



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

17. redna seja občinskega sveta
dne 7. december 2021

Gradivo za 10. točko dnevnega reda

ZADEVA:

- a/ Predinvesticijska zasnova za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«
- b/ 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: 17/2021- DSO

Datum: 03.11.2021

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

ZADEVA:

- a/ Predinvesticijska zasnova za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«**
- b/ Investicijski program za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«**

I. PREDLAGATELJ

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

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za družbene dejavnosti

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM

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

V. NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA

Investicijska dokumenta Predinvesticijska zasnova za projekt «Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica» (v nadaljevanju PIZ) in Investicijski program za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica« (v nadaljevanju IP), sta bila po sprejetju na 16. redni seji Občinskega sveta in posredovana v pregled in potrditev na Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti.

Po pregledu dokumentov je ministrstvo posredovalo spremembe in dopolnitve, ki jih je potrebno dodati v dokumenta in kot taka obravnavati na seji Občinskega sveta.

Bistvene spremembe in dopolnitve v dokumentih so naslednje:

PIZ;

Terminski plan;

- strošek projektne dokumentacije (PZI) se iz leta 2021 prenese v 2022,
- izvedbena dela se zamaknejo za en mesec (julij 2022-junij 2023 na avgust 2022-julij 2023)

Vrednost investicije:

- vrednost investicije po tekočih cenah se je spremenila iz 4.221.771,98 na 4.223.601,99Eur,
- višina financiranja s strani ministrstva se poveša na 4.173.426,99 (prej 4.171.596,98Eur).

Dopolnitev z:

- Analiza tržnih možnosti; poglavje 5
Potreba po institucionalnem varstvu; poglavje 5.1.
Potrebe po domskem varstvu na območju OE Maribor; poglavje 5.2.
- Analiza vplivov na okolje; poglavje 7
- Analiza zaposlenih po posameznih variantah ter vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne infrastrukture družbe; poglavje 8

IP;

Terminski plan;

- strošek projektne dokumentacije (PZI) se iz leta 2021 prenese v 2022,
- izvedbena dela se zamaknejo za en mesec (julij 2022-junij 2023 na avgust 2022-julij 2023)

Vrednost investicije:

- vrednost investicije po tekočih cenah se je spremenila iz 4.221.771,98 na 4.223.601,99 Eur,
- višina financiranja s strani ministrstva se poveša na 4.173.426,99 (prej 4.171.596,98Eur).

Dopolnitev z :

- Uskladitev projektov z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami; poglavje 4.3.
- Potrebe po institucionalnem varstvu v Slovenski Bistrici; poglavje 5.1
- Potrebe po domskem varstvu na območju OE Maribor; poglavje 5.2.
- Analiza zaposlenih za scenarij » z » investicijo glede na scenarij »brez« investicije« in/ali minimalno alternativo (dopolnjeno); poglavje 7
- Analiza vplivov na okolje z oceno stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov (dopolnjeno); poglavje 10.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Investicija se bo izvajala v letih 2022 in 2023. Vrednost investicije je po tekočih cenah ocenjena na 4.223.601,99 € 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 4.173.426,99 € bo zagotovilo pristojno ministrstvo.

VII. PREDLOG SKLEPA

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

S K L E P

I.

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

II.

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

S spoštovanjem,

Irena JEREB,
vodja Oddelka
za družbene dejavnosti

Priloga:

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

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA (PIZ)

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, oktober 2021



Naziv investicijskega projekta:

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

Investitor:

MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI

Štukljeva cesta 44

1000 Ljubljana

Izdelovalec investicijske dokumentacije:

RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA

Trg svobode 5

2310 Slovenska Bistrica

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

TOMAŽ REPNIK, direktor



KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO	5
2	NAVEDBA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA TER IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	7
3	ANALIZA SEDANJEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO.....	8
3.1	ANALIZA STANJA ZA PODRAVSKO REGIJO	8
3.2	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	9
3.3	PREGLED POTREB IN ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	11
3.4	TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	12
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	13
4.1	PREDMET PROJEKTA.....	13
4.2	NAMEN IN CILJI INVESTICIJE.....	13
4.3	USKLAJITEV PROJEKTA Z ZAKONODAJO TER RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	13
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	15
5.1	POTREBE PO INSTITUCIONALNEM VARSTVU V SLOVENIJI.....	15
5.2	POTREBE PO DOMSKEM VARSTVU V OBMOČNI ENOTI MARIBOR.....	15
6	ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI	17
6.1	VARIANTA 0 »BREZ« INVESTICIJE	17
6.2	VARIANTA 1 »Z« INVESTICIJO V NADZIDAVO IN PRIZIDAVO DOMA DR. JOŽETA POTRČA POLIČANE, ENOTE SLOVENSKA BISTRICA.....	17
6.3	OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE ZA VARIANTO "Z" INVESTICIJO	18
6.4	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	20
7	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE.....	21
8	ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIVA NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE INFRASTRUKTURE DRUŽBE	29
8.1	VARIANTA "BREZ" INVESTICIJE	29
8.2	VARIANTA "Z" INVESTICIJO.....	29
9	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	30
9.1	IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI PROJEKTA	30
9.2	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH ZA VARIANTO 0 »BREZ INVESTICIJE	30
9.3	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH ZA VARIANTO 1 »Z« INVESTICIJO.....	30
9.4	OCENA CELOTNIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH ZA VARIANTO 1 "Z" INVESTICIJO	31
9.5	DINAMIKA FINANCIRANJA STROŠKOV INVESTICIJE	31
9.5.1	Varianta 0 "brez" investicije	31
9.5.2	Varianta "z" investicijo.....	31
10	OCENA FINANČNIH STROŠKOV IN KORISTI.....	32
10.1	VARIANTA 0 »BREZ« INVESTICIJE	32
10.2	VARIANTA 1 »Z INVESTICIJO	32
10.2.1	Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta	32
10.2.2	Ocena izkaza finančnega toka investicije.....	33
11	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	35
12	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	39
12.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	39
12.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI IN TVEGANJ	39
13	OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA IN OKVIRNO FINANČNO KONSTRUKCIJO	40
13.1	VARIANTA 0 "BREZ" INVESTICIJE	40
13.2	VARIANTA 1 "Z" INVESTICIJO.....	40



14	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE	41
15	PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	42



KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)	8
TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2020)	9
TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA	10
TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA.....	10
TABELA 5: KAPACITETE DOMA POLJČANE IN ENOTE SLOVENSKA BISTRICA	11
TABELA 6: PODATKI O ŠTEVILU VLOG ZA SPREJEM V DOM NA OBMOČJU OE MARIBOR	16
TABELA 7: ŠTEVILO ZAPOSLENIH PRED IN PO INVESTICIJI GLEDE NA KAPACITETE DOMA	29
TABELA 8: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR).....	30
TABELA 9: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)	31
TABELA 10: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	31
TABELA 11: PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA V LETU 2020 ZA IZBRANE STROŠKOVNE NOSILCE	32
TABELA 12: IZRAČUN PREOSTALE VREDNOSTI INVESTICIJE.....	33
TABELA 13: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE	33
TABELA 14: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE	34
TABELA 15: FINANČNA MERILA INVESTICIJE.....	34
TABELA 16: PRIKAZ EKONOMSKIH KORISTI V REFERENČNEM OBDOBJU INVESTICIJE	36
TABELA 17: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE	37
TABELA 18: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE PRI 5% DISKONTNI STOPNJI	37
TABELA 19: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE.....	37
TABELA 20: TERMIJSKI PLAN INVESTICIJE	40
TABELA 21: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA	40
TABELA 22: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ	41
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA.....	8
SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ	10
SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA.....	10
SLIKA 4: ŠTEVILO PROŠENJ, DEJANSKO ČAKAJOČIH NA SPREJEM IN INDEKS ZASEDENOSTI.....	15



1 UVODNO POJASNILO

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

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

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

Časovni načrt izvedbe projekta je od julija 2021 do konca avgusta 2023. DIIP je investitor pripravil v mesecu juniju 2021 in ga potrdil na 15. redni seji Občinskega sveta občine Slovenska Bistrica dne 23. 6. 2021. 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. Vrednost investicije v PIZ je ocenjena na 4.147.147,13 € po stalnih cenah oz. 4.223.601,99 € po tekočih cenah. Do spremembe vrednosti investicije v PIZ od časa izdelave DIIP je prišlo 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.

Predvideno je sofinanciranje investicije s sredstvi Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v skupnem znesku 4.173.426,99 €. Občina Slovenska Bistrica je financirala dokumentacijo, potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja v višini 50.175,00 €.

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

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., Ljubljana, 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:	4.223.601,99 €
Trajanje projekta:	2021-2023
Viri financiranja:	Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti: 4.173.426,99 € Občina Slovenska Bistrica: 51.175,00 €



2 NAVEDBA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA TER IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Investitor

Naziv	MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI
Naslov	Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Janez Cigler Kralj, minister
Telefon	+386 (0) 1 369 77 00
Spletna stran	https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-delo-druzino-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
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
Telefon	(02) 843 02 46
Spletna stran	http://www.ric-sb.si
E-pošta	info@ric-sb.si
Davčna številka	72326018
Matična številka	1510045

3 ANALIZA SEDANJEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO

3.1 Analiza stanja za Podravsko regijo

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

Podravska statistična regija s površino 2.170 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 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)

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

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



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

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

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

	Površina v km 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 populacije.

3.2 Občina Slovenska Bistrica

Občina Slovenska Bistrica leži na stičišču Pohorja, Haloz ter Dravsko - Ptujskega polja in velja za eno večjih občin v podravski regiji. Meji z občinami Lovrenc na Pohorju, Ruše, Hoče - Slivnica, Rače - Fram, Kidričevo, Majšperk, Makole, Poljčan, Slovenske Konjice, Oplotnica, Zreče. Razprostira se na 260,1 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 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

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

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

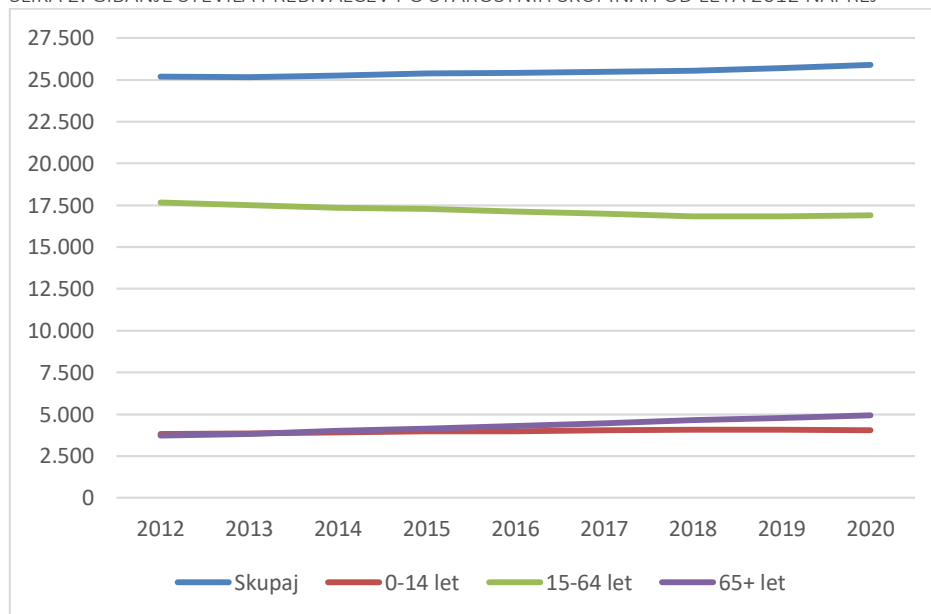
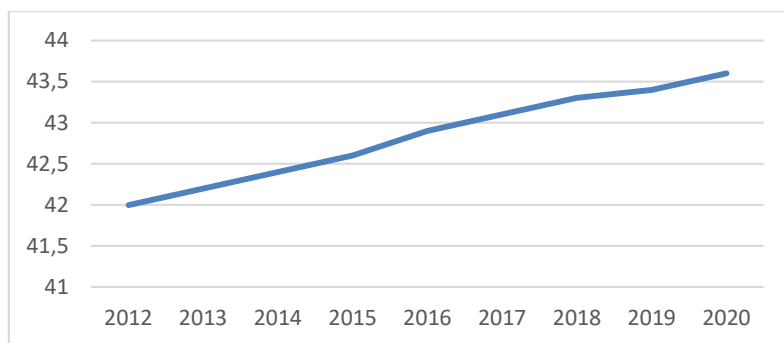


TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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



3.3 Pregled potreb in analiza obstoječega stanja

Demografski trendi tudi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živel 249.046 ljudi, starih več kot 65 let, je njihov delež v celotnem prebivalstvu znašal 12,5 %. V letu 2020 so toliko stari med nami predstavljali že 20,4 odstotka celotnega prebivalstva, po projekcijah Europop2019 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 30,7 odstotkov. Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanjih 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 5: 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.

3.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

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

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



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

4.1 Predmet projekta

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

4.2 Namen in cilji investicije

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

Cilj investicije je nadzidava in prizidava 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.

4.3 Uskladitev projekta z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami in politikami:

1. Nacionalni akti:

Strategija razvoja Slovenije 2030



Dokument opredeljuje osrednji cilj razvoja Slovenije, ki se navezuje na zagotavljanje kakovostnega življenja za vse. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Investicija prispeva k tretjemu razvojnemu cilju, to je *Dostojno življenje za vse*, ki se osredotoča na izboljšanje kakovosti bivalnega okolja, tudi z oblikovanjem vzdržnih sistemov socialne zaščite (pokojninski, zdravstveni, dolgotrajna oskrba).

Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020

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

Strateški razvojni program organizirane skrbi za starejše Skupnosti socialnih zavodov Slovenije

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

2. Mednarodni akti:

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

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

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Potrebe po institucionalnem varstvu v Sloveniji

Pokritost s kapacitetami v okviru institucionalnega varstva kaže na vztrajno rast po letu 2003, ko so se pričele intenzivno podeljevati koncesije zasebnim izvajalcem, pa tudi povečevati kapacitete javnih zavodov preko dogradenj in najemov dodatnih enot. Že v letu 2008 je bila dosežena primerljiva evropska pokritost s kapacitetami v institucionalnem varstvu, upoštevaje tudi to, da velik del zdravstvene nege, ki ga v drugih državah izvajajo specializirane negovalne bolnišnice, pri nas dejansko izvajajo domovi za starejše. V letu 2012 smo v Sloveniji dosegli vrh pokritosti - 5,2 %, nato pa se trend obrne in tako v zadnjih letih beležimo padec pokritosti (Skupnost socialnih zavodov Slovenije, Poudarki iz analiz 2019, 4).

Zaradi staranja prebivalstva se število dejansko čakajočih na mesto v domu zvišuje.

SLIKA 4: ŠTEVILO PROŠENJ, DEJANSKO ČAKAJOČIH NA SPREJEM IN INDEKS ZASEDENOSTI



Vir: Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2019.

Razvidno je, da je število prosilcev in dejansko število aktualnih prosilcev vztrajno padalo do leta 2014, ko se je znižalo za 0,67 dejansko čakajočih na eno oskrbno mesto. Posebej očitni je bil padec v letu 2011, ko so se pojavile prve resne težave z nezasedenostjo kapacitet. Število dejansko čakajočih na sprejem se je še dodatno znižalo v letu 2012, nato pa se je trend upadanja nekoliko stabiliziral. V letu 2015 je število prosilcev in število aktualnih prosilcev v primerjavi s preteklimi nekaj leti ponovno nekoliko naraslo, od takrat pa beležimo trend občutne rasti števila čakajočih na oskrbno mesto in sprejem v dom. Indeks zasedenosti je v zadnjih nekaj letih z manjšimi nihanjem relativno konstanten.

Med regijami obstajajo pomembne razlike v pokritosti s kapacitetami, vendar je za večino značilno, da število prošenj za sprejem v dom v zadnjih letih narašča.

Po podatkih Skupnosti socialnih zavodov Slovenije je na dan 6.10.2021 skupno število aktualnih prošenj za sprejem v dom starejših znašalo 20.169 od skupno 51.742 evidentiranih prošenj.

5.2 Potrebe po domskem varstvu v območni enoti Maribor

V območni enoti Maribor je po posameznih domovih na dan 6.10.2021 čakajočih na sprejem v dom starejših 3.452 (upoštevanih je število prosilcev), od tega je 1.731 vlog za sprejem aktualnih.



TABELA 6: PODATKI O ŠTEVILU VLOG ZA SPREJEM V DOM NA OBMOČJU OE MARIBOR

Izvajalec	Kapaciteta	Prosta mesta	Evidentirane prošnje (aktivne)	Aktualne prošnje
Dom Lenart	165	20	406	318
Dom starejših Idila, Jarenina	165	0	163	137
Dom Danice Vogrinec Maribor	809			
- enota Pobrežje	608	0	751	11
- posebni	200	0	96	6
Dom starejših občanov Tezno, Maribor	222	21	821	710
SeneCura Maribor, Maribor	166	11	241	232
Dom pod Gorco, Maribor	152	0	536	327
Center za starejše občane Ormož	165	0	247	1
Center za starejše občane Ormož	624	49	1020	199
- enota Ptuj	365			
- enota Muretinci	134			
- enota Kidričevo	69			
- enota Juršinci	56			
- Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane	354			
- enota Poljčane	230	0	263	184
- enota Slovenska Bistrica	124	0	237	202
- Zavod Hrastovec – Trate, Lenart	681	16	29	20
SKUPAJ PROŠENJ	3.503	117	4.810	2.347



6 ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI

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

V dokumentu obravnavamo dve osnovni varianti:

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

6.1 Varianta 0 »brez« investicije

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

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

Varianta obsega izvedbo investicijskega projekta, ki obsega nadzidavo in prizidavo obstoječega objekta ter omogoča povečanje kapacitet in izboljšanje funkcionalnosti prostorov v enoti doma za starejše v Slovenski Bistrici. S tem se bo investitor ustrezno odzval na naraščajoče potrebe po oskrbi starejših in pričakovane demografske trende. Investicija je ocenjena na 4.147.147,13 € z DDV po stalnih cenah oz. 4.223.601,99 € z DDV po tekočih cenah.

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



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

Tehnična rešitev je podana na osnovi DGD projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo je v marcu 2021 izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o..

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 izdela 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

6.4 Opredelitev vrste investicijskega projekta

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



7 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

Dejavnost na okolje v času izvajanja investicije in v času obratovanja ne bo prekomerno obremenilna. S predvideno gradnjo ne bo bistvenih vplivov na okolje. Podrobnejši vplivi na okolje v času gradnje in v času obratovanja so podani v nadaljevanju.

Emisije onesnaževal v zrak			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije in sprotne vlaženju in čiščenju tal pri rušenju in gradnji ne bo prekomernih vplivov. Preprečitev vplivov se zagotavlja z načrtom ureditve gradbišča, organizacijo dela, nadzorom nad izvajanjem del in izbiro usposobljenega izvajalca za posamezna dela. Ukrepi za zmanjševanje onesnaževanja zraka na področju gradnje pa so naslednji (Kresnik 2010):</p> <ul style="list-style-type: none">- gradbeni in drugi stroji z motorji z notranjim izgorevanjem morajo ustrezati določbam Pravilnika o emisiji plinastih onesnaževalcev in delcev iz motorjev z notranjim zgorevanjem, namenjenih za vgradnjo v ne-cestne premične stroje (Ur. l. RS 85/03, 22/05, 92/05 in 95/07);- prevoze materialov je potrebno opravljati po urejenih, utrjenih in vzdrževanih poteh, ki naj bodo asfaltirane ali vsaj omočene, s čimer bo preprečeno nastajanje prahu med vožnjo;- zagotavljati je potrebno čiščenje pnevmatik vozil ob prehodih na asfaltirane površine, ker se z izsušitvijo na asfalt nanese zemljine ustvarja prah;- v času strojnega rušenja objektov je obvezno zagotoviti močenje delov, ki se rušijo in samih ruševin z vodo. Odstranjevanje materialov objekta, ki vsebujejo azbest ne bo. Vplivi so začasni in omejeni na čas gradnje		<p>Stavba je namenjena bivanju in druženju. Vplivi so omejeni na normalno bivanje ljudi.</p>	

Emisije toplogrednih plinov			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Velika količina ogljikovega dioksida se v ozračje sprošča tekom različnih faz gradnje; med proizvodnjo materialov in izdelkov, pri sami gradnji objekta, pri obnovah in kasnejših preureditvah oziroma prenovah in podobno, vse do faze rušenja. Vendar so vplivi začasni in omejeni na čas gradnje. Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije pri rušenju in gradnji ne bo prekomernih vplivov.</p>		<p>Za ogrevanje in hlajenje se bo uporabljal zemeljski plin in skupna toplotna črpalka. Ob zakonsko reguliranih pogojih za plinska trošila prekomernih vplivov ne bo</p>	



Emisije snovi v vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Najpogostejše snovi, ki nastajajo na gradbiščih in ogrožajo tla in vodo, so različna kemična sredstva in gradbeni materiali, goriva, olja, mazalna sredstva, cementno mleko, odpadna voda zaradi pranja avtomešalcev, črpalk za beton in prekladalnih silosov, različni gradbeni odpadki ter skladiščenje in uporaba nevarnih snovi. Azbest in druge nevarne snovi, predvsem živo srebro in PCB, vgrajene v objektih, lahko v primeru neustreznega rušenja objektov povzročijo emisije v tla in vodo. Emisije v tla in vodo lahko povzročijo tudi neustrezno odlaganje zemeljskega izkopa, onesnaženega z nevarnimi snovmi. Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije in sprotnem odvozu gradbenih odpadkov ter pravilnem skladiščenju gradbenega materiala pri rušenju in gradnji ne bo vplivov. Gradnja in dovoz sipkih materialov se ne bosta izvajala ob nevarnosti zastajanja voda na zemljišču. Vplivi so začasni in so omejeni na čas gradnje.</p>		<p>Stavba je priključena na javno kanalizacijo in ima urejen odvod fekalnih in meteornih vod. Sama obstoječa stavba in načrtovana nadzidava ležita na ravninskem delu izven območji varovanja. Zaradi gradnje se ne bodo spremenile retenzijske karakteristike območja, preoblikovanje ali višanje nivelete terena na tem območju ni predvideno.</p>	

Odlaganje / izpusti snovi v tla			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Pri rušenju in gradnji ne bo vplivov - seveda ob upoštevanju previdnostnih ukrepov: Ukrep, ki pripomore k zmanjšanju onesnaženosti tal, je ustrezna preventiva, pod katero sodi ločevanje odpadkov ter zmanjševanje in bolj premišljeno izbiranje embalaže. Kot ukrep za zmanjšanje onesnaženja tal bi lahko smatrali še tri besedne zveze: ponovno uporabi, zmanjšaj onesnaženje in recikliraj (Roš 2009). Ukrepi za zmanjšanje onesnaženja tal pri gradnji so naslednji (Sterle 2010):</p> <ul style="list-style-type: none">- uporaba le tehnično brezhibnih gradbenih strojev in transportnih vozil;- skladiščenje in uporaba nevarnih snovi in kemikalij mora biti izvedena tako, da ne pride do izlitja v tla ali vodo, zagotovljeno mora biti ustrezno ravnanje z gradbenim materialom ter odpadki;- pranje avtomešalcev, črpalk in silosov mora biti izvedeno na nepropustnih tleh, kjer je odpadna voda zajeta in preko oljnih lovilcev speljana v ponikalnico;- rušenje objektov, v katerih je vgrajen azbest, se mora opravljati po zahtevah predpisov;- za primer izrednega dogodka mora biti izdelan načrt ukrepanja, ob samem dogodku pa se mora izvesti vse ukrepe, s katerimi se prepreči izliv v tla ali v vodo.		<p>V sklopu DSO ne bodo nastajale nevarnosti za škodljive izpuste v tla.</p>	



Gradnja in dovoz sipkih materialov se ne bo odvijal ob nevarnosti zastajanja voda na zemljišču s čimer bo preprečen vnos ne želenih snovi v tla. Vplivi so začasni in so omejeni na čas gradnje.

Nastajanje odpadkov

V času gradnje

NE

V času obratovanja

NE

Ruši se zaključne sloje strehe, kleparske izdelke ,manjše segmente AB konstrukcij nad nivojem strešnih etaž, omejene količine predelnih sten in tlakov ter instalacij in instalacijske opreme. Nastajali bodo klasični gradbeni odpadki. Odpadke, ki nastajajo pri rušenju objektov naj se oceni pri izdelavi načrta odstranitvenih del, ko se ugotovi na podlagi vrste in količine odpadkov ali je potrebno izvesti načrt ravnanja z gradbenimi odpadki. Za odpadke ki nastajajo pri gradnji objektov pa naj v skladu z dobro prakso in zakonodajo na ustrezen način poskrbi izvajalec del.

Strmeti je potrebno k ponovni uporabi prečiščenih gradbenih odpadkov.

Uporabljajo naj se le odpadki, ki so vezani ali vgrajeni tako , da so inertni. V vsakem primeru pa ni dopustno neuporabne odpadke zakopavati ali sežigati na lokaciji. Vplivi so začasni in omejeni na čas gradnje , ob upoštevanju zakonodaje in pravilnem gradbenem nadzoru nedovoljenih vplivov ne bo.

Nastajali bodo klasični nenevarni odpadki iz gospodinjstev.

DSO ima že urejeno kontejnersko mesto , ločevanje frakcij in poseben odvoz kuhinjskih in infektivnih odpadkov.

Hrup

V času gradnje

NE

V času obratovanja

NE



Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije in gradnji v dnevnem času ne bodo presežene ravni hrupa, ki veljajo za območje . Upoštevajo naj se priporočila in omilitveni ukrepi: Ukrepi za zmanjšanje onesnaženja s hrupom so naslednji (Sterle 2010):

- še pred pričetkom rušenja in/ali gradnje, ki bi lahko povzročila prekomeren hrup, je potrebno izdelati oceno o vplivih hrupa na okolje; - ustrezna in napredna tehnologija in stroji, ki povzročajo manjšo obremenjenost s hrupom;- ustrezna organizacija gradbišča (uporaba brezhibne in manj hrupne delovne opreme, -časovna omejitev izvajanja hrupnih del samo v dnevnem času); - preprečiti delovanje več hrupnejših virov istočasno;- dela na gradbišču naj bodo časovno omejena, čim krajša in omejena na dnevni čas; - delovna oprema naj bo redno vzdrževana in servisirana; - na delovni opremi so zaželeni dodatni dušilci hrupa; - postavitve zvočnih ovir med virom hrupa in okolico; - večja razdalja med izvorom hrupa in varovanimi objekti;
- raven hrupa najprej znižamo pri tistih virih, ki so najglasnejši; - stroji naj obratujejo z manjšo močjo;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu s

Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS 106/02, 50/05 in 49/06); - stroji naj ne obratujejo, ko to ni nujno. Poleg vseh naštetih ukrepov za učinkovito zmanjšanje hrupa je pomembno tudi, da se nad izvajanjem ukrepov izvaja redni nadzor s strani vodje gradbišča , da se urnik delovišča še dodatno prilagaja ritmu delovanja doma in uvede še strožja merila prilagojena populaciji, najbolj hrupna dela pa izvaja med 8 in 13 uro.

Glavnina gradnje se tudi sicer izvaja kot montažna, kar še dodatno zmanjšuje moteče vplive tudi na sosednje stanovanjsko območje.

Glede na strukturo stanovlcev DSO in enako za ugodno bivanje tudi vseh ostalih sosedov na Tomšičevi ulici je potrebno dodatno in posebno pozornost nameniti znževanju vseh ravnih hrupa in to ne glede na zakonsko dopustne ravni obremenitve s hrupom.

Kakršen-koli hrup v bivalnem okolju je moteč ,posebej v nočnih in jutranjih urah in še posebej v poletnem času. Zato je smiselno ne glede na deklarirane karakteristike strojnih naprav , dostavnih in komunalnih vozil izvesti vse smiselno možne preventivne ukrepe.

Organizacijski ukrepi pri delovanju DSO so: regulacija terminov dostave (predvsem kuhinja), regulacija terminov odvoza pogodbenih odpadkov, parkiranje nočnih delavcev na parkirišču pred domom. V nočnem času naj se z avtomatiko omeji delovanje klimatskih in prezračevalnih naprav na minimalno raven. Novo dvigalo na obodu objekta je potencialen vir motenj



	<p>v okolju, zato naj se v nočnem času ne uporablja</p> <p>Gradbeni ukrepi, ki omejujejo hrup pa so izbira ustreznih strojnih naprav in redno vzdrževanje naprav ter njihovih podkonstrukcij, prelokacija kuhinje, coniranje strojnih naprav na strehi in izvedba absorpcijskih zaščit v smeri stanovanjskega bloka.</p> <p>Izdelati je potrebno elaborat in izkaz zaščite pred hrupom v stavbah.</p> <p>Hrup v območju stanovanj z upoštevanjem zaščitnih ukrepov zaradi dejavnosti bivanja v DSO ne bo presegan</p> <p>Zaradi naseljene populacije predlagamo tudi ,da se v poletnem času izvedejo tudi meritve nočnega hrupa na vzdolžnih atrijskih fasadah doma in vzporedni fasadi stanovanjskega bloka. Konstrukcija na kateri so nameščene strojna naprava namreč omogoča dodajanje protihrupne zaščite brez poseganja v strešno kritino ter tako izvedbo dodatnih zaščitnih ukrepov.</p>
--	--

Radioaktivno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Ni predvidena uporaba materialov ali tehnologij, ki so lahko vir sevanja.		Ni predvidenih virov sevanja.	

Elektromagnetno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Na območju ni TP in visokonapetostnih vodov.		Na lokaciji bivanja ni TP in visokonapetostnih vodov ali drugih virov sevanja.	



Sevanje svetlobe v okolico			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Gradnja bo potekala v dnevnem času. Upoštevati je potrebno zakonsko regulativo: Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS 81/07, 109/07 in 62/10) določa, da se na nepokritih površinah gradbišč in drugih nepokritih površinah, na katerih se izvajajo vzdrževalna ali druga dela obnove gradbenih inženirskih objektov ali stavb na prostem, uporabljajo svetilke, ki ne sevajo navzgor. Nepokrite površine gradbišč in druge nepokrite površine morajo biti 30 minut po prenehanju izvajanja gradbenih, vzdrževalnih ali drugih obnovitvenih del osvetljene samo s svetilkami, ki izpolnjujejo zahteve iz 4. člena Uredbe.</p> <p>Glede na naravo gradnje in hrup, ki ga mehanizacija povzroča v stanovanjskem okolju naj se dela v nočnem času izvajajo le ob izrednih okoliščinah in samo kot zaščitni ukrep.</p>		<p>Ni predvidena uporaba neustreznih svetil ali neustreznega osvetljevanja stavbe in površin.</p>	

Segrevanje ozračja/vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Gradbeni poseg je zelo omejen. Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli nobenih vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote na sosednjih zemljiščih.</p>		<p>Gradnja bo ustrezno toplotno izolirana. Vode se ne bodo uporabljale za hlajenje . Ne bodo nastajale tehnološke odpadne vode. Gabariti dozidanega dvigala ne povečujejo bistveno pozidave območja, zato gradnja ne bo vplivala na tveganje za povečanje količine energije, potrebne pri uporabi nepremičnin v okolici.</p>	

Smrad			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Ni predvidena uporaba postopkov pri katerih bi nastajal smrad.</p>		<p>Ni predvidenih dejavnosti pri katerih bi nastajal smrad.</p>	

Vidna izpostavljenost			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Območje ni na vidno izpostavljeni legi.</p>		<p>Stavba ni na vidno izpostavljeni legi.</p>	



Vibracije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Pri gradnji ne bodo nastajale vibracije, z pri vgradnji betona in valjanju tampona. Vibracije bodo po obsegu in času zelo omejene in ne bodo vplivale na varnost nepremičnin in zdravje ljudi.		Pri bivanju ne bodo nastajale vibracije ali druge nizkofrekvenčne ravni hrupa.	
Sprememba rabe tal			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Območje se obravnava kot pozidano območje. Gradbišče bo organizirano v veliki meri v okviru oboda stavbe. Humusni sloj se na območju delovišča zaščiti ali odstrani in uskladišči na lokaciji sami.		Uporaba stavbe ne bo spreminjala dosedanje rabe tal. Zelene površine se ne manjšajo.	
Sprememba vegetacije			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V vegetacijo -zelene površine ne posegamo na samem območju objekta.		Predvideno je aktivnejše vzdrževanje zelenih površin v območju, tudi kot del terapevtskega programa	
Eksplozije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Miniranja ali skladiščenja eksplozivnih materialov niso predvidena.		Med bivanjem ne bo vgrajenih naprav, ki bi bile lahko povzročile eksplozijo.	
Fizična sprememba/ preoblikovanje površine			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Teren se ne bo preoblikoval. Ohranjamo obstoječo višinsko regulacijo.		Za uporabo stavbe in zemljišča niso predvidena preoblikovanja terena.	



Raba vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Gradnja bo klasična in ne bo zahtevala prekomerne porabe vode.		Predvidena dnevna poraba je zagotovljena z javnim omrežjem in ne odstopa od običajne. Za požarno vodo je poskrbljeno s hidrantnim omrežjem v soseščini. Priključki so ustrezni.	

Tveganje povzročitve večjih nesreč po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, in naravnih nesreč, tudi tistih, ki so v skladu z znanstvenimi spoznanji lahko posledica podnebnih sprememb			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Obseg gradnje ne predstavlja tveganja.		Z novogradnjo uvajamo na območje višje bivalne standarde.	

Socialni in medsosedski vplivi, vzdrževanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Gradnja bo potekala v relativno mirnem okolju. Med samo gradnjo bo zaradi srečevanja z gradbenimi vozili moten dostop z vozili po Tomšičevi ulici. Motnje bodo predvsem v času izrednega transporta lesenih konstrukcij.		Stavba bo med obratovanjem imela pozitivne sociološke učinke na okolico. Podaljšala bo bivanje starostnikov na lastnih domovih in nudila udobnejšo in nadstandardno obliko bivanja vsem stanovalcem.. Z načrtovanjem , izvedbo gradnje in uporabe stavbe na način, da lahko zagotavlja izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev po GZ, škodljivih vplivov na neposredno okolico ne bo. V času uporabe stavbe niso predvideni in potrebni omilitveni ukrepi. Potrebno je le redno vzdrževanje stavbe in komunalnih naprav ter modernizacije v smislu sledenja zadnjemu stanju tehnike iz področja varovanja okolja. Izdelana je bila študija osončenja sosednjih nepremičnin, ki izkazuje izpolnjevanje , da pogoji osončenja sosednjih bivalnih prostorov ne bodo izven normativno določenih meja.	



8 ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIVA NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE INFRASTRUKTURE DRUŽBE

8.1 Varianta "brez" investicije

Ta varianta nima vpliva na število zaposlenih.

8.2 Varianta "z" investicijo

Skladno s povečanjem kapacitet se bo povečalo tudi število zaposlenih v Domu dr. Jožeta Potrča Poljčane, enoti Slovenska Bistrica.

Pričakuje se vsaj 32 novih zaposlitev, kot je prikazano v spodnji tabeli.

TABELA 7: ŠTEVILO ZAPOSLENIH PRED IN PO INVESTICIJI GLEDE NA KAPACITETE DOMA

Področje/št. zaposlenih	Trenutno	Dodatno	Skupaj
OSNOVNA OSKRBA	15,95	10,85	26,8
BIVANJE	9,6	5,2	14,8
ORGANIZIRANJE PREHRANE	5,35	4,7	10,05
TEHNIČNA OSKRBA	1	0,95	1,95
SOCIALNA OSKRBA	6	1,83	7,83
POSEBNE OBLIKE VARSTVA	2	0,5	2,5
VARSTVO	4	1,33	5,33
POSLOVODENJE	3,85	2,1	5,95
POSLOVODNE NALOGE	1,05	0,33	1,38
ADMINISTRATIVNO RAČUNOVODSKE NALOGE	2,8	1,77	4,57
ZN	24	17,15	41,15
IZVAJANJE NEGE	21	15,38	36,38
ZN VODENJE	3	1,77	4,77
REHABILITACIJA	2	1,06	3,06
DELOVNA TERAPIJA	1	0,58	1,58
FIZIOTERAPIJA	1	0,48	1,48
TRŽNA DEJAVNOST	1	0	1
ORGANIZIRANJE PREHRANE	1	0	1
Skupna vsota	52,8	32,99	85,79

(Vir: Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane)



9 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

9.1 Izhodišča za oceno vrednosti projekta

Ocena vrednosti investicijskega projekta je podana na podlagi naslednjih izhodišč:

- stroški gradbenih in obrtniških del ter nadzora so podani na osnovi ocene vrednosti projektanta in izkustvenih ocen na podlagi že izvedenih projektov;
- v izračunu je upoštevan in posebej prikazan DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in sicer:
 - ker gre za izgradnjo objekta, ki je del socialne politike, se za GOI dela in zunanjo ureditev, ki je nujno potrebna za pridobitev uporabnega dovoljenja in obratovanje objekta, upošteva znižana davčna stopnja 9,5%;
 - za vse ostale stroške se upošteva davčna stopnja v višini 22%.
- stalne cene so podane na osnovi projektantskega popisa del, ki ga je izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o. v mesecu marcu 2021;
- 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%.

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

Ta varianta ne predvideva investicijskih stroškov.

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

TABELA 8: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA (STALNE CENE, MAREC 2021)

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



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

TABELA 9: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH

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	126.500,00	27.830,00	154.330,00
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	105.228,74	23.150,33	128.379,07
Projektantski nadzor	20.377,63	4.483,09	24.860,72
Izvedba javnega naročila	5.060,00	1.113,20	6.173,20
SKUPAJ	3.821.356,61	402.245,38	4.223.601,99

9.5 Dinamika financiranja stroškov investicije

9.5.1 Varianta 0 "brez" investicije

Ta varianta ne predvideva investicijskih stroškov.

9.5.2 Varianta "z" investicijo

Investicijska dela so predvidena v letih 2022 in 2023 na način, kot ga prikazujemo v tabeli 10. V letu 2021 so bili realizirani stroški izdelave projektne dokumentacije faze IZP, IDP in DGD. Izhodišče za prikaz dinamike financiranja so vrednosti investicijskih stroškov po tekočih cenah.

TABELA 10: 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	0,00	154.330,00	0,00	154.330,00
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	10.045,04	24.860,72
Izvedba javnega naročila	0,00	6.173,20	0,00	6.173,20
SKUPAJ	50.175,00	2.540.771,00	1.632.655,99	4.223.601,99



10 OCENA FINANČNIH STROŠKOV IN KORISTI

10.1 Varianta 0 »brez« investicije

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

10.2 Varianta 1 »z investicijo

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

10.2.1 Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta

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

TABELA 11: 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 €.



10.2.2 Ocena izkaza finančnega toka investicije

Izhodišča za pripravo ocene izkaza finančnega toka:

- investicijske stroške smo upoštevali kot opredeljeno v tem dokumentu;
- upoštevani so finančni prihodki in odhodki za referenčno obdobje 15 let;
- upoštevana je 4% finančna diskontna stopnja;
- predmet investicije se preda v obratovanje avgusta 2023.

Izračun ostanka vrednosti:

Ostank vrednosti je ugotovljen v višini neamortizirane vrednosti predmeta investiranja v zadnjem letu referenčnega obdobja¹. Znesek amortizacije smo izračunali z metodo padajočega zneska s stalno amortizacijsko stopnjo, pri kateri kot amortizacijsko osnovo upoštevamo vsakokratno sedanjo vrednost. Izračun je prikazan v spodnji tabeli.

TABELA 12: IZRAČUN PREOSTALE VREDNOSTI INVESTICIJE

Leto	Amortizacijska osnova (ostanek vrednosti)	Amortizacijska stopnja (v %)	Letna amortizacija (v EUR)
2021			
2022			
2023	3.752.082,50	3	112.614,72
2024	3.639.467,78	3	109.184,03
2025	3.530.283,75	3	105.908,52
2026	3.424.375,23	3	102.731,25
2027	3.321.643,98	3	99.649,32
2028	3.221.994,66	3	96.659,84
2029	3.125.334,82	3	93.760,05
2030	3.031.574,77	3	90.947,24
2031	2.940.627,53	3	88.218,82
2032	2.852.408,71	3	85.572,27
2033	2.766.836,44	3	83.005,09
2034	2.683.831,35	3	80.514,94
2035	2.603.316,41	3	78.099,49
2036	2.525.216,92	3	75.756,51
2037	2.449.460,41	3	73.483,81
2038	2.375.976,60	3	71.279,30
	2.304.697,30		

TABELA 13: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostank vrednosti	Neto denarni tok
2021	41.127,00	0,00	0,00		-41.127,00
2022	2.269.540,98	0,00	0,00		-2.269.540,98
2023	1.441.360,66	525.270,83	526.125,00		-1.440.506,49
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

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



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	2.304.697,30	2.306.747,30
Skupaj	3.752.028,64	19.435.020,83	19.466.625,00	2.304.697,30	-1.415.727,17

TABELA 14: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2021	41.127,00	0,00	0,00		-41.127,00
2022	2.360.322,62	0,00	0,00		-2.360.322,62
2023	1.499.015,09	485.642,41	486.432,14		-1.498.225,36
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
2037		673.071,34	758.344,90		85.273,56
2038		647.183,98	729.177,79	1.183.169,93	1.265.163,74
Skupaj	3.900.464,71	13.444.587,60	13.719.117,10	1.183.169,93	-2.442.765,28

TABELA 15: FINANČNA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti	-3 %
Finančna neto sedanja vrednost	-2.442.765,28
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,63
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.



11 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 znaša vrednost 18.887 € na prebivalca). Poleg tega kot koristi upoštevamo tudi višino letnih prihodkov iz finančnega toka.

TABELA 16: PRIKAZ EKONOMSKIH KORISTI V REFERENČNEM OBDOBJU INVESTICIJE

Leto	Prihodki	Koristi	Skupaj
2021	0,00	0,00	0,00
2022	0,00	0,00	0,00
2023	526.125,00	7.869,58	533.994,58
2024	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2025	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2026	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2027	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2028	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2029	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2030	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2031	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2032	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2033	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2034	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2035	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2036	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2037	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2038	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
Skupaj	19.466.625,00	291.174,58	19.757.799,58

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 17: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki + koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok
2021	29.735,23	0,00	0,00		-29.735,23
2022	1.640.900,82	0,00	0,00		-1.640.900,82
2023	1.042.118,17	379.776,07	533.994,58		-887.899,65
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		370.124,44
2037		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2038		911.462,56	1.281.587,00	1.666.319,19	2.036.443,64
Skupaj	2.712.754,23	14.051.714,41	19.757.799,58	1.666.319,19	4.659.650,14

TABELA 18: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE PRI 5% DISKONTNI STOPNJI

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2021	29.735,23	0,00	0,00		-29.735,23
2022	1.562.762,69	0,00	0,00		-1.562.762,69
2023	945.231,90	344.468,09	484.348,83		-805.351,16
2024		787.355,63	1.162.437,19		375.081,56
2025		749.862,50	1.054.364,80		304.502,30
2026		714.154,76	1.004.156,95		290.002,19
2027		680.147,39	956.339,95		276.192,56
2028		647.759,42	910.799,95		263.040,53
2029		616.913,74	867.428,53		250.514,79
2030		587.536,89	826.122,41		238.585,52
2031		559.558,94	786.783,24		227.224,30
2032		532.913,28	749.317,38		216.404,10
2033		507.536,46	713.635,60		206.099,14
2034		483.368,05	679.652,95		196.284,89
2035		460.350,53	647.288,52		186.938,00
2036		438.429,07	616.465,26		178.036,19
2037		417.551,50	647.288,52		229.737,02
2038		397.668,09	616.465,26	727.009,55	945.806,71
Skupaj	2.537.729,82	8.925.574,35	12.722.895,33	727.009,55	1.986.600,71

TABELA 19: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Ekonomski intern stopnja donosnosti	12,33 %
Ekonomski neto sedanja vrednost	1.986.600,71
Ekonomski relativna neto sedanja vrednost	0,78



Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,11
--	------

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.



12 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

12.1 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 11,04 %;
- pri povečanju investicijskih stroškov za 10% in povečanju operativnih stroškov za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 7,79 %;
- pri povečanju investicijskih in operativnih stroškov za 10% in zmanjšanju koristi za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 7,72 %.

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

12.2 Analiza izvedljivosti in tveganj

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

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

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



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

13.1 Varianta 0 "brez" investicije

Varianta ne predvideva investicije in dinamike investiranja.

13.2 Varianta 1 "z" investicijo

Vrednost investicije je ocenjena na 4.147.147,13 € z DDV po stalnih cenah oz. 4.223.601,99 € z DDV po tekočih cenah.

Predvideno je, da se bodo stroški investicije krili z javnimi sredstvi v višini 4.173.426,99 €, 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 20: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
PRIPRAVLJALNA DELA		
Izdelava projektne dokumentacije	Nov.2020	Jul.2023
Izdelava investicijske dokumentacije	Apr.2021	Okt.2021
Izvedba JN in izbira izvajalca	Mar.2022	Jul.2022
IZVEDBENA DELA		
Izvajanje vseh del	Avg.2022	Jul.2023
Končni prevzem		Avg.2023

TABELA 21: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA

LETO	2021			2022			2023			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV	Znesek brez DDV	DDV	Znesek z DDV
MDDŠZ	0,00	0,00	0,00	2.296.775,47	243.995,53	2.540.771,00	1.483.454,14	149.201,85	1.632.655,99	3.780.229,61	393.197,38	4.173.426,99
OBČINA SL. 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	41.127,00	9.048,00	50.175,00	2.296.775,47	243.995,53	2.540.771,00	1.483.454,14	149.201,85	1.632.655,99	3.821.356,61	402.245,38	4.223.601,99



14 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

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

TABELA 22: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ

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

TABELA 21: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI

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

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



15 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

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

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



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, november 2021

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	4
1.1	Navedba investitorja in upravljavca ter izdelovalca investicijske dokumentacije	4
1.2	Predhodno izdelana investicijska dokumentacija.....	5
1.3	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb	5
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
2.1	Splošni podatki investicijskega projekta.....	8
2.2	Cilji investicije.....	8
2.3	Spisek strokovnih podlag	9
2.4	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	9
2.5	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.....	10
2.6	Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije.....	10
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	12
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	13
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI	15
4.1	Predstavitev Podravske regije in občine Slovenska Bistrica	15
4.2	Pregled potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija.....	18
4.3	Uskladitev projekta z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami	19
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	21
5.1	Potrebe po institucionalnem varstvu v Sloveniji	21
5.2	Potrebe po domskem varstvu v območni enoti Maribor.....	22
6	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL.....	24
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO.....	27
7.1	Varianta "brez" investicije.....	27
7.2	Varianta "z" investicijo	27
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	28
8.1	Izhodišča za oceno vrednosti	28
8.2	Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah.....	28
8.3	Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah.....	29
8.4	Dinamika vlaganj po letih	29
9	ANALIZA LOKACIJE.....	30
10	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV	31
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE.....	39
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	40
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	41
13.1	Prihodki in stroški obratovanja investicijskega projekta	41
13.2	Ocena izkaza finančnega toka investicije	41
14	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	44

15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ.....	48
15.1	Analiza občutljivosti	48
15.2	Analiza izvedljivosti in tveganj.....	48
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	49

KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)	11
TABELA 2: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)	11
TABELA 3: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE	11
TABELA 4: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA	12
TABELA 5: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	12
TABELA 6: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)	15
TABELA 6: PODATKI O ŠTEVILU VLOG ZA SPREJEM V DOM NA OBMOČJU OE MARIBOR	22
TABELA 7: ŠTEVILO ZAPOSLENIH PRED IN PO INVESTICIJI GLEDE NA KAPACITETE DOMA	27
TABELA 8: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO STALNIH CENAH (V EUR)	28
TABELA 9: CELOTNA INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH (V EUR)	29
TABELA 10: DINAMIKA FINANCIRANJA INVESTICIJE	29
TABELA 11: ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE	39
TABELA 12: FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTA, TEKOČE CENE	40
TABELA 13: PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA V LETU 2020 ZA IZBRANE STROŠKOVNE NOSILCE	41
TABELA 14: IZRAČUN PREOSTALE VREDNOSTI INVESTICIJE	42
TABELA 15: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE	42
TABELA 16: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE	43
TABELA 17: FINANČNA MERILA INVESTICIJE	43
TABELA 18: PRIKAZ EKONOMSKIH KORISTI V REFERENČNEM OBDOBJU INVESTICIJE	45
TABELA 19: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE	46
TABELA 20: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE PRI 5 % DISKONTNI STOPNJI	46
TABELA 21: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE	46
TABELA 22: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	49
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA	15
SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ	17
SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA	18
SLIKA 4: ŠTEVILO PROŠENJ, DEJANSKO ČAKAJOČIH NA SPREJEM IN INDEKS ZASEDENOSTI	22
SLIKA 5: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE	30

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

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

Investicija je ocenjena na 4.147.147,13 € po stalnih cenah oz. 4.223.601,99 € po tekočih cenah in se bo izvajala od julija 2021 do konca avgusta 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), predinvesticijsko zasnovo (v nadaljevanju PIZ) in investicijski program (v nadaljevanju IP), ki je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.

1.1 Navedba investitorja in upravljavca ter izdelovalca investicijske dokumentacije

Investitor

Naziv	MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI
Naslov	Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Janez Cigler Kralj, minister
Telefon	+386 (0) 1 369 77 00
Spletna stran	https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-delo-druzino-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
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
Telefon	(02) 843 02 46
Spletna stran	http://www.ric-sb.si
E-pošta	info@ric-sb.si
Davčna številka	72326018
Matična številka	1510045

1.2 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«.

1.3 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 € po stalnih cenah oz. 4.223.601,99 € 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 avgusta 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 4.173.426,99 €, višina sredstev Občine Slovenska Bistrica pa znaša 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., Ljubljana, 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:	4.223.601,99 €
Trajanje projekta:	2021-2023
Viri financiranja:	Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti: 4.173.426,99 € Občina Slovenska Bistrica: 50.175,00 €

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 nadzidava in prizidava 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. 4.223.601,99 € 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. Investitor ocenjuje, da varianta »brez« investicije dolgoročno prinaša veliko več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta in zato zanj na dolgi rok ni sprejemljiva.

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 znižana davčna stopnja 9,5%;
 - za vse ostale stroške se upošteva davčna stopnja v višini 22%.
- stalne cene so podane na osnovi projektantskega popisa del, ki ga je izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o. v mesecu marcu 2021;

- 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 so predvideni 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%.

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	126.500,00	27.830,00	154.330,00
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	105.228,74	23.150,33	128.379,07
Projektantski nadzor	20.377,63	4.483,09	24.860,72
Izvedba javnega naročila	5.060,00	1.113,20	6.173,20
SKUPAJ	3.821.356,61	402.245,38	4.223.601,99

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	0,00	154.330,00	0,00	154.330,00
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	10.045,04	24.860,72

Izvedba javnega naročila	0,00	6.173,20	0,00	6.173,20
SKUPAJ	50.175,00	2.540.771,00	1.632.655,99	4.223.601,99

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	0,00	0,00	0,00	2.296.775,47	243.995,53	2.540.771,00	1.483.454,14	149.201,85	1.632.655,99	3.780.229,61	393.197,38	4.173.426,99
OBČINA SL. 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	41.127,00	9.048,00	50.175,00	2.296.775,47	243.995,53	2.540.771,00	1.483.454,14	149.201,85	1.632.655,99	3.821.356,61	402.245,38	4.223.601,99

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 4.173.426,99 €, 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 (z DDV)	EUR	4.147.147,13
Vrednost investicije tekoče cene (z DDV)	EUR	4.223.601,99
Trajanje projekta	Leta	2021-2023
Referenčno obdobje	Let	15
Diskontna stopnja, uporabljena za izdelavo finančne analize	%	4
Diskontna stopnja, uporabljena za izdelavo ekonomske analize	%	5
Neto sedanja vrednost projekta (FNPV)	EUR	-2.442.765,28
Ekonomska NSV	EUR	1.986.600,71

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-delo-druzino-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

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI

4.1 Predstavitev Podravske regije in občine Slovenska Bistrica

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.

Občina Slovenska Bistrica leži na stičišču Pohorja, Haloz ter Dravsko - Ptujskega polja in velja za eno večjih občin v podravski regiji. Meji z občinami Lovrenc na Pohorju, Ruše, Hoče - Slivnica, Rače - Fram, Kidričevo, Majšperk, Makole, Poljčan, Slovenske Konjice, Oplotnica, Zreče. Razprostira se na 260,1 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

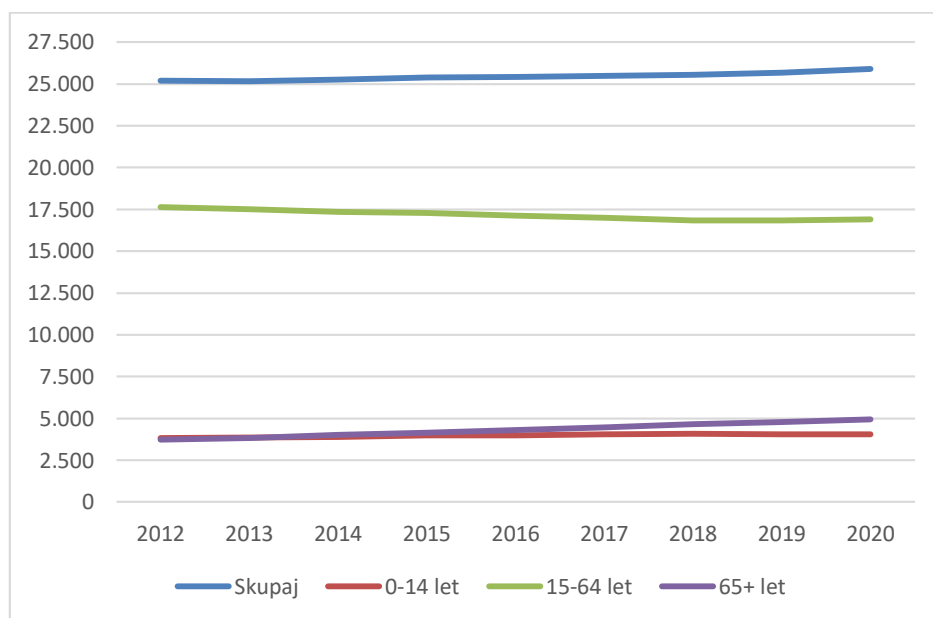
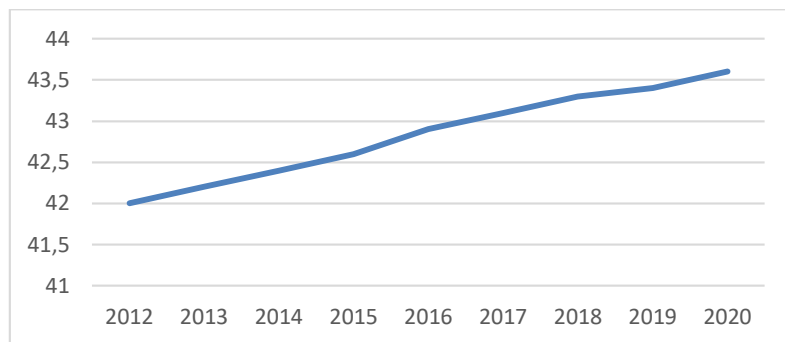


TABELA 9: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

	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



4.2 Pregled potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Demografski trendi tudi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živel 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 Eurostat 2019 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 30,7 odstotkov. Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanjih 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.

4.3 Uskladitev projekta z zakonodajo ter razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami in politikami:

1. Nacionalni akti:

Strategija razvoja Slovenije 2030

Dokument opredeljuje osrednji cilj razvoja Slovenije, ki se navezuje na zagotavljanje kakovostnega življenja za vse. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Investicija prispeva k tretjemu razvojnemu cilju, to je *Dostojno življenje za vse*, ki se osredotoča na izboljšanje kakovosti bivalnega okolja, tudi z oblikovanjem vzdržnih sistemov socialne zaščite (pokojninski, zdravstveni, dolgotrajna oskrba).

Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020

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

Strateški razvojni program organizirane skrbi za starejše Skupnosti socialnih zavodov Slovenije

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

2. Mednarodni akti:

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

- Splošna deklaracija človekovih pravic,
- Evropska socialna listina,

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

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Slovenija se, podobno kot večina razvitih držav, sooča s spremembami starostne strukture prebivalstva. Opredeljuje 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.

5.1 Potrebe po institucionalnem varstvu v Sloveniji

Pokritost s kapacitetami v okviru institucionalnega varstva kaže na vztrajno rast po letu 2003, ko so se pričele intenzivno podeljevati koncesije zasebnim izvajalcem, pa tudi povečevati kapacitete javnih zavodov preko dogradenj in najemov dodatnih enot. Že v letu 2008 je bila dosežena primerljiva evropska pokritost s kapacitetami v institucionalnem varstvu, upoštevaje tudi to, da velik del zdravstvene nege, ki ga v drugih državah izvajajo specializirane negovalne bolnišnice, pri nas dejansko izvajajo domovi za starejše. V letu 2012 smo v Sloveniji dosegli vrh pokritosti - 5,2 %, nato pa se trend obrne in tako v zadnjih letih beležimo padec pokritosti (Skupnost socialnih zavodov Slovenije, Poudarki iz analiz 2019, 4).

Zaradi staranja prebivalstva se število dejansko čakajočih na mesto v domovih zvišuje.

SLIKA 4: ŠTEVILO PROŠENJ, DEJANSKO ČAKAJOČIH NA SPREJEM IN INDEKS ZASEDENOSTI



Vir: Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2019.

Razvidno je, da je število prosilcev in dejansko število aktualnih prosilcev vztrajno padalo do leta 2014, ko se je znižalo za 0,67 dejansko čakajočih na eno oskrbno mesto. Posebej očitno je bil padec v letu 2011, ko so se pojavile prve resne težave z nezasedenostjo kapacitet. Število dejansko čakajočih na sprejem se je še dodatno znižalo v letu 2012, nato pa se je trend upadanja nekoliko stabiliziral. V letu 2015 je število prosilcev in število aktualnih prosilcev v primerjavi s preteklimi nekaj leti ponovno nekoliko naraslo, od takrat pa beležimo trend občutne rasti števila čakajočih na oskrbno mesto in sprejem v dom. Indeks zasedenosti je v zadnjih nekaj letih z manjšimi nihanjem relativno konstanten.

Med regijami obstajajo pomembne razlike v pokritosti s kapacitetami, vendar je za večino značilno, da število prošelj za sprejem v dom v zadnjih letih narašča.

Po podatkih Skupnosti socialnih zavodov Slovenije je na dan 6.10.2021 skupno število aktualnih prošelj za sprejem v dom starejših znašalo 20.169 od skupno 51.742 evidentiranih prošelj.

5.2 Potrebe po domskem varstvu v območni enoti Maribor

V območni enoti Maribor je po posameznih domovih na dan 6.10.2021 čakajočih na sprejem v dom starejših 3.452 (upoštevanih je število prosilcev), od tega je 1.731 vlog za sprejem aktualnih.

TABELA 7: PODATKI O ŠTEVILU VLOG ZA SPREJEM V DOM NA OBMOČJU OE MARIBOR

Izvajalec	Kapaciteta	Prosta mesta	Evidentirane prošnje (aktivne)	Aktualne prošnje
Dom Lenart	165	20	406	318
Dom starejših Idila, Jarenina	165	0	163	137
Dom Danice Vogrinec Maribor	809			
- enota Pobrežje	608	0	751	11
- posebni	200	0	96	6
Dom starejših občanov Tezno, Maribor	222	21	821	710
SeneCura Maribor, Maribor	166	11	241	232
Dom pod Gorco, Maribor	152	0	536	327
Center za starejše občane Ormož	165	0	247	1
Center za starejše občane Ormož	624	49	1020	199
- enota Ptuj	365			
- enota Muretinci	134			

- enota Kidričevo	69			
- enota Juršinci	56			
- Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane	354			
- enota Poljčane	230	0	263	184
- enota Slovenska Bistrica	124	0	237	202
- Zavod Hrastovec – Trate, Lenart	681	16	29	20
SKUPAJ PROŠENJ	3.503	117	4.810	2.347

Vir: Skupnost socialnih zavodov Slovenije, 2021.

6 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

Tehnična rešitev je podana na osnovi DGD projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo je v marcu 2021 izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o..

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

7.1 Varianta "brez" investicije

Ta varianta nima vpliva na število zaposlenih.

7.2 Varianta "z" investicijo

Skladno s povečanjem kapacitet se bo povečalo tudi število zaposlenih v Domu dr. Jožeta Potrča Poljčane, enoti Slovenska Bistrica.

Pričakuje se vsaj 32 novih zaposlitev, kot je prikazano v spodnji tabeli.

TABELA 8: ŠTEVILO ZAPOSLENIH PRED IN PO INVESTICIJI GLEDE NA KAPACITETE DOMA

Področje/št. zaposlenih	Trenutno	Dodatno	Skupaj
OSNOVNA OSKRBA	15,95	10,85	26,8
BIVANJE	9,6	5,2	14,8
ORGANIZIRANJE PREHRANE	5,35	4,7	10,05
TEHNIČNA OSKRBA	1	0,95	1,95
SOCIALNA OSKRBA	6	1,83	7,83
POSEBNE OBLIKE VARSTVA	2	0,5	2,5
VARSTVO	4	1,33	5,33
POSLOVODENJE	3,85	2,1	5,95
POSLOVODNE NALOGE	1,05	0,33	1,38
ADMINISTRATIVNO RAČUNOVODSKE NALOGE	2,8	1,77	4,57
ZN	24	17,15	41,15
IZVAJANJE NEGE	21	15,38	36,38
ZN VODENJE	3	1,77	4,77
REHABILITACIJA	2	1,06	3,06
DELOVNA TERAPIJA	1	0,58	1,58
FIZIOTERAPIJA	1	0,48	1,48
TRŽNA DEJAVNOST	1	0	1
ORGANIZIRANJE PREHRANE	1	0	1
Skupna vsota	52,8	32,99	85,79

(Vir: Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane)

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1 Izhodišča za oceno vrednosti

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%.
- stalne cene so podane na osnovi projektantskega popisa del, ki ga je izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o. v mesecu marcu 2021;
- 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%.

8.2 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

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

TABELA 9: 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

8.3 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah

Upoštevajoč podatke o predvidenih inflacijskih stopnjah v prihodnjih letih znaša vrednost investicije po tekočih cenah 4.223.601,99 €.

TABELA 10: 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	126.500,00	27.830,00	154.330,00
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	105.228,74	23.150,33	128.379,07
Projektantski nadzor	20.377,63	4.483,09	24.860,72
Izvedba javnega naročila	5.060,00	1.113,20	6.173,20
SKUPAJ	3.821.356,61	402.245,38	4.223.601,99

8.4 Dinamika vlaganj po letih

Predvidena dinamika financiranja investicije je prikazana v spodnji tabeli.

TABELA 11: 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	0,00	154.330,00	0,00	154.330,00
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	10.045,04	24.860,72
Izvedba javnega naročila	0,00	6.173,20	0,00	6.173,20
SKUPAJ	50.175,00	2.540.771,00	1.632.655,99	4.223.601,99

9 ANALIZA LOKACIJE

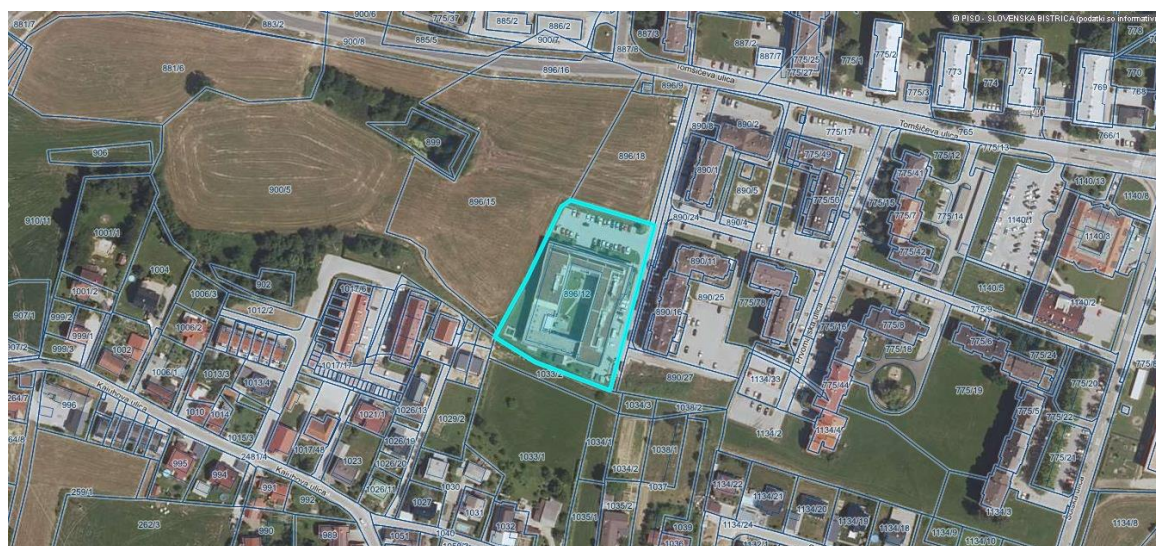
Gradbena parcela s številko 896/12, k.o. 753 Slovenska Bistrica meri 6.082,00 m² (podatek GURS ustreza izmeri iz geodetskega posnetka). Leži na vzhodnem delu mesta, ob vzhodnem robu stanovanjskega blokovskega naselja. Iz treh strani (S, J, Z) je obdana s praznimi zazidljivimi parcelami, na vzhodni strani 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 zaključuje.

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 5: 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).

Podrobnejši vplivi na okolje v času gradnje in po njeni izvedbi so prikazani v nadaljevanju.

Emisije onesnaževal v zrak			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije in sprotne vlaženju in čiščenju tal pri rušenju in gradnji ne bo prekomernih vplivov. Preprečitev vplivov se zagotavlja z načrtom ureditve gradbišča, organizacijo dela, nadzorom nad izvajanjem del in izbiro usposobljenega izvajalca za posamezna dela. Ukrepi za zmanjševanje onesnaževanja zraka na področju gradnje pa so naslednji (Kresnik 2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - gradbeni in drugi stroji z motorji z notranjim izgorevanjem morajo ustrezati določbam Pravilnika o emisiji plinastih onesnaževalcev in delcev iz motorjev z notranjim izgorevanjem, namenjenih za vgradnjo v ne-cestne premične stroje (Ur. l. RS 85/03, 22/05, 92/05 in 95/07); - prevoze materialov je potrebno opravljati po urejenih, utrjenih in vzdrževanih poteh, ki naj bodo asfaltirane ali vsaj omočene, s čimer bo preprečeno nastajanje prahu med vožnjo; - zagotavljati je potrebno čiščenje pnevmatik vozil ob prehodih na asfaltirane površine, ker se z izsušitvijo na asfalt nanese zemljine ustvarja prah; - v času strojnega rušenja objektov je obvezno zagotoviti močenje delov, ki se rušijo in samih ruševin z vodo. Odstranjevanje materialov objekta, ki vsebujejo azbest ne bo. Vplivi so začasni in omejeni na čas gradnje 		<p>Stavba je namenjena bivanju in druženju. Vplivi so omejeni na normalno bivanje ljudi.</p>	

Emisije toplogrednih plinov			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Velika količina ogljikovega dioksida se v ozračje sprošča tekom različnih faz gradnje; med proizvodnjo materialov in izdelkov, pri sami gradnji objekta, pri obnovah in kasnejših preureditvah oziroma prenovah in podobno, vse do faze rušenja . Vendar so vplivi začasni in omejeni na čas gradnje. Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije pri rušenju in gradnji ne bo prekomernih vplivov.		Za ogrevanje in hlajenje se bo uporabljal zemeljski plin in skupna toplotna črpalka. Ob zakonsko reguliranih pogojih za plinska trošila prekomernih vplivov ne bo	

Emisije snovi v vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Najpogostejše snovi, ki nastajajo na gradbiščih in ogrožajo tla in vodo, so različna kemična sredstva in gradbeni materiali, goriva, olja, mazalna sredstva, cementno mleko, odpadna voda zaradi pranja avtomešalcev, črpalk za beton in prekladalnih silosov, različni gradbeni odpadki ter skladiščenje in uporaba nevarnih snovi. Azbest in druge nevarne snovi, predvsem živo srebro in PCB, vgrajene v objektih, lahko v primeru neustreznega rušenja objektov povzročijo emisije v tla in vodo. Emisije v tla in vodo lahko povzročijo tudi neustrezno odlaganje zemeljskega izkopa, onesnaženega z nevarnimi snovmi Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije in sprotnem odvozu gradbenih odpadkov ter pravilnem skladiščenju gradbenega materiala pri rušenju in gradnji ne bo vplivov. Gradnja in dovoz sipkih materialov se ne bosta izvajala ob nevarnosti zastajanja voda na zemljišču. Vplivi so začasni in so omejeni na čas gradnje.		Stavba je priključena na javno kanalizacijo in ima urejen odvod fekalnih in meteornih vod. Sama obstoječa stavba in načrtovana nadzidava ležita na ravninskem delu izven območji varovanj. Zaradi gradnje se ne bodo spremenile retenzijske karakteristike območja, preoblikovanje ali višanje nivelete terena na tem območju ni predvideno.	

Odlaganje / izpusti snovi v tla			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE

<p>Pri rušenju in gradnji ne bo vplivov - seveda ob upoštevanju previdnostnih ukrepov:</p> <p>Ukrep, ki pripomore k zmanjšanju onesnaženosti tal, je ustrezna preventiva, pod katero sodi ločevanje odpadkov ter zmanjševanje in bolj premišljeno izbiranje embalaže. Kot ukrep za zmanjšanje onesnaženja tal bi lahko smatrali še tri besedne zveze: ponovno uporabi, zmanjšaj onesnaženje in recikliraj (Roš 2009).</p> <p>Ukrepi za zmanjšanje onesnaženja tal pri gradnji so naslednji (Sterle 2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - uporaba le tehnično brezhibnih gradbenih strojev in transportnih vozil; - skladiščenje in uporaba nevarnih snovi in kemikalij mora biti izvedena tako, da ne pride do izlita v tla ali vodo, zagotovljeno mora biti ustrezno ravnanje z gradbenim materialom ter odpadki; - pranje avtomešalcev, črpalk in silosov mora biti izvedeno na nepropustnih tleh, kjer je odpadna voda zajeta in preko oljnih lovilcev speljana v ponikalnico; - rušenje objektov, v katerih je vgrajen azbest, se mora opravljati po zahtevah predpisov; - za primer izrednega dogodka mora biti izdelan načrt ukrepanja, ob samem dogodku pa se mora izvesti vse ukrepe, s katerimi se prepreči izliv v tla ali v vodo. <p>Gradnja in dovoz sipkih materialov se ne bo odvijal ob nevarnosti zastajanja voda na zemljišču s čimer bo preprečen vnos ne želenih snovi v tla. Vplivi so začasni in so omejeni na čas gradnje.</p>	<p>V sklopu DSO ne bodo nastajale nevarnosti za škodljive izpuste v tla.</p>
---	--

Nastajanje odpadkov			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Ruši se zaključne sloje strehe, kleparske izdelke ,manjše segmente AB konstrukcij nad nivojem strešnih etaž, omejene količine predelnih sten in tlakov ter instalacij in instalacijske opreme. Nastajali bodo klasični gradbeni odpadki. Odpadke, ki nastajajo pri rušenju objektov naj se oceni pri izdelavi načrta odstranitvenih del, ko se ugotovi na podlagi vrste in količine odpadkov ali je potrebno izvesti načrt ravnanja z gradbenimi odpadki. Za odpadke ki nastajajo pri gradnji objektov pa naj v skladu z dobro prakso in zakonodajo na ustrezen način poskrbi izvajalec del.</p> <p>Strmeti je potrebno k ponovni uporabi prečiščenih gradbenih odpadkov.</p> <p>Uporabljajo naj se le odpadki, ki so vezani ali vgrajeni tako , da so inertni. V vsakem primeru pa ni dopustno neuporabne odpadke zakopavati ali sežigati na lokaciji. Vplivi so začasni in omejeni na čas gradnje , ob upoštevanju zakonodaje in pravilnem gradbenem nadzoru nedovoljenih vplivov ne bo.</p>		<p>Nastajali bodo klasični nenevarni odpadki iz gospodinjstev. DSO ima že urejeno kontejnersko mesto , ločevanje frakcij in poseben odvoz kuhinjskih in infektivnih odpadkov.</p>	
Hrup			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE

Ob uporabi brezhibne gradbene mehanizacije in gradnji v dnevnem času ne bodo presežene ravni hrupa, ki veljajo za območje . Upoštevajo naj se priporočila in omilitveni ukrepi: Ukrepi za zmanjšanje onesnaženja s hrupom so naslednji (Sterle 2010):

- še pred pričetkom rušenja in/ali gradnje, ki bi lahko povzročila prekomeren hrup, je potrebno izdelati oceno o vplivih hrupa na okolje;
- ustrezna in napredna tehnologija in stroji, ki povzročajo manjšo obremenjenost s hrupom;
- ustrezna organizacija gradbišča (uporaba brezhibne in manj hrupne delovne opreme, -časovna omejitev izvajanja hrupnih del samo v dnevnem času);
- preprečiti delovanje več hrupnejših virov istočasno;
- dela na gradbišču naj bodo časovno omejena, čim krajša in omejena na dnevni čas;
- delovna oprema naj bo redno vzdrževana in servisirana;
- na delovni opremi so zaželeni dodatni dušilci hrupa;
- postavitve zvočnih ovir med virom hrupa in okolico;
- večja razdalja med izvorom hrupa in varovanimi objekti;
- raven hrupa najprej znižamo pri tistih virih, ki so najglasnejši;
- stroji naj obratujejo z manjšo močjo;

- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu s

Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS 106/02, 50/05 in 49/06);

- stroji naj ne obratujejo, ko to ni nujno.

Poleg vseh naštetih ukrepov za učinkovito zmanjšanje hrupa je pomembno tudi, da se nad izvajanjem ukrepov izvaja redni nadzor s strani vodje gradbišča , da se urnik delovišča še dodatno prilagaja ritmu delovanja doma in uvede še strožja merila prilagojena populaciji, najbolj hrupna dela pa izvaja med 8 in 13 uro.

Glavnina gradnje se tudi sicer izvaja kot montažna, kar še dodatno zmanjšuje moteče vplive tudi na sosednje stanovanjsko območje.

Glede na strukturo stanovlcev DSO in enako za ugodno bivanje tudi vseh ostalih sosedov na Tomšičevi ulici je potrebno dodatno in posebno pozornost nameniti znževanju vseh ravni hrupa in to ne glede na zakonsko dopustne ravni obremenitve s hrupom.

Kakršen-koli hrup v bivalnem okolju je moteč ,posebej v nočnih in jutranjih urah in še posebej v poletnem času. Zato je smiselno ne glede na deklarirane karakteristike strojnih naprav , dostavnih in komunalnih vozil izvesti vse smiselno možne preventivne ukrepe.

Organizacijski ukrepi pri delovanju DSO so: regulacija terminov dostave (predvsem kuhinja), regulacija terminov odvoza pogodbenih odpadkov, parkiranje nočnih delavcev na parkirišču pred domom. V nočnem času naj se z avtomatiko omeji delovanje klimatskih in prezračevalnih naprav na minimalno raven. Novo dvigalo na obodu objekta je potencialen vir motenj

	<p>v okolju, zato naj se v nočnem času ne uporablja</p> <p>Gradbeni ukrepi, ki omejujejo hrup pa so izbira ustreznih strojnih naprav in redno vzdrževanje naprav ter njihovih podkonstrukcij, prelokacija kuhinje, coniranje strojnih naprav na strehi in izvedba apsorpcijskih zaščit v smeri stanovanjskega bloka.</p> <p>Izdelati je potrebno elaborat in izkaz zaščite pred hrupom v stavbah.</p> <p>Hrup v območju stanovanj z upoštevanjem zaščitnih ukrepov zaradi dejavnosti bivanja v DSO ne bo presegan</p> <p>Zaradi naseljene populacije predlagamo tudi ,da se v poletnem času izvedejo tudi meritve nočnega hrupa na vzdolžnih atrijskih fasadah doma in vzporedni fasadi stanovanjskega bloka. Konstrukcija na kateri so nameščene strojna naprava namreč omogoča dodajanje protihrupne zaščite brez poseganja v strešno kritino ter tako izvedbo dodatnih zaščitnih ukrepov.</p>
--	--

Radioaktivno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Ni predvidena uporaba materialov ali tehnologij, ki so lahko vir sevanja.		Ni predvidenih virov sevanja.	

Elektromagnetno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Na območju ni TP in visokonapetostnih vodov.		Na lokaciji bivanja ni TP in visokonapetostnih vodov ali drugih virov sevanja.	

Sevanje svetlobe v okolico			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Gradnja bo potekala v dnevnem času. Upoštevati je potrebno zakonsko regulativo: Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS 81/07, 109/07 in 62/10) določa, da se na nepokritih površinah gradbišč in drugih nepokritih površinah, na katerih se izvajajo vzdrževalna ali druga dela obnove gradbenih inženirskih objektov ali stavb na prostem, uporabljajo svetilke, ki ne sevajo navzgor. Nepokrite površine gradbišč in druge nepokrite površine morajo biti 30 minut po prenehanju izvajanja gradbenih, vzdrževalnih ali drugih obnovitvenih del osvetljene samo s svetilkami, ki izpolnjujejo zahteve iz 4. člena Uredbe.</p> <p>Glede na naravo gradnje in hrup, ki ga mehanizacija povzroča v stanovanjskem okolju naj se dela v nočnem času izvajajo le ob izrednih okoliščinah in samo kot zaščitni ukrep.</p>		<p>Ni predvidena uporaba neustreznih svetil ali neustreznega osvetljevanja stavbe in površin.</p>	

Segrevanje ozračja/vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Gradbeni poseg je zelo omejen. Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli nobenih vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote na sosednjih zemljiščih.</p>		<p>Gradnja bo ustrezno toplotno izolirana. Vode se ne bodo uporabljale za hlajenje . Ne bodo nastajale tehnološke odpadne vode. Gabariti dozidanega dvigala ne povečujejo bistveno pozidave območja, zato gradnja ne bo vplivala na tveganje za povečanje količine energije, potrebne pri uporabi nepremičnin v okolici.</p>	

Smrad			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Ni predvidena uporaba postopkov pri katerih bi nastajal smrad.</p>		<p>Ni predvidenih dejavnosti pri katerih bi nastajal smrad.</p>	

Vidna izpostavljenost			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
<p>Območje ni na vidno izpostavljeni legi.</p>		<p>Stavba ni na vidno izpostavljeni legi.</p>	

Vibracije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Pri gradnji ne bodo nastajale vibracije, z pri vgradnji betona in valjanju tampona. Vibracije bodo po obsegu in času zelo omejene in ne bodo vplivale na varnost nepremičnin in zdravje ljudi.		Pri bivanju ne bodo nastajale vibracije ali druge nizkofrekvenčne ravni hrupa.	
Sprememba rabe tal			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Območje se obravnava kot pozidano območje. Gradbišče bo organizirano v veliki meri v okviru oboda stavbe. Humusni sloj se na območju delovišča zaščiti ali odstrani in uskladišči na lokaciji sami.		Uporaba stavbe ne bo spreminjala dosedanje rabe tal. Zelene površine se ne manjšajo.	

Sprememba vegetacije			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V vegetacijo -zelene površine ne posegamo na samem območju objekta.		Predvideno je aktivnejše vzdrževanje zelenih površin v območju, tudi kot del terapevtskega programa	

Eksplozije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Miniranja ali skladiščenja eksplozivnih materialov niso predvidena.		Med bivanjem ne bo vgrajenih naprav , ki bi bile lahko povzročile eksplozijo.	

Fizična sprememba/ preoblikovanje površine			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Teren se ne bo preoblikoval. Ohranjamo obstoječo višinsko regulacijo.		Za uporabo stavbe in zemljišča niso predvidena preoblikovanja terena.	

Raba vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Gradnja bo klasična in ne bo zahtevala prekomerne porabe vode.		Predvidena dnevna poraba je zagotovljena z javnim omrežjem in ne odstopa od običajne. Za požarno vodo je poskrbljeno s hidrantnim omrežjem v soseščini. Priključki so ustrezni.	

Tveganje povzročitve večjih nesreč po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, in naravnih nesreč, tudi tistih, ki so v skladu z znanstvenimi spoznanji lahko posledica podnebnih sprememb			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Obseg gradnje ne predstavlja tveganja.		Z novogradnjo uvajamo na območje višje bivalne standarde.	

Socialni in med sosedski vplivi, vzdrževanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
Gradnja bo potekala v relativno mirnem okolju. Med samo gradnjo bo zaradi srečevanja z gradbenimi vozili moten dostop z vozili po Tomšičevi ulici. Motnje bodo predvsem v času izrednega transporta lesenih konstrukcij.		Stavba bo med obratovanjem imela pozitivne sociološke učinke na okolico. Podaljšala bo bivanje starostnikov na lastnih domovih in nudila udobnejšo in nadstandardno obliko bivanja vsem stanovalcem.. Z načrtovanjem , izvedbo gradnje in uporabe stavbe na način, da lahko zagotavlja izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev po GZ, škodljivih vplivov na neposredno okolico ne bo. V času uporabe stavbe niso predvideni in potrebni omilitveni ukrepi. Potrebno je le redno vzdrževanje stavbe in komunalnih naprav ter modernizacije v smislu sledenja zadnjemu stanju tehnike iz področja varovanja okolja. Izdelana je bila študija osončenja sosednjih nepremičnin, ki izkazuje izpolnjevanje , da pogoji osončenja sosednjih bivalnih prostorov ne bodo izven normativno določenih meja.	

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

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

TABELA 12: ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
PRIPRAVLJALNA DELA		
Izdelava projektne dokumentacije	Nov.2020	Jul.2023
Izdelava investicijske dokumentacije	Apr.2021	Okt.2021
Izvedba JN in izbira izvajalca	Mar.2022	Jul.2022
IZVEDBENA DELA		
Izvajanje vseh del	Avg.2022	Jul.2023
Končni prevzem		Avg.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. 4.223.601,99 € z DDV po tekočih cenah.

Predvideno je, da se bodo stroški investicije krili z javnimi sredstvi v višini 4.173.426,99 €, 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 13: 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
MDDŠZ	0,00	0,00	0,00	2.296.775,47	243.995,53	2.540.771,00	1.483.454,14	149.201,85	1.632.655,99	3.780.229,61	393.197,38	4.173.426,99
OBČINA SL. 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	41.127,00	9.048,00	50.175,00	2.296.775,47	243.995,53	2.540.771,00	1.483.454,14	149.201,85	1.632.655,99	3.821.356,61	402.245,38	4.223.601,99

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 14: 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 so:

- investicijske stroške smo upoštevali kot opredeljeno v tem dokumentu;
- upoštevani so finančni prihodki in odhodki za referenčno obdobje 15 let;
- upoštevana je 4% finančna diskontna stopnja;
- predmet investicije se preda v obratovanje avgusta 2023.

Izračun ostanka vrednosti:

Ostanek vrednosti je ugotovljen v višini neamortizirane vrednosti predmeta investiranja v zadnjem letu referenčnega obdobja¹. Znesek amortizacije smo izračunali z metodo padajočega zneska s stalno amortizacijsko stopnjo, pri kateri kot amortizacijsko osnovo upoštevamo vsakokratno sedanjo vrednost. Izračun je prikazan v spodnji tabeli.

TABELA 15: IZRAČUN PREOSTALE VREDNOSTI INVESTICIJE

Leto	Amortizacijska osnova (ostanek vrednosti)	Amortizacijska stopnja (v %)	Letna amortizacija (v EUR)
2021			
2022			
2023	3.752.082,50	3	112.614,72
2024	3.639.467,78	3	109.184,03
2025	3.530.283,75	3	105.908,52
2026	3.424.375,23	3	102.731,25
2027	3.321.643,98	3	99.649,32
2028	3.221.994,66	3	96.659,84
2029	3.125.334,82	3	93.760,05
2030	3.031.574,77	3	90.947,24
2031	2.940.627,53	3	88.218,82
2032	2.852.408,71	3	85.572,27
2033	2.766.836,44	3	83.005,09
2034	2.683.831,35	3	80.514,94
2035	2.603.316,41	3	78.099,49
2036	2.525.216,92	3	75.756,51
2037	2.449.460,41	3	73.483,81
2038	2.375.976,60	3	71.279,30
	2.304.697,30		

TABELA 16: PRIKAZ FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2021	41.127,00	0,00	0,00		-41.127,00
2022	2.269.540,98	0,00	0,00		-2.269.540,98
2023	1.441.360,66	525.270,83	526.125,00		-1.440.506,49
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

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

2038		1.260.650,00	1.262.700,00	2.304.697,30	2.306.747,30
Skupaj	3.752.028,64	19.435.020,83	19.466.625,00	2.304.697,30	-1.415.727,17

TABELA 17: PRIKAZ DISKONTIRANEGA FINANČNEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2021	41.127,00	0,00	0,00		-41.127,00
2022	2.360.322,62	0,00	0,00		-2.360.322,62
2023	1.499.015,09	485.642,41	486.432,14		-1.498.225,36
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
2037		673.071,34	758.344,90		85.273,56
2038		647.183,98	729.177,79	1.183.169,93	1.265.163,74
Skupaj	3.900.464,71	13.444.587,60	13.719.117,10	1.183.169,93	-2.442.765,28

TABELA 18: FINANČNA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti	-3 %
Finančna neto sedanja vrednost	-2.442.765,28
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,63
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 znaša vrednost 18.887 € na prebivalca). Poleg tega kot koristi upoštevamo tudi višino letnih prihodkov iz finančnega toka.

TABELA 19: PRIKAZ EKONOMSKIH KORISTI V REFERENČNEM OBDOBJU INVESTICIJE

Leto	Prihodki	Koristi	Skupaj
2021	0,00	0,00	0,00
2022	0,00	0,00	0,00
2023	526.125,00	7.869,58	533.994,58
2024	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2025	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2026	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2027	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2028	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2029	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2030	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2031	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2032	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2033	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2034	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2035	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2036	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2037	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
2038	1.262.700,00	18.887,00	1.281.587,00
Skupaj	19.466.625,00	291.174,58	19.757.799,58

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. Enaki korekcijski faktor smo upoštevali pri operativnih stroških.

TABELA 20: PRIKAZ EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki + koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok
2021	29.735,23	0,00	0,00		-29.735,23
2022	1.640.900,82	0,00	0,00		-1.640.900,82
2023	1.042.118,17	379.776,07	533.994,58		-887.899,65
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		370.124,44
2037		911.462,56	1.281.587,00		370.124,44
2038		911.462,56	1.281.587,00	1.666.319,19	2.036.443,64
Skupaj	2.712.754,23	14.051.714,41	19.757.799,58	1.666.319,19	4.659.650,14

TABELA 21: PRIKAZ DISKONTIRANEGA EKONOMSKEGA TOKA INVESTICIJE PRI 5 % DISKONTNI STOPNJI

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2021	29.735,23	0,00	0,00		-29.735,23
2022	1.562.762,69	0,00	0,00		-1.562.762,69
2023	945.231,90	344.468,09	484.348,83		-805.351,16
2024		787.355,63	1.162.437,19		375.081,56
2025		749.862,50	1.054.364,80		304.502,30
2026		714.154,76	1.004.156,95		290.002,19
2027		680.147,39	956.339,95		276.192,56
2028		647.759,42	910.799,95		263.040,53
2029		616.913,74	867.428,53		250.514,79
2030		587.536,89	826.122,41		238.585,52
2031		559.558,94	786.783,24		227.224,30
2032		532.913,28	749.317,38		216.404,10
2033		507.536,46	713.635,60		206.099,14
2034		483.368,05	679.652,95		196.284,89
2035		460.350,53	647.288,52		186.938,00
2036		438.429,07	616.465,26		178.036,19
2037		417.551,50	647.288,52		229.737,02
2038		397.668,09	616.465,26	727.009,55	945.806,71
Skupaj	2.537.729,82	8.925.574,35	12.722.895,33	727.009,55	1.986.600,71

TABELA 22: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti	12,33 %
Ekonomska neto sedanja vrednost	1.986.600,71

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,78
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,11

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 11,04 %;
- pri povečanju investicijskih stroškov za 10% in povečanju operativnih stroškov za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 7,79 %;
- pri povečanju investicijskih in operativnih stroškov za 10% in zmanjšanju koristi za 10 % se ekonomska interna stopnja donosnosti zniža na 7,72 %.

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, tehnično 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 nadzidave 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 23: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Vrednost investicije stalne cene (z DDV)	EUR	4.147.147,13
Vrednost investicije tekoče cene (z DDV)	EUR	4.223.601,99
Trajanje projekta	Leta	2021-2023
Referenčno obdobje	Let	15
Diskontna stopnja, uporabljena za izdelavo finančne analize	%	4
Diskontna stopnja, uporabljena za izdelavo ekonomske analize	%	5
Neto sedanja vrednost projekta (FNPV)	EUR	-2.442.765,28
Ekonomska NSV	EUR	1.986.600,71