika financiranja investicije je prikazana v spodnji tabeli.

TABELA 9: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE

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

9 ANALIZA LOKACIJE

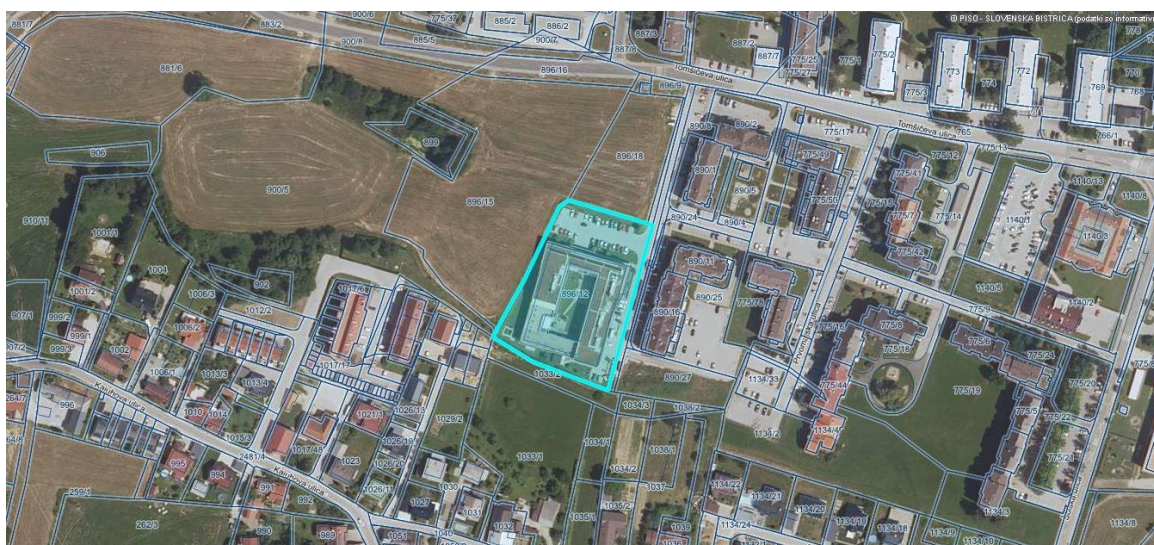
Gradbena parcela s številko 896/12, k.o. 753 Slovenska Bistrica meri 6.082,00 m² (podatek GURS ustreza izmeri iz geodetskega posnetka). Leži na vzhodnem delu mesta, ob vzhodnem robu stanovanjskega blokovskega naselja. Iz treh strani (S, J, Z) je obdana s praznimi zazidljivimi parcelami, na vzhodni strani na drugi strani dovozne ulice pa je stanovanjski blok etažnosti P+4. V bližini, proti zahodu, je industrijska cona Impol, ki pa nima vpliva na bivalne pogoje doma.

Dostop do parcele je iz dovozne Tomšičeve ulice (vzhodno od bloka), ki se na tem mestu tudi zaključa.

TABELA 10: OSNOVNI LOKACIJSKI PODATKI

Namenska raba prostora	družbena gradnja, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo (cona D,K)
Velikost gradbene parcele	6.082,00 m ²
Veljavni prostorski akti:	
Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan - prostorski del - Občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dop. 2003 (Ur.l.RS št. 42/92, 35/94, 41/97, 71/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11).	
Prostorski ureditveni pogoji (PUP): Odlok o sprejetju prostorsko ureditvenih pogojev za centralno naselje občine Slovenska Bistrica- UPB (Ur.l.RS št. 91/2015, 15/2016, 74/2016, 69/2017, 48/18)	

SLIKA 4: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2021..

10 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV

Investicija ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika investicija ni sporna in ne bo povzročala dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Negativni učinki na okolje niso predvideni.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba 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 (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Začetek izvedbenih del je predviden v mesecu juliju 2022, konec pa v juniju 2023. Financiranje investicije bo potekalo v letih od 2021 do sredine leta 2023.

TABELA 10: ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE

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

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

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

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

TABELA 11: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA, TEKOČE CENE

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

13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1 Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta

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

TABELA 12: PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA V LETU 2020 ZA IZBRANE STROŠKOVNE NOSILCE

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

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

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

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

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

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

13.2 Ocena izkaza finančnega toka investicije

Izhodišča za pripravo ocene izkaza finančnega toka:

- investicijske stroške smo upoštevali kot opredeljeno v tem dokumentu;
- upoštevani so finančni prihodki in odhodki za referenčno obdobje 15 let;

- ostanek vrednosti je ugotovljen v višini neamortizirane vrednosti predmeta investiranja v zadnjem letu referenčnega obdobja¹;
- upoštevana je 4% finančna diskontna stopnja;
- predmet investicije se preda v obratovanje julija 2023.

TABELA 13: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

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

TABELA 14: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2021	166.127,00	0,00	0,00		-166.127,00
2022	2.230.322,62	0,00	0,00		-2.230.322,62
2023	1.499.015,09	582.770,89	583.718,57		-1.498.067,42
2024		1.120.713,26	1.122.535,70		1.822,44
2025		1.077.608,90	1.079.361,25		1.752,35
2026		1.036.162,41	1.037.847,36		1.684,95
2027		996.310,01	997.930,15		1.620,14
2028		957.990,39	959.548,22		1.557,83
2029		921.144,61	922.642,52		1.497,91
2030		885.715,97	887.156,27		1.440,30
2031		851.649,97	853.034,88		1.384,91
2032		818.894,20	820.225,84		1.331,64
2033		787.398,27	788.678,69		1.280,42
2034		757.113,72	758.344,90		1.231,18
2035		727.993,96	729.177,79		1.183,82
2036		699.994,20	788.678,69		88.684,50

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

2037		673.071,34	758.344,90		85.273,56
2038		647.183,98	729.177,79	729.032,23	811.026,03
Skupaj	3.895.464,71	13.541.716,08	13.816.403,52	729.032,23	-2.891.745,04

TABELA 15: FINANČNA MERILA INVESTICIJE

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

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

14 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

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

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

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

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

Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovni namenjen tržni dejavnosti in ustvarjanju donosov ter da je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo s širšega družbenega vidika, vidimo, da bo s prihranki in dodatnimi potencialnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini,

pozitivno vplival na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj, kot na primer:

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

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

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

TABELA 16: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki + koristi	Ostanek vrednosti	Neto ekonomski tok
2021	120.111,48	0,00	0,00		-120.111,48
2022	1.550.524,57	0,00	0,00		-1.550.524,57
2023	1.042.118,17	455.731,28	640.793,50		-857.055,95
2024		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2025		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2026		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2027		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2028		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2029		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2030		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2031		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2032		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2033		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2034		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2035		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2036		911.462,56	1.281.587,00	0,00	370.124,44
2037		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2038		911.462,56	1.281.587,00	1.026.733,66	1.396.858,10
Skupaj	2.712.754,23	14.127.669,63	19.864.598,50	1.026.733,66	4.050.908,30

TABELA 17: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE

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

TABELA 18: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

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

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

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

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

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

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

15.2 Analiza izvedljivosti in tveganj

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

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

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

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Glede na ugotovitve Investicijskega programa lahko trdimo, da je investicijski projekt nadgradnje in prizidave Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane pomemben za ohranjanje in dvig kakovosti prebivalstva v našem okolju in prinaša številne družbene koristi.

Finančna analiza izkazuje negativna finančna merila, kar je ob upoštevanju stroškov dograditve obravnavane infrastrukture pričakovano, ekonomska analiza pa kaže pozitivne ekonomske učinke, ki jih ima investicija v družbenem okolju in je kot taka primerna za realizacijo. Opredeljene koristi upravičujejo ekonomsko upravičenost investicije.

Z Investicijskim programom se ugotavlja, da je investicija v izbrani varianti za nadaljnji razvoj območja, smiselna in zaželjena s širšega družbenega vidika.

TABELA 19: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Vrednost investicije stalne cene	EUR	4.147.147,13
Vrednost investicije tekoče cene	EUR	4.221.771,98
Trajanje projekta	Leta	2021-2023
Referenčno obdobje	Let	15
Diskontna stopnja	%	4
Neto sedanja vrednost projekta (FNPV)	EUR	-2.891.745,04
Ekonomska NSV	EUR	2.083.517,48