OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
Župan
Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani
☏ 01/5303 240
✉ obcina@dol.si

Številka: 032-0007/2022-12
Datum: 02.09.2022

OBČINSKI SVET

ZADEVA:	**Dokument identifikacije investicijskega projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI«**
NAMEN:	Potrditev dokumenta (DIIP)
PRAVNA PODLAGA:	18. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)
PREDLAGATELJ:	Željko Savič, župan
POROČEVALEC:	Petra Ferk, Inštitut za javno zasebno partnerstvo, Zavod Turjak
GRADIVO PRIPRAVILA:	Inštitut za javno zasebno partnerstvo, Zavod Turjak

PREDLOG SKLEPA:

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI V «, avgust 2022, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, Zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana.

2. Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah, avgust 2022, znaša 18.970.497 EUR brez DDV oziroma 20.652.487 EUR z DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Željko Savič, župan

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI

Ljubljana, avgust 2022

Številka:

Datum:

Investitor: OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani

S K L E P
o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Na podlagi drugega odstavka 18. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednja sklepa:

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI V «, avgust 2022, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana.

2. Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah, avgust 2022, znaša 18.970.497 EUR brez DDV oziroma 20.652.487 EUR z DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Investicija je primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu. Podatki in informacije so zadostni in pričakuje se učinke, kot so predvideni.

Občina Dol pri Ljubljani,
Željko Savič, župan

Naročnik: **OBČINA DOL PRI LJUBLJANI**
Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani

Za naročnika: **Željko Savič, župan**

Predmet: **DOM STAREJŠIH OBČANOV IN MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE V OBČINI DOL PRI LJUBLJANI**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**

Izdelovalec:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: **izr. prof. dr. Petra Ferk, Direktorica razvojnih projektov**

Opomba: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16).

KAZALO VSEBINE

1 OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB 7

1.1 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA - JAVNEGA PARTNERJA 7
1.2 OPIS INVESTITORJA 8
1.3 IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE 9
1.4 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA – ZASEBNEGA PARTNERJA 9
1.5 IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP 10

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO 11

2.1 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA 11
2.1.1 ANALIZA NA RAVNI DRŽAVE 11
2.1.2 ANALIZA NA RAVNI OBČINE 15
2.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO 16

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE 18

3.1 KRATEK OPIS INVESTICIJE 18
3.2 NAMENI IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI 19

4 OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ZA IZVEDBO INVESTICIJE IN USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI 21

4.1 PROJEKT EVROPA 2030 21
4.2 EVROPSKA PLATFORMA ZA BOJ PROTI REVŠČINI IN SOCIALNI IZKLJUČENOSTI 22
4.3 VIZIJA SLOVENIJE 2050 23
4.4 STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030 23
4.5 STRATEGIJA DOLGOŽIVE DRUŽBE 25
4.6 RESOLUCIJA O NACIONALNEM PROGRAMU SOCIALNEGA VARSTVA ZA OBDOBJE 2022-2030 28
4.7 ZAKON O SOCIALNEM VARSTVU 29
4.8 ZAKON O DOLGOTRAJNI OSKRBI 30

5 OPIS VARIANT 32

5.1 VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE 32
5.2 VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE S PODELITVIJO STAVBNE PRAVICE 33
5.3 VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV KONCESIJE GRADENJ DFBTO/DFBOT 35
5.4 VARIANTA D – IZVEDBA INVESTICIJE V OKVIRU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV DFBTO IN DFBOO 38
5.5 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE 43
5.6 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ 45
5.7 IZBOR OPTIMALNE VARIANTE 50

6 OPREDELITEV, VRSTA IN OPIS INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH 53

6.1 VRSTA IN OPIS INVESTICIJE 53
6.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH 54

7 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI 58

7.1 ANALIZA STANJA NA TRGU 58
7.1.1 DOM ZA STAREJŠE OBČANE 58
7.1.2 DNEVNI CENTER AKTIVNOSTI ZA STAREJŠE 59
7.2 ANALIZA TRGA, IZVEDENA S POZIVOM PROMOTORJEM 60

8 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO 63

8.1 PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA 63

8.2 OPIS LOKACIJE 65
8.2.1 MAKROLOKACIJA 65
8.2.2 MIKROLOKACIJA 65
8.3 OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV 67
8.4 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE 67
8.5 VARSTVO OKOLJA 68
8.6 KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA 70
8.7 VIRI FINANCIRANJA 71

9 FINANČNA ANALIZA – VARIANTA B: IZVEDBA INVESTICIJE S PODELITVIJO STAVBNE PRAVICE 72

9.1 FINANČNI UČINKI Z VIDIKA JAVNEGA PARTNERJA 74
9.1.1 INVESTICIJA 74
9.1.2 OPERATIVNI DENARNI TOK 74
9.1.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA 74
9.1.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV 75

10 FINANČNA ANALIZA – VARIANTA C: IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV KONCESIJE GRADENJ DFBTO/DFBOT 78

10.1 FINANČNI UČINKI Z VIDIKA JAVNEGA PARTNERJA 80
10.1.1 INVESTICIJA 80
10.1.2 OPERATIVNI DENARNI TOK 80
10.1.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA 81
10.1.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV 82

11 FINANČNA ANALIZA – VARIANTA D: IZVEDBA INVESTICIJE V OKVIRU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV DFBTO IN DFBOO 85

11.1 FINANČNI UČINKI Z VIDIKA JAVNEGA PARTNERJA 87
11.1.1 INVESTICIJA 87
11.1.2 OPERATIVNI DENARNI TOK 87
11.1.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA 88
11.1.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV 88
11.2 PRIMERJAVA MED FINANČNIMI KAZALNIKI IZVEDBE PROJEKTA PO VSEH ANALIZIRANIH VARIANTAH 91

12 SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE 95

12.1 POTREBNA DOKUMENTACIJA 95
12.2 ČASOVNI NAČRT IZDELAVE POTREBNE DOKUMENTACIJE 95

13 ZAKLJUČEK 96

KAZALO TABEL

Tabela 1: Število prebivalstva Slovenije po posameznih starostnih skupinah; dejanske vrednosti 1980 - 2013 in projekcija za obdobje 2014 - 2060 (srednja varianta projekcij EUROPOP2013) ... 11
Tabela 2: Kriteriji za preveritev uresničevanja ciljev investicije ... 20
Tabela 3: SWOT analiza predlagane variante ... 43
Tabela 4: Razdelitev poslovnih tveganj za predlagano varianto ... 45
Tabela 5: Primerjava finančnih kazalnikov ... 52
Tabela 6: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 55
Tabela 7: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR ... 55
Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije po letih v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 56
Tabela 9: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR ... 57
Tabela 10: Časovni načrt izvedbe investicije ... 67
Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 73
Tabela 12: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 74
Tabela 13: Finančni kazalniki javnega partnerja ... 75
Tabela 14: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR ... 76
Tabela 15: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 79
Tabela 16: Delež financiranja investicije glede na financerja ... 79
Tabela 17: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 80
Tabela 18: Delitev bruto površin med partnerjema ... 81
Tabela 19: Finančni kazalniki javnega partnerja po varianti C ... 82
Tabela 20: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR po varianti C ... 83
Tabela 21: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 86
Tabela 22: Delež financiranja investicije glede na financerja ... 86
Tabela 23: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022 ... 87
Tabela 24: Delitev bruto površin med partnerjema ... 88
Tabela 25: Finančni kazalniki javnega partnerja po varianti D ... 88
Tabela 26: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR po varianti D ... 89
Tabela 27: Primerjava finančnih kazalnikov z vidika občine ... 91
Tabela 28: Delitev bruto površin med partnerjema v primeru variante D, ko občina dobi v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C) ... 92
Tabela 29: Primerjava finančnih kazalnikov z vidika občine, ko v primeru variante D dobi občina v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C) ... 92
Tabela 30: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR po varianti D, ko dobi občina v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C) ... 93
Tabela 31: Primerjava finančnih kazalnikov ... 97
Tabela 32: Primerjava finančnih kazalnikov z vidika občine, ko v primeru variante D dobi občina v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C) ... 97

KAZALO SLIK

Slika 1: Umeščenost Občine Dol pri Ljubljani v prostor ... 8
Slika 2: Delež prebivalstva Slovenije po posameznih starostnih skupinah; dejanske vrednosti 1980 – 2013 in projekcije za obdobje 2014 – 2060 (srednja varianta projekcij EUROPOP2013) .. 12
Slika 3: Pričakovana demografska slika - osnovni scenarij projekcije EUROPOP2013 ... 13
Slika 4: Dolgoročne projekcije javnih izdatkov za sisteme soc. zaščite v Sloveniji, osnovni scenarij ... 14
Slika 5: Predvidena ureditev s profilom M1:500 ... 64
Slika 6: Prikaz zemljišč za gradnjo - mikrolokacija ... 66
Slika 7: Izsek iz občinskega prostorskega načrta ... 66

1 OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ[1] je v uvodnem poglavju predmetne investicijske dokumentacije, to je dokumentu identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP), potrebno identificirati investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije ter strokovnih delavcev oziroma služb, odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne dokumentacije in druge dokumentacije, vezane ali potrebne za predmetni projekt.

1.1 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA - JAVNEGA PARTNERJA

Investitor:	Občina Dol pri Ljubljani
	Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani
Telefon:	+386 (0)1 530 32 40
E-pošta:	obcina@dol.si
Matična številka:	5874173000
Davčna številka:	SI 81226748

Za investitorja:

Odgovorna oseba: Željko Savič, župan

Datum: Podpis:

[1] 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.

1.2 OPIS INVESTITORJA

Občina Dol pri Ljubljani je del osrednjeslovenske statistične regije in leži na skrajnem vzhodu Ljubljanske kotline med Savo in vzpetinami severno od ceste Ljubljana–Litija. Meri 33 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 167. mesto.[2]

Slika 1: Umeščenost Občine Dol pri Ljubljani v prostor

Spletni vir: <https://sl.wikipedia.org>.[3]

Občina Dol pri Ljubljani ima 19 naselij: Beričevo, Brinje, Dol pri Ljubljani, Dolsko, Kamnica, Kleče pri Dolu, Klopce, Križevska vas, Laze pri Dolskem, Osredke, Petelinje, Podgora pri Dolskem, Senožeti, Videm, Vinje, Vrh pri Dolskem, Zaboršt pri Dolu, Zagorica pri Dolskem in Zajelše.[4]

Čeprav občina Dol pri Ljubljani ne spada med največje občine v Sloveniji, je bogata s številnimi znamenitostmi, privlačnimi predvsem za tiste, ki iščejo mir, radi odkrivajo svoje kotičke in cenijo naravno in kulturno dediščino. Leta 1754 se je v vasi Zagorica pod Murovico rodil Jurij Vega, svetovno znani nameniti matematik, strateg in topniški strokovnjak. Zato je občina Dol pri Ljubljani poznana tudi kot »dežela Jurija Vege«. [5]

---

[2] Spletni vir: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/32>, (29. 7. 2022).

[3] Spletni vir:

<https://en.wikipedia.org/wiki/Municipality_of_Dol_pri_Ljubljani#/media/File:Obcine_Slovenija_2006_Dol_pri_Ljubljani.svg> (29. 7. 2022).

[4] Spletni vir: Spletna stran Občine Dol pri Ljubljani: <https://www.dol.si/sl/content/o-obcini/naselja-v-obcini.html>, (29. 7. 2022).

[5] Spletni vir: Spletna stran Občine Dol pri Ljubljani: <https://www.dol.si/sl/content/o-obcini/predstavitev-obcine.html> (29. 7. 2022).

1.3 IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor:	Občina Dol pri Ljubljani
	Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani
Odgovorna služba:	Župan Občine Dol pri Ljubljani
Telefon:	+386 (0)1 530 32 40
E-pošta:	obcina@dol.si
Matična številka:	5874173000
Davčna številka:	SI 81226748

Odgovorna oseba: Željko Savič, župan

Datum: Podpis:

1.4 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA – ZASEBNEGA PARTNERJA

Projekt »Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani« bo izveden v obliki javno-zasebnega partnerstva. Zasebni partner, ki bo objekt projektiral, financiral, zgradil in z njim tudi upravljal, bo izbran na javnem razpisu.

Pred sprejemom predmetnega DIIP je Občina Dol pri Ljubljani objavila poziv promotorjem z namenom, da se preveri zanimanje potencialnih investitorjev za projekt. Na poziv promotorjem se je odzval en promotor, o čemer več v nadaljevanju predmetnega investicijskega dokumenta.

1.5 IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP

Izdelovalec:	Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
	Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana
Telefon:	(0)1 60 100 70
E-pošta:	petra.ferk@pppforum.si
Matična št.:	3455114000
Davčna št.:	SI 22672826
TRR:	SI56 3500 1000 1226 768 (BKS Bank)

Za izdelovalca DIIP:

Odgovorna oseba: izr. prof. dr. Petra Ferk, direktorica razvojnih projektov

Datum: 31. 8. 2022 Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je b il ustanovljen v letu 2008 z namenom, da vzpodbudi znanstveno-raziskovalno dejavnost na področju pravne in ekonomske znanosti, s posebnim poudarkom na vprašanjih povezanih s pojmi javno-zasebnih partnerstev, javnih služb in državnih pomoči, javnih razpisov in javnega naročanja, projektnega vodenja, priprave ekonomskih in investicijskih študij, projektnega financiranja in drugih sorodnih tem. Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je specializiran za svetovanje na področju oblikovanja razmerij javno-zasebnih partnerstev, ki predstavljajo sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem pri zagotavljanju izvajanja javnih služb, vzpostavljanju ali posodobitvi javne infrastrukture in pri izvajanju drugih projektov v javnem interesu. V okviru svojega delovanja ima Inštitut izkušnje s svetovanjem pri projektih tako na javni kot zasebni strani, zato lahko zagotovi celovito analizo posameznega projekta s ciljem dolgoročnega in kvalitetnega izvajanja vzpostavljenega razmerja javno-zasebnega partnerstva.[6]

[6] Spletni vir: http://pppforum.si; (29. 7. 2022).

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

2.1.1 ANALIZA NA RAVNI DRŽAVE

Staranje prebivalstva predstavlja eno najbolj peročih vprašanj, ki bo bistveno vplivalo na nadaljnji razvoj Slovenije. Daljša življenjska doba in zniževanje števila rojstev sta v zadnji desetletjih privedla do poslabšane demografske slike in povečanega števila starejših oseb, tj. oseb, starejših od 65 let. Demografski trendi za Slovenijo, prikazani v Tabeli 2, nakazujejo, da se bo število starejših oseb v prihodnjih letih še povečevalo.

Tabela 1: Število prebivalstva Slovenije po posameznih starostnih skupinah; dejanske vrednosti 1980 - 2013 in projekcija za obdobje 2014 - 2060 (srednja varianta projekcij EUROPOP2013)

	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050	2060
	Število prebivalcev po posameznih starostnih skupinah								
P_{0-19}	583245	559355	456145	393342	415505	406290	383348	405090	408511
P_{20-64}	1087063	1224878	1255897	1316712	1241943	1158303	1115021	1046007	1031963
P_{65+}	214169	213857	278230	339207	430428	522518	580098.5	618296	599208
Skupaj	1884477	1998090	1990272	2049261	2087876	2087111	2078467	2069393	2039681
	Delež prebivalcev v posameznih starostnih skupinah glede na celotno število prebivalcev								
P_{0-19}	30,9	28,0	22,9	19,2	19,9	19,5	18,4	19,6	20,0
P_{20-64}	57,7	61,3	63,1	64,3	59,5	55,5	53,6	50,5	50,6
P_{65+}	11,4	10,7	14,0	16,6	20,6	25,0	27,9	29,9	29,4
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Spletni vir: SURS, 2014, Eurostat, 2014: <http://www.staranje.si/aha-si/trg-dela-upokojevanje/demografske-projekcije#read-more>, (29. 7. 2022).

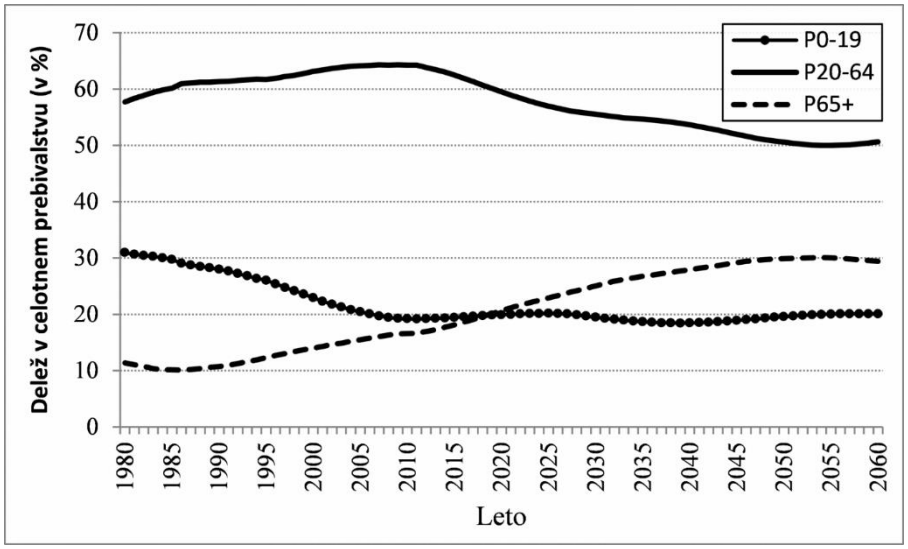
Zgornja tabela prikazuje gibanje števila prebivalstva do leta 2060 po posameznih starostnih skupinah, ki so aktualne z ekonomskega vidika, in sicer:

a) mladi v starosti 0-19 let, ki v razvitih državah praviloma še niso delovno aktivni,
b) delovni kontingent v starosti 20-64 let, od katerih je večina delovno aktivnih ter
c) starejši v starosti 65+, ki so praviloma že upokojeni in tako niso več delovno aktivni.

Število prebivalstva naj bi do leta 2060, kljub vmesnemu porastu, dosegalo približno isto raven kot v letu 2013. Veliko večje spremembe pa se napovedujejo v sami starostni strukturi prebivalstva, predvsem glede deleža prebivalstva v delovni starosti 20 – 64 let in deleža starejših, starih 65 let in več.

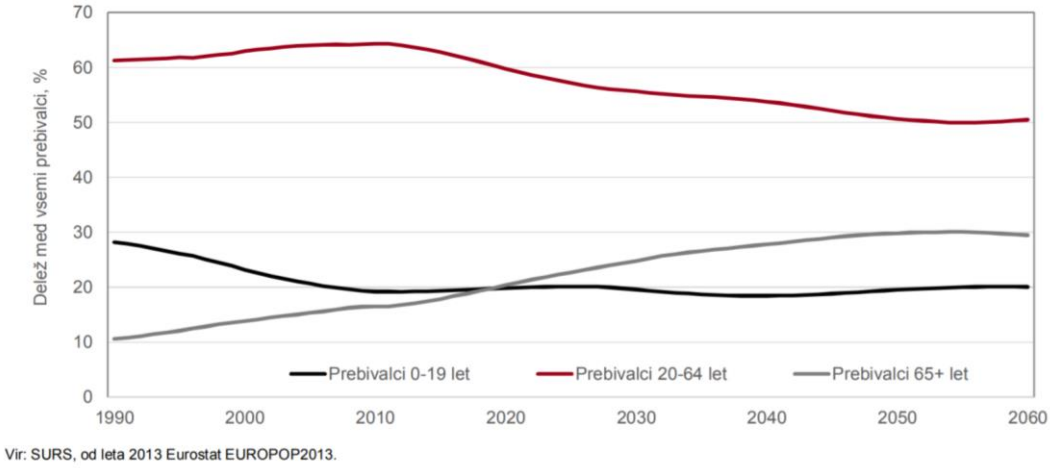
Če so v letu 2013 prebivalci v delovni starosti 20-64 let predstavljali slabi dve tretjini (63,4 %) vseh prebivalcev, naj bi se ta delež do leta 2050 zmanjšal na zgolj okrog eno polovico (50,5 %) vseh prebivalcev ter se na tej ravni ustalil. Na drugi strani pa naj bi se delež starejših, tj. starih 65 let in več, povišal s 17,3 % v letu 2013 na kar 29,9 % vseh prebivalcev v letu 2050 ter se na tej ravni ustalil. Delež starejšega prebivalstva v Sloveniji se bo tako v prihodnjih 35 letih skoraj podvojil.

Slika 2: Delež prebivalstva Slovenije po posameznih starostnih skupinah; dejanske vrednosti 1980 – 2013 in projekcije za obdobje 2014 – 2060 (srednja varianta projekcij EUROPOP2013)



Spletni vir: <http://www.staranje.si/aha-si/trg-dela-upokojevanje/demografske-projekcije#readmore>, (29. 7. 2022).

Slika 3: Pričakovana demografska slika - osnovni scenarij projekcije EUROPOP2013



Vir: Po UMAR: Demografske spremembe ter njihove ekonomske in socialne posledice, april 2016, str. 4.

Kot ugotavlja UMAR, se Slovenija, podobno kot večina razvitih držav, sooča s spremembami starostne strukture, vendar pa bo glede na projekcije EUROPOP2013[7] 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 prav demografski scenariji. Posledice takšnih gibanj bodo vidne predvsem na trgu dela, izobraževanja, pri javnih izdatkih in na stanovanjskem, prostorskem ter regionalnem področju. Na trgu dela bo zmanjševanje števila delovno sposobnih in aktivnih v naslednjih desetih letih postalo omejitveni dejavnik za gospodarsko rast. Staranje prebivalstva pa spreminja tudi potrebe na področju stanovanjske, prostorske in regionalne politike.[8]

Demografska gibanja bodo znatno vplivala 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 bo pokazalo predvsem na izrazitem povečanju izdatkov za pokojnine, ki so že sedaj delno

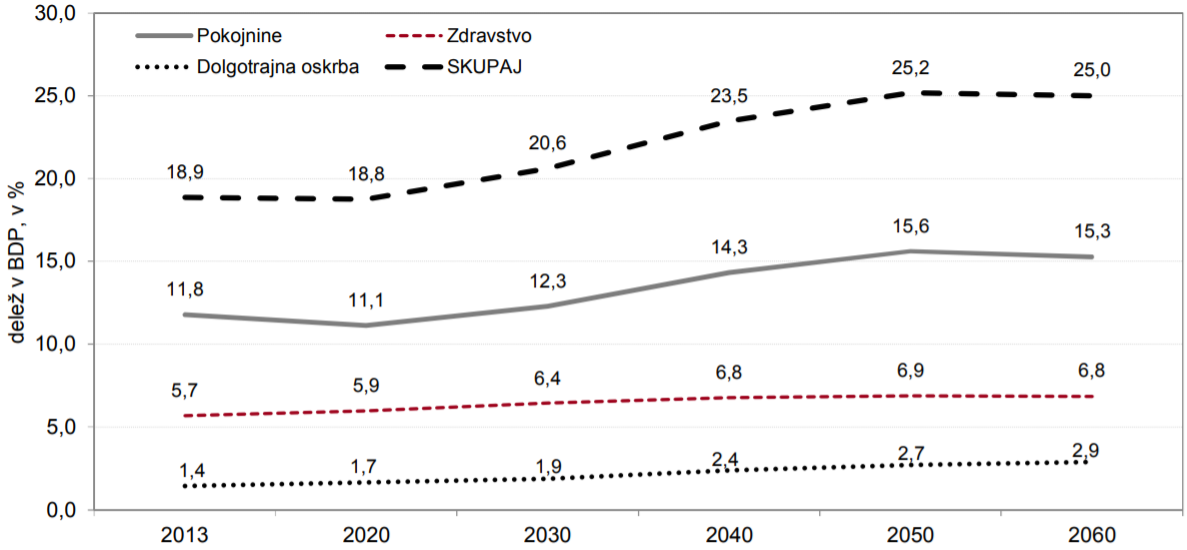
[7] Projekcije pripravlja Eurostat v sodelovanju z nacionalnimi statističnimi uradi.

[8] Urad RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR): Demografske spremembe ter njihove ekonomske in socialne posledice, april 2016, str. 3, dosegljivo na strani: https://www.zsss.si/wp-content/uploads/2016/07/UMAR_2016_Demografske_Spremembe_C2_P.pdf; (29. 7. 2022).

financirane s proračunskimi sredstvi, in tudi izdatkov za zdravstvene storitve in storitve dolgotrajne oskrbe.[9]

Demografske spremembe bodo, ob ohranjanju sedanjih sistemov socialne zaščite, povečale javne izdatke. Dolgoročne projekcije Evropske komisije kažejo, da naj bi v Sloveniji ob nespremenjenih politikah javni izdatki za financiranje sistemov socialne zaščite do leta 2060 dosegli četrtino BDP. Delež in povečanje javnih izdatkov povezanih s staranjem bi bila s tem najvišja med državami EU, zato je Slovenija po izračunih Evropske komisije edina država v EU z visokim tveganjem za vzdržnost javnih financ na dolgi rok, prav tako je v skupini držav z visokim tveganjem na srednji rok.[10]

Slika 4: Dolgoročne projekcije javnih izdatkov za sisteme soc. zaščite v Sloveniji, osnovni scenarij



Vir: UMAR: Demografske spremembe ter njihove ekonomske in socialne posledice, april 2016, str. 6.

Potrebe po dolgotrajni oskrbi se bodo v Sloveniji začele izraziteje povečevati predvsem po letu 2025, ko bodo mejo 80-ih let začele prestopati najštevilčnejše generacije. To za seboj prinaša mnogoštevilne posledice. Hkratno se s staranjem prebivalstva povečuje potreba po institucionalni oskrbi starostnikov – že vrsto let primanjkuje mest v domovih za ostarele, ravno tako dnevnega varstva starejših in

[9] Prav tam, str. 8-9.

[10] Prav tam.

organiziranih dnevnih aktivnostih, povečuje pa se tudi delež oseb, ki bi/bodo potrebovale pomoč na domu, pri vsakodnevnih opravilih in negi.

Po podatkih Skupnosti socialnih zavodov Slovenije[11] je bila na dan 1. 8. 2022 kapaciteta v domovih za starejše in posebnih socialnovarstvenih zavodih 21.573 mest. Glede na aktualne podatke prostih mest v omenjenih institucijah na ta dan ni, na prosto mesto pa že zdaj čaka 13.701 prosilcev.

Delež prebivalcev, starejših od 65 let, trenutno v Sloveniji znaša 21,1 %,[12] kar glede na podatek o številu prebivalstva Slovenije[13] znaša več kot 440.000 oseb oziroma približno 1/5 prebivalstva Slovenije. Četudi institucionalnega ali dnevnega varstva resda ne potrebuje vsaka oseba, starejša od 65 let, je vseeno glede na omenjene podatke mogoče razbrati močno potrebo po povečanju kapacitet tako v domovih za starejše kot tudi pri dnevnem varstvu, in to ne zgolj na države pač pa na ravni posameznih občin.

2.1.2 ANALIZA NA RAVNI OBČINE

Občina Dol pri Ljubljani je ena izmed manjših slovenskih občin. Od skupno 6.348 občanov 17% vseh prebivalcev občine predstavljajo osebe, starejše od 65 let.[14]

Občina Dol pri Ljubljani doma starejših občanov nima, delno pa potrebo po pomoči starejšim prebivalcem zagotavlja z izvajanjem storitev pomoči na domu, s čimer je upravičencem omogočeno čim kvalitetnejše življenje v domačem okolju. Pri tem občina sodeluje tudi z drugimi institucijami, zlasti s patronažno, zdravstveno službo in domovi za starejše izven občine.[15]

---

[11] Skupnosti socialnih zavodov Slovenije: Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno-varstvenih zavodih. Dostopno na: <https://servis.ssz-slo.si/porocilo.pdf>, (1. 8. 2022).

[12] Podatki Statističnega Urada Republike Slovenije na dan 1.8. 2022. Dostopno na: <https://www.stat.si/StatWeb/Field/Index/17/104>, (1. 8. 2022).

[13] Število prebivalcev Slovenije, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za 1. polovico leta 2022, znaša 2.107.180.

[14] Podatki Statističnega Urada Republike Slovenije na dan 1.1.2022. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/2640010S.px/table/tableViewLayout2/>, (29. 7. 2022).

[15] DEOS, celostna oskrba starostnikov, d. o. o.: O izvajanju pomoči na domu v Občini Dol pri Ljubljani. Spletni vir: <https://www.deos.si/dejavnosti/pomoc-na-domu/obcina-dol-pri-ljubljani/ >, (29. 7. 2022).

Občina Dol pri Ljubljani je v letu 2021 izvedla postopek podelitve koncesije za izvajanje javne službe pomoči družini na domu v občini ter oktobra istega leta koncesijo podelila izbranemu podjetju DEOS, celostna oskrba starostnikov d.o.o.[16]

V občini z izjemnim zanosom in dolgoletno tradicijo delujeta tudi Društvo upokojencev Dol-Beričevo in Društvo upokojencev Dolsko. Društvo upokojencev Dolsko[17] je bilo ustanovljeno z namenom spodbujati člane k aktivnemu življenju in delovanju, k spoznavanju naravnih in kulturnih lepot ter znamenitosti, in pa k športno-rekreativni ter kulturni dejavnosti. Prav tako v Društvu strmijo k skromnosti, samostojnosti, tovarištvu, disciplini, vzajemnosti, srčni kulturi ter medsebojnemu spoštovanju. DU Dolsko šteje 365 članov (od tega 25 prostovoljcev) in iz leta v leto narašča.

Kljub velikemu trudu Občine Dol pri Ljubljani ter vseh ostalih sodelujočih akterjev pa so potrebe po dodatnih storitvah, namenjenih starejši populaciji, vse večje ter se bodo v prihodnjih letih glede na demografske projekcije še povečevale – ne zgolj v Občini Dol pri Ljubljani, temveč tudi v okoliških občinah. V občini se kaže velika potreba po ustanovitvi medgeneracijskega centra za starejše, kot tudi samega doma za starejše občane kot oblike institucionalnega varstva.

2.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Kot je razvidno iz demografskih projekcij staranja prebivalstva, predstavljenih v poglavju 2.1, je v prihodnjih letih nedvomno mogoče pričakovati, da potreb po oskrbi starejše populacije trenutno obstoječi domovi za starejše, medgeneracijski centri in drugi javni socialno varstveni zavodi ne bodo mogli v celoti prevzeti, saj so ti že sedaj prezasedeni.

Glede na trenutne demografske projekcije za naslednjih nekaj desetletij bo v prihodnje nujno v večji meri spodbujati in razvijati oskrbo starejših v različnih oblikah – tako medgeneracijskih centrov kot institucionalnega varstva, saj bo le na ta način mogoče omogočiti formalno oskrbo v lokalnem okolju večjemu številu prebivalcev, ki

[16] Spletna stran Občine Dol pri Ljubljani: <https://www.dol.si/sl/news/izvajanje-storitev-pomoci-na-domu.html>, (29.7.2022)
[17] Spletna stran Mestne zveze upokojencev Ljubljana: https://www.mzu-lj.si/447/du-dolsko; 29.7.2022.

bodo tovrstne storitve potrebovali. Posledično se kaže vedno večja potreba po ustanavljanju novih zavodov, ki se bodo sposobni odzvati na povečanje števila starejše populacije in njihovih potreb, tako zdravstvenih kot tudi socialnih in družbenih.

Ključni razlog investicijske namere je glede na vse navedeno ta, da občina Dol pri Ljubljani nima vzpostavljenega objekta oziroma ustanove, ki bi starejšim lahko nudila ustrezno institucionalno in dnevno varstvo starejšim prebivalcem v bližini njihovega prebivališča in svojcev in se tako ni zmožna uspešno odzivati na prihajajoče spremembe v demografski strukturi prebivalstva.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

3.1 KRATEK OPIS INVESTICIJE

Predmet obravnavane investicije je izgradnja objekta, primernega za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva in dejavnosti dnevnega varstva starejših. Omenjeni dejavnosti zajemata vse od zagotavljanja zdravstvene oskrbe, nege starejših, socialne oskrbe in varstva, do organizacije in izvedbe najrazličnejših aktivnosti, ki uporabnikom storitev omogočajo aktivno, ustvarjalno, družabno in kakovostno preživljanje prostega časa.

V skladu z določbami 16., 42. in 43. člena Zakona o socialnem varstvu (v nadaljevanju: ZSV)[18] sodi dejavnost institucionalnega varstva starejših v okvir javne službe, ki jo zagotavlja država. S tega vidika je primarni varuh javnega interesa na tem področju država.

Občina se bo v projekt vključila kot javni partner, ki razpolaga z zemljiščem, primernim za izvedbo projekta. Cilj občine je svojim občanom zagotoviti institucionalno varstvo v njihovi življenjski sredini ter navedeno povezovati z drugimi oblikami varstva starejših, predvsem v obliki medgeneracijskega centra in izvajanja pomoči na domu.[19]

Izvedba investicije je predvidena na naslednjih zemljiščih:

- parc. št. 33/11, k.o. 1766 Petelinje v izmeri 8.643 m2.

Predvidena je gradnja Doma za starejše s kapaciteto do 200 postelj, od tega več kot 50% oskrbovancev v enoposteljnih sobah. V Idejnem prostorskem konceptu je objekt deljen v več blokov oz. traktov ter je predviden do višine treh etaž, obstaja možnost povišanja še za eno etažo. Vsak trakt ima predvidene po tri enote, in sicer bivalno in

[18] Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk).

[19] Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Dom starejših občanov v Kamnici«, Dol pri Ljubljani, junij 2022, gradivo naročnika.

dve dementni. Izgradnja objekta vključuje tudi dovoz do objekta, parkirišče, intervencijski dovoz in ozelenjene terase v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnimi prostorskimi načrti Občine Dol pri Ljubljani.[20] Cilj občine Dol pri Ljubljani je tudi, da se v okviru objekta zagotovijo tudi ustrezni prostori za medgeneracijsko središče ter program (zobo)zdravstvene oskrbe.

3.2 NAMENI IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI

Glavni namen predmetne investicije je zadostitev potreb po organizirani dolgotrajni oskrbi, bodisi v obliki institucionalnega varstva ali dnevnega varstva, kot odgovor na poslabšano demografsko sliko in slabe demografske projekcije za naslednjih nekaj desetletij.

Domovi za starejše sicer opravljajo številne dejavnosti, ki zagotavlja kakovostno, zdravo in družabno življenje v domu ter s številnimi storitvami poskrbijo, da starejši lahko brezskrbno uživajo vsakdan tudi v udobju lastnega doma, problem, ki se izpostavlja, pa je ta, da je mest v domovih občutno premalo. Tudi področje Občine Log pri Ljubljani in njene širše okolice je deficitarno z varstvom in oskrbo starejših oseb. Občina si z investicijo prizadeva izboljšati stanje okolja in imeti neposreden pozitiven vpliv na občane - sodelovanje z lokalnimi prebivalci, medgeneracijsko povezovanje, zagotavljanje zdravstvene oskrbe.

Cilji investicije so zlasti:

- razbremenitev obstoječega sistema varstva in oskrbe starejših;
- zagotovitev primernega institucionalno varstva občanom Občine Dol pri Ljubljani ter njene širše okolice;
- zagotovitev primernega medgeneracijskega središča oz. dnevnega varstva starostnikov ter skrb za aktivno, varno in kvalitetno preživljanje njihovega prostega časa;
- zagotovitev programov in vsebine, prilagojenih potrebam in interesom občanov in širše okolice, ki potrebujejo varstvo in nego zaradi starosti, invalidnosti in bolezenskih stanj;

[20] Povzeto po dokumentu Idejni prostorski koncept novogradnje Doma za starejše v Kamnici – Občina Dol pri Ljubljani.

- izboljšanje oskrbe starejših v Občini Dol pri Ljubljani ter njeni okolici;
- razvoj sodobnega koncepta varstva starejših ljudi;
- izboljšanje kvalitete življenja starejših ljudi v Dolu pri Ljubljani ter njegovi okolici;
- povečanje medgeneracijske povezanosti in povezanosti z lokalnim okoljem, z namenom integracije občanov v delo in življenje doma ter obratno,
- razbremenitev svojcev oseb, ki obliko institucionalnega ali dnevnega varstva nujno potrebujejo;
- zagotovitev cca. 110 novih delovnih mest različnih profilov, prebivalcem Dola pri Ljubljani ter njegove širše okolice, vključno z izobraževanjem novo zaposlenih;
- vzpostavitev možnosti povezovanja različnih oblik pomoči starejšim kot so medgeneracijski center, možnost kratkotrajnega bivanja, možnost povezovanja s storitvijo izvajanja pomoči na domu;
- zagotovitev ustreznih prostorov za zagotavljanje (zobo)zdravstvene dejavnosti.

Uresničevanje zgoraj postavljenih ciljev bo mogoče kvantitativno oz. kvalitativno ovrednotiti na podlagi naslednjih kriterijev:

Tabela 2: Kriteriji za preveritev uresničevanja ciljev investicije

Naziv cilja	Stanje pred izvedbo investicije	Stanje po izvedeni investiciji
Število mest v domu starejših v Občini Dol pri Ljubljani	0	190-200
Število novih delovnih mest	0	cca. 110
Vzpostavljen medgeneracijsko središče za starejše	0	1
Zagotovitev javnega programa za starejše	0	ustrezne vsebine za starejše v medgeneracijskem centru
Hortikulturna ureditev parka, ostalih zelenih površin in rekreacijskih površine na/v okolici nepremičnin s parc. št. 33/11, k.o. 1766 Petelinje	ureditev ni vzpostavljena	ureditev je vzpostavljena

4 OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ZA IZVEDBO INVESTICIJE IN USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Občina Dol pri Ljubljani skladno s strateškimi dokumenti in veljavnimi predpisi na nacionalni in lokalni ravni ugotavlja, da obstaja javni interes za izvedbo investicije izgradnje Doma starejših občanov in medgeneracijskega središča v Občini Dol pri Ljubljani, saj se s slednjo uresničujejo in dosegajo cilji v nadaljevanju podrobneje predstavljenih strategij, programov in smernic.

Za namene opredelitve javnega interesa za izvedbo investicije oziroma preveritev usklajenosti s strateškimi dokumenti in dolgoročnimi in srednjeročnimi programi so bile preučene naslednje področne strategije, predpisi in programi:

4.1 PROJEKT EVROPA 2030

Projekt Evropa 2030[21] je poročilo o izzivih članov skupine za razmislek Evropskemu svetu, s katerim se bo EU verjetno soočala leta 2030. V poročilu je med drugim poudarjena problematika staranja prebivalstva, katere se EU zaveda in iz tega razloga strmi k sprejemanju ukrepov, ki bodo sposobni odgovarjati na prihajajoče vedno večje potrebe po oskrbi in varstvu starostnikov.

V poročilu je navedeno, da je za Evropo ena najbolj značilnih demografskih skrajnosti prav staranje prebivalstva. Trend staranja prebivalstva bo brez ustrezne pomoči in ukrepov predstavljal hudo obremenitve na pokojninski in zdravstveni sistem ter sistem socialnega varstva. Če Evropa resnično želi postati družba znanja, mora prizadevanja za večjo gospodarsko učinkovitost ter nadgradnjo znanj in spretnosti sedanjega prebivalstva dopolniti z aktivnimi ukrepi za obravnavo tega demografskega izziva.

[21] Projekt Evropa 2022, spletni dostop: <https://www.consilium.europa.eu/media/30771/qc3210249slc.pdf> (zadnji dostop 29. 7. 2022).

Investicija v izgradnjo doma starejših občanov in medgeneracijskega središča naslavlja ravno omenjeno problematiko in tako sledi reševanju izzivov in problematike, navedene v Projekt Evropa 2030.

4.2 EVROPSKA PLATFORMA ZA BOJ PROTI REVŠČINI IN SOCIALNI IZKLJUČENOSTI

V Evropski platformi za boj proti revščini in socialni izključenosti[22] EU je opredelila, da sta obnova gospodarske rasti in zagotavljanje več in boljših delovnih mest ključna dejavnika boja proti revščini. Za dosego teh ciljev je Evropska komisija predlagala vzpostavitev Evropske platforme za boj proti revščini in socialni izključenosti (v nadaljevanju: Evropska platforma). To sporočilo določa izzive, ki jih predstavljata revščina in socialna izključenost, in hkrati ponuja oris prispevkov različnih politik k zmanjšanju revščine in povečanju vključenosti.

Evropska platforma odstira naslednje problematike:

- **socialno vključevanje,**
- boj proti revščini,
- pokojninsko in zdravstveno reformo
- **ter reformo dolgotrajne oskrbe.**

Kot izhaja iz Sporočila Komisije Evropskemu parlamentu, Svetu, Evropskemu ekonomsko-socialnemu odboru in Odboru regij, oblikovanega v publikaciji,[23] so večjemu tveganju revščine v primerjavi s celotnim prebivalstvom, izpostavljeni prav starejši (19 %), v številnih državah pa starejše še zlasti ogroža materialno pomanjkanje. Zaradi razsežnosti demografskih izzivov, s katerimi se srečuje EU, se bo ta problem le še zaostril. Do leta 2030 se bo število upokojencev v EU povečalo za več kot 25 milijonov, kar bo še **povečalo pritisk na ustreznost in dolgoročno vzdržnost naših pokojninskih**

[22] Evropska platforma za boj proti revščini in socialni izključenosti, spletni dostop: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011IP0495&from=CS> (zadnji dostop 29. 7. 2022).

[23] Publikacija o Evropski platformi za boj proti revščini in socialni izključenosti, spletni dostop: <https://op.europa.eu/sl/publication-detail/-/publication/64919609-e0ad-4e76-9970-00f4490f92ef/language-sl> (zadnji dostop 29. 7. 2022).

sistemov ter na sisteme javnega zdravstva in skrbstvene sisteme za starejše. Dolgoročno se bo tveganje revščine pri starejših povečalo tudi, če njihova zaposlitvena pot postane preveč razdrobljena.

Evropska platforma v svoji 50. točki določa priporočilo državam članicam, naj starejšim in invalidom zagotovijo dostop do socialnih in zdravstvenih storitev, čemur sledi ravno predmetni projekt.

4.3 VIZIJA SLOVENIJE 2050

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050[24], katere namen je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju.

Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih: učenje za življenje, inovativna družba, zaupanje, kakovostno življenje ter identiteta.

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, s posebnim poudarkom na izboljšanju kvalitete življenja starostnikov, kar je eden od osnovnih elementov vizije.

4.4 STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030[25] v središče postavlja kakovostno življenje za vse. Kot je navedeno v omenjenem dokumentu se Slovenija sooča z demografskimi spremembami, ki bodo imele velik vpliv na prihodnji razvoj družbe in kakovost življenja. Kažejo se v povečevanju števila oseb starejših od 65 let, nizki rodnosti in zmanjševanju prebivalstva v starostni skupini 20-64 let, kar je sedanja opredelitev delovno aktivnega prebivalstva. Glede na demografske projekcije se bo proces njegovega staranja v prihodnje še pospešil, delež prebivalstva, starejšega od 65 let, pa se bo občutno

[24] Vizija Slovenije 2050, vir: <https://www.rtvslo.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>, (29. 7. 2022)

[25] Strategijo razvoja Slovenije 2030 je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, 7. decembra 2017, vir: <https://www.gov.si/assets/vladne-sluzbe/SVRK/Strategija-razvoja-Slovenije-2030/Strategija_razvoja_Slovenije_2030.pdf>, (29. 7. 2022).

povečal. Demografske spremembe torej vodijo v relativno hitro zmanjševanje zmogljivosti aktivnega prebivalstva, kar zaradi pomanjkanja ustrezne delovne sile lahko pomembno zmanjša tudi sposobnost hitrejšega gospodarskega napredka, ki je pogoj za nadaljnje izboljšanje življenjskega standarda prebivalstva.

Demografska gibanja se različno zrcalijo v prostoru. V bližini mest se število zlasti mlajšega prebivalstva povečuje, le-to pa se zmanjšuje predvsem v oddaljenih in obmejnih območjih. Ob neustreznem obravnavanju navedene problematike se bo ta trend še nadaljeval, kar bo vplivalo tudi na zmanjševanje delovne sile v odmaknjenih območjih, opuščanju kmetijstva in povečanemu zaraščanju kmetijskih površin, v mestih pa tudi na še večje potrebe po stanovanjih in prilagoditvah storitvenih mrež.

Demografske spremembe, glede na ugotovitve Strategije razvoja Slovenije 2030, povečujejo tudi pritiske na finančno vzdržnost sistemov socialne zaščite. Sedanja ureditev obveznih socialnih zavarovanj že danes ne zadovoljuje vseh potreb, saj je za financiranje sistemov socialne zaščite potrebno dodatno financiranje iz državnega proračuna. Ob spreminjanju starostne strukture prebivalstva, naraščanju izdatkov za pokojnine, zdravje in dolgotrajno oskrbo ter ob naraščajočem obsegu negotovih oblik zaposlitev, bo te potrebe v prihodnje še težje zadovoljiti in jih brez spremembe sedanje ureditve ne bo mogoče vzdržno financirati. Zdravstveni sistem potrebuje korenitejšo prenovo. Slovenija pa je, glede na zdrava leta življenja v vseh starostnih skupinah pri obeh spolih, pod povprečjem EU. Kazalniki zdravja so se v zadnjih letih sicer izboljševali, poslabšali pa so se nekateri kazalniki življenjskega sloga, ki se zrcalijo v stopnji prezgodnje umrljivosti in stopnji izostajanja od dela. Dolgotrajna oskrba v Sloveniji še ni urejena v enovit sistem, razdrobljenost v financiranju pa povzroča nepregledno in neučinkovito izrabo virov.

Raven izobrazbe prebivalstva se je precej izboljšala, ostajajo pa številna neskladja med ponudbo in povpraševanjem po znanju in spretnostih na trgu dela. V luči demografskih sprememb, ki bodo med drugim zahtevale povečevanje delovne aktivnosti starejših, pa tudi z vidika odzivanja družbe na globalne trende je treba krepiti učenje za in skozi življenje.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je, kot že omenjeno zgoraj, zagotavljanje kakovostnega življenje. Uresničiti ga je mogoče le z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. 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.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja po navedeni strategiji so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Predmetna investicija je usklajena s cilji Strategije razvoja Slovenije 2030, pri čemer posebno zasleduje njena prva dva cilja. Investicija teži k izboljšanju življenjskih pogojev starostnikov, zdravstvene in socialne skrbi zanje, ter spodbuja medgeneracijsko povezovanje in sodelovanje. Hkrati z navedenim aktivno pristopa k reševanju problematike slabšanja demografske slike.

4.5 STRATEGIJA DOLGOŽIVE DRUŽBE

Strategija dolgožive družbe[26] je oblikovana na konceptu aktivnega staranja, ki poudarja aktivnost in ustvarjalnost v vseh življenjskih obdobjih, skrb za zdravje in medgeneracijsko sodelovanje ter solidarnost. To bo zagotovilo blaginjo in kakovostno življenje prebivalstva, s poudarkom na medgeneracijskem sodelovanju ter zavedanju pomena kakovostnega staranja. Usmeritve izhajajo tudi iz zavedanja, da so človekove pravice enake za vse ljudi, ne glede na starost.

[26] Strategija dolgožive družbe, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Ljubljana 2017, vir: <https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/kratke_analize/Strategija_dolgozive_druzbe/UMAR_SDD.pdf>, (29. 7. 2022).

Ključni izzivi dolgožive družbe so:

- **zagotovitev pogojev za aktivno in zdravo življenje v celotnem življenjskem obdobju**,
- podaljševanje delovno aktivnega obdobja (z zgodnejšim vstopom in poznejšim izstopom iz delovne aktivnosti), ki posredno zagotavlja tudi večjo dohodkovno varnost v starosti),
- zagotovitev pogojev za finančno varnost v celotnem življenjskem obdobju;
- **zagotovitev možnosti in spodbujanje izobraževanja ter ustvarjalnosti v celotnem življenjskem obdobju**,
- **prilagoditev delovnega in bivalnega okolja potrebam** vseh starostnih skupin,
- učinkovita uporaba dosežkov sodobnih tehnologij,
- **družbeno udejstvovanje in aktivno državljanstvo vseh generacij**.

Glede kakovosti življenja starejših omenjena strategija navaja, da bivalne razmere starejših niso dovolj prilagojene njihovim potrebam, prilagoditve pa se izvajajo v skromnem obsegu. Za starejšo populacijo je značilen visok delež lastniških stanovanj in hkrati nadpovprečno visok delež tistih, ki živijo na kmetijah oziroma v samostojnih hišah. Narašča tudi število starejših, ki živijo sami. Tako stanje lahko povzroča previsoke stroške vzdrževanja stanovanja, kar starejšim poslabšuje možnosti za zadovoljevanje drugih nujnih potreb. Na drugi strani pa ne razvijamo možnosti, da bi lastniška stanovanja namenjali za zagotavljanje socialne varnosti in dolgotrajno oskrbo. Značilna je nizka stanovanjska mobilnost prebivalstva. S podaljševanjem življenjske dobe se povečuje tudi obseg zdravstvenih težav, ki so značilne za starejše (telesna krhkost in padci, demenca, inkontinenca, bolezni zob). To vpliva na zdravstvene izdatke in sposobnost samostojnega življenja.

Strateški cilji za uresničitev vizije, ki izhajajo iz stanja in sprememb v demografski strukturi prebivalstva po navedeni strategiji so:

1. Blaginja vseh generacij ter **dostojno in varno bivanje v domačem okolju** z upoštevanjem visoke ravni človekovih pravic.
2. Vključenost vseh generacij v ekonomsko, družbeno, socialno in kulturno življenje v skladu z njihovimi željami in potrebami ter medgeneracijsko sožitje.
3. Ohranjanje in izboljšanje telesnega in duševnega zdravja ljudi vseh starosti.

Z uresničevanjem razvojnih ciljev bo Slovenija izboljševala svojo uvrstitev po kazalniku aktivnega staranja.

Med sistemi socialne zaščite je omenjen tudi zdravstveni sistem in sistem dolgotrajne oskrbe. Vlaganje v zdravje je naložba v človeške vire, ki prispeva k povečanju blaginje prebivalstva in gospodarski rasti. Javno financiranje zdravstva in dolgotrajne oskrbe zagotavlja dostopnost vseh skupin prebivalstva do široke košarice pravic ter s tem prispeva tudi k zmanjševanju revščine in neenakosti, še zlasti med starejšimi. Kakovostnih storitev v sedanjem obsegu v prihodnosti ne bo mogoče zagotoviti s po večini javnimi sredstvi, zato bodo, podobno kot pri pokojninskem sistemu, čedalje večji pomen pri financiranju imela tudi zasebna zdravstvena zavarovanja. Ta lahko blažijo pritisk na rast neposrednih plačil iz žepa, ki sicer najbolj ogrožajo starejše in kronično bolne. Ker bolniki izven urbanih središč, starejše osebe in težje mobilne osebe pogosto težje pridejo do medicinske oskrbe in rehabilitacije, je smiselno spodbujati uporabo telemedicine in teleterapevtike.

Kot usmeritve za dosego navedenega so zapisane:

- **ohranjanje in izboljšanje dostopnosti do zdravstvenih storitev in storitev dolgotrajne oskrbe z ustrezno kombinacijo javnih in zasebnih virov,**
- široka vključenost populacije v univerzalno zdravstveno kritje in večja solidarnost pri financiranju zdravstvenega varstva,
- razvoj in vzpostavitev multimedijske platforme za telemedicino in tele-terapevtiko (npr. diagnostiko in zdravniško obravnavo na daljavo, nudenje podpore svojcem za pomoč pacientom na daljavo),
- uveljavitev enotnega javnega vira sredstev za sistem dolgotrajne oskrbe, ki bo temeljil na solidarnosti in bo z dopolnjevanjem z zasebnimi sredstvi (zavarovanji) zagotavljal vzdržno financiranje v skladu s potrebami in demografskimi gibanji.

Nenazadnje se omenjena strategija dotika tudi varstva in uveljavljanja pravic starejših. Človekove pravice starejših oseb in njihovo uresničevanje so eden od posebnih izzivov politik, ki se ukvarjajo s staranjem prebivalstva. Starost in morebitna odvisnost sami po sebi, ne upravičujeta omejevanja katere koli izmed neodtujljivih človekovih pravic, kot jih imajo drugi. Pri vprašanju človekovih pravic starejših **je treba biti še posebej pozoren na tiste starejše osebe, ki potrebujejo pomoč drugih**. Kljub njihovi krhkosti in odvisnosti

imajo tudi one pravico do dostojanstva, samoodločanja, avtonomije oziroma do podpore pri sprejemanju odločitev, če teh same ne morejo sprejemati. **Tudi starejše osebe, ki potrebujejo pomoč drugih, morajo imeti pravico do zasebnosti, predvsem pa do prilagojene, kakovostne in na individualnem pristopu temelječe oskrbe**, pa tudi pravico do umiranja v dostojanstvu in spoštovanju.

Predmetna investicija sledi ciljem in usmeritvam Strategije dolgožive družbe, saj stremi k izboljšanju dostopnosti do zdravstvenih storitev in storitev dolgotrajne oskrbe z ustrezno kombinacijo javnih in zasebnih virov ter posebno pozornost namenja prav starejšim, ki potrebujejo pomoč drugih. Hkrati s tem spodbuja medgeneracijsko sodelovanje in povezovanje.

4.6 RESOLUCIJA O NACIONALNEM PROGRAMU SOCIALNEGA VARSTVA ZA OBDOBJE 2022-2030

Nacionalni program socialnega varstva za obdobje 2022-2030[27] opredeljuje razvoj sistema socialnega varstva v navedenem obdobju. V ta namen opredeljuje osnovna izhodišča za razvoj sistema, cilje in strategije razvoja socialnega varstva, določa razvoj storitev in programov socialnega varstva vključno s cilji do leta 2030, opredeljuje način izvajanja in spremljanja izvajanja resolucije in opredeljuje vire (kadrovske in finančne) za izvajanje ciljev resolucije ter načrtovan razvoj storitev in programov.. Namen sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji je omogočiti tako socialno varnost kot tudi socialno vključenost državljanov in drugih prebivalcev Republike Slovenije.

Država in lokalne skupnosti so v okviru politik socialnega varstva dolžne zagotavljati pogoje, v katerih posamezniki lahko, v povezavi z drugimi osebami v družinskem, delovnem in bivalnem okolju, ustvarjalno sodelujejo in uresničujejo svoje razvojne možnosti ter s svojo dejavnostjo dosegajo raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravnijo kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva. Sistem socialnega varstva zajema: storitve, programe in druge oblike pomoči, katerih namen je preprečevati nastajanje socialnih stisk in težav; storitve, programe, prejemke in druge oblike pomoči, ki so namenjeni reševanju

[27] Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022-2030,(Uradni list RS, št. 49/22).

socialnih stisk in težav; javna pooblastila, naloge in ukrepe, ki jih izvajalcem socialnega varstva nalagajo zakoni in drugi predpisi; načrtovanje, razvoj, spremljanje in evalvacijo vseh elementov sistema socialnega varstva in socialne zaščite.

Zaradi spremenjenih demografskih razmer je v socialnem in zdravstvenem sistemu močno izpostavljena problematika starejših. Eden izmed ključnih ciljev Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022-2030 (v nadaljevanju: Resolucija) je zagotovitev prilagojenih storitev starejši populaciji, ki bi jim lajšale vsakodnevno življenje in vključevanje v okolje. Za dosego tega cilja, je potrebna zagotovitev ustrezne infrastrukturo, ki bo take storitve omogočala. V domu starejših občanov in medgeneracijskem središču v občini Dol pri Ljubljani se bodo izvajale storitve oskrbe in varstva starejših. Občina je zainteresirana, da svojim občanom zagotovi varno in karseda aktivno starost.

S predmetno investicijo Občina Dol pri Ljubljani sledi Resoluciji ter njenim zahtevam, saj v okviru politik socialnega varstva zagotavlja pogoje, pod katerimi so posamezniki sposobni doseči raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravnijo kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva.

4.7 ZAKON O SOCIALNEM VARSTVU

Investicija zasleduje definicijo socialno varstvene dejavnosti, kot jo opredeljuje Zakon o socialnem varstvu (ZSV).[28] Ta v svojem 1. členu določa, da socialno varstvena dejavnost obsega preprečevanje in reševanje socialne problematike posameznikov, družin in skupin prebivalstva.

Institucionalno varstvo na podlagi 16. člena ZSV obsega vse oblike pomoči v zavodu, v drugi družini ali drugi organizirani obliki, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti pa bivanje, organizirana prehrana in varstvo ter zdravstveno varstvo.

[28] Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk.

42. člen ZSV določa, da javna služba na področju socialnega varstva obsega storitve kot so, socialna preventiva, prva socialna pomoč, osebna pomoč, podpora žrtvam kaznivih dejanj, pomoč družini za dom in na domu, institucionalno varstvo, in pa vodenje in varstvo ter zaposlitev pod posebnimi pogoji. Merila, po katerih se določa obseg javne službe za posamezne storitve iz prejšnjega odstavka, določa socialno varstveni program.

Prav tako na podlagi 43. člena ZSV, Država zagotavlja mrežo javne službe za socialno preventivo, za prvo socialno pomoč, za osebno pomoč, za podporo žrtvam kaznivih dejanj, za pomoč družini za dom, za institucionalno varstvo iz 16. člena tega zakona ter za vodenje in varstvo ter zaposlitev pod posebnimi pogoji. Občina zagotavlja mrežo javne službe za pomoč družini na domu.

Predmetna investicija bo izvedena skladno z določili in pod pogoji, ki jih zakon določa ter bila v tem oziru usklajena z njegovo vsebino.

4.8 ZAKON O DOLGOTRAJNI OSKRBI

V 1. členu Zakona o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk)[29], ki je stopil v veljavo dne 18.12.2021, je določeno, da zakon ureja sistem dolgotrajne oskrbe, pravice in obveznosti izvajalcev ter upravičencev do dolgotrajne oskrbe, naloge Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti v zvezi z dolgotrajno oskrbo ter vire in način financiranja dolgotrajne oskrbe v Republiki Sloveniji.

ZDOsk v 2. členu navaja, da pod pojem dolgotrajno oskrbe štejemo niz ukrepov, storitev in aktivnosti, namenjenih osebam, ki so zaradi posledic bolezni, starostne oslabelosti, poškodb, invalidnosti, pomanjkanja ali izgube intelektualnih sposobnosti v daljšem časovnem obdobju, ki ni krajše od treh mesecev, ali trajno odvisne od pomoči drugih oseb pri opravljanju osnovnih in podpornih dnevnih opravil.

V 6. členu ZDOsk je opredeljeno, da aa področju dolgotrajne oskrbe Republika Slovenija uresničuje svoje naloge s tem, da načrtuje, razvija in ureja financiranje

[29] Uradni list RS, št. 196/21.

področja ter sistema obveznega zavarovanja za dolgotrajno oskrbo, razvija javne mreže in preventivne programe za zmanjševanje potreb po dolgotrajni oskrbi, zagotavlja pogoje in možnosti za enakomerno dostopnost storitev, izvaja nadzor nad opravljanjem dolgotrajne oskrbe in sprejema predpise ter programe izobraževanja in usposabljanja izvajalcev dolgotrajne oskrbe.

Zakon o dolgotrajni oskrbi postavlja temelje za enotno oceno upravičenosti, primerljive pravice za primerljive potrebe, možnost izbire načina izkoriščanja pravice, uvaja nove storitve, koordinirano izvajanje, izboljšanje statusa družinskih pomočnikov (nadomestilo za izpadli dohodek in možnost 21 dni nadomestne oskrbe), sistemsko ureditev, izboljšanje pogojev dela in usposabljanje zaposlenih na področju dolgotrajne oskrbe, učinkovit nadzor nad kakovostjo ter varnostjo storitev, ki jih uporabniki prejemajo, in višjo transparentnost porabe javnih virov. [30]

Predmetna investicija odgovarja na enega trenutno najbolj perečih problemov, in sicer problematiko dolgotrajne oskrbe starajočega se prebivalstva. Investicija uvaja nove storitve z namenom dostopa upravičencev do primerljivih storitev v vseh okoljih ter tudi na njihovem domu, ter hkrati zagotavlja storitve za krepitev in ohranjanje samostojnosti starejših. Skladno z navedenim predmetna investicija skledi tudi vsebini novo sprejetega zakona.

Predmetna investicija odgovarja na enega trenutno najbolj perečih problemov, in sicer problematiko dolgotrajne oskrbe starajočega se prebivalstva. Investicija uvaja nove storitve z namenom dostopa upravičencev do primerljivih storitev v vseh okoljih ter tudi na njihovem domu, ter hkrati zagotavlja storitve za krepitev in ohranjanje samostojnosti starejših. Skladno z navedenim predmetna investicija skledi tudi vsebini novo nastajajočega zakona.

[30] Vir: <https://www.uradni-list.si/knjigarna/knjiga/zakon-o-dolgotrajni-oskrbi-zdosk >, (29. 7. 2022).

5 OPIS VARIANT

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so obravnavane štiri variante:

- Varianta A – brez investicije,
- Varianta B – izvedba investicije s podelitvijo stavbne pravice,
- Varianta C – izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBTO/DFBOT,
- Varianta D – izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBTO/DFBOO.

5.1 VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE

Varianta A predstavlja neizpolnitev ciljev, ki si jih je postavila občina, in pomeni ohranitev obstoječega stanja brez izvedbe investicije. Ta varianta za Občino Dol pri Ljubljani ni sprejemljiva, saj občina brez investicije ne more poskrbeti za izboljšanje kakovosti zagotavljanja nalog iz njene izvirne pristojnosti, kar bi imelo negativen vpliv na položaj in splošno zadovoljstvo starejših občanov.

Varianta »brez investicije« ni podrobneje obravnavana, saj ne-realizacija investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev. Varianta »brez investicije« onemogoča izvajanje zgoraj opredeljenih ciljev projekta, zlasti temeljnega cilja, ki je izgradnja objekta, primernega za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva starejših, tj. izgradnja doma starejših občanov, medgeneracijskega središča in zagotovitve prostorov za (zobo)zdravstveno dejavnost v Kamnici, ki leži v Občini Dol pri Ljubljani.

Varianta A kratkoročno, srednjeročno in dolgoročno pomeni, da ne bo prišlo do izgradnje doma starejših občanov in medgeneracijskega središča v Občini Dol pri Ljubljani, ki bi pripomogel k razbremenitvi obstoječega sistema varstva in oskrbe starejših, obenem pa povečal medgeneracijsko povezanost in povezanost z lokalnim okoljem, zagotovil primerno institucionalno varstvo ter izboljšal kvaliteto življenja in oskrbe starejših prebivalcev Občine Dol pri Ljubljani ter njene širše okolice. Prav tako bo brez izgradnje doma starejših občanov in medgeneracijskega središča v Občini

Dol pri Ljubljani še več bremena padlo na svojce oseb, ki obliko institucionalnega ali dnevnega varstva nujno potrebujejo.

5.2 VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE S PODELITVIJO STAVBNE PRAVICE

Podeljevanje oziroma ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,[31] podrobnejša ravnanja pa Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.[32] Poleg Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je treba pri ustanovitvi stavbne pravice upoštevati tudi določila Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju: SPZ).[33]

SPZ v 256. členu določa, da pomeni stavbna pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Imetnik stavbne pravice je torej v času trajanja stavbne pravice upravičen uporabljati in uživati nepremičnino, zaradi česar je dolžan lastniku nepremičnine plačati t.i. nadomestilo za stavbno pravico.

Postopek podelitve stavbe pravice poteka po pravilih razpolaganja s stvarnim premoženjem bodisi po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, kar je relativno hiter in preprost postopek.

Ob tem je treba opozoriti, da je podelitev stavbne pravice pravno opredeljena kot pravica imetnika in da je s tega vidika pravno gledano izjemno težko oblikovati »dolžnost« imetnika, da zgradi objekt in pripadajočo infrastrukturo v obsegu, rokih in vsebini, kot je opredeljeno s cilji občine. S tega vidika podelitev stavbne pravice lahko pripelje do situacije, ko se stavbna pravica podeli imetniku, potencialnemu investitorju, ta pa s pričetkom realizacije projekta ne prične iz razlogov, ki izvirajo iz njegove sfere. V takšnem primeru občina nima na voljo učinkovitih ukrepov in pravnih sredstev, da bi vzpodbudila realizacijo projekta, do izteka stavbne pravice, v kolikor imetnik izpolnjuje ostale obveznosti iz sklenjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Ob tem je izjemno pomembna omejitev, ki jo vsebuje 257. člen SPZ, da pravni

[31] Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18
[32] Uradni list RS, št. 31/18
[33] Uradni list RS, št. 87/22 in 91/13 in 23/20

posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja. Iz tega razloga ni mogoče razveze in predčasnega prenehanja stavbne pravice vezati na neizpolnitev pogojev, vezanih na realizacijo projekta, njegovo vsebino, roke izvedbe, pridobitev koncesije za izvajanje institucionalnega varstva starejših, ipd.

V 2. odstavku 263. člena SPZ je predvideno, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se stranki ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače. SPZ v zvezi z drugačnim dogovorom ne vsebuje bolj določne določbe in je navedeno prepuščeno pogodbeni avtonomiji strank.

Podelitev stavbne pravice samostojno ni primerna oblika za izvedbo predmetne investicije, saj ustanovitelj stavbne pravice prevzema potencialno visoko breme obveznosti povrnitve povečane tržne vrednosti nepremičnine, ki bi bila posledica vlaganj imetnika stavbne pravice. Prav tako ta oblika ne omogoča učinkovitega zavarovanja javnega interesa na trajen in finančno vzdržen način. Podelitev stavbne pravice tudi ni primerna oblika za nalaganje obveznosti in nalog, vezanih na izvajanje investicije, kot je izgradnja medgeneracijskega centra in izvajanje javnega programa v njem.

Slabost predmetne variante s podelitvijo stavbne pravice je, da ne omogoča vključitve posebnih javnopravnih pogodbenih določb, zato je z vidika zavarovanja javnega interesa ta oblika zelo omejena in ne omogoča učinkovitega zavarovanja javnega interesa. Prav tako je zelo omejena uporaba posebnih javnopravnih določb, kot so npr. izvajanje nadzora in nadzorstvenih ukrepov, sprememba vsebine in/ali obsega izvajanja investicije na nepremičnini, vstop v razmerje z namenom zavarovanja javnega interesa, začasni prevzem infrastrukture, predčasno prenehanje ipd. Prav tako ni mogoče uporabiti specifičnih določb, vezanih na javni interes in njegovo zavarovanje v situacijah, ki se nanašajo na višjo silo, prenos pogodbe, spremenjene okoliščine, uporabnike, ipd., temveč je javni partner omejen na izključno obligacijsko pravne določbe, kar predstavlja nižji standard varovanja javnega interesa.

Navedena varianta torej samostojno ni primerna za izvedbo investicije, ki je obravnavana v tem dokumentu, je pa smiselno podelitev stavbne pravice vključiti v razmerje javno-zasebnega partnerstva, kot je to pojasnjeno v okviru variante C in D. Skladno s tretjim odstavkom 73. člena ZJZP je mogoče pri izvedbi investicije v skladu z varianto C in D opredeliti višino nadomestila ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva na način, da se ta opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Kljub temu, da izvedbe investicije s podelitvijo stavbne pravice ni primerna, smo v finančni analizi ovrednotili njene finančne učinke z vidika Občine Dol pri Ljubljani.

5.3 VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV KONCESIJE GRADENJ DFBTO/DFBOT

ZJZP v 8. členu določa, da mora javni partner zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka), ki je lahko predmet javno-zasebnega partnerstva v smislu 2. člena ZJZP, oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo (ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant oziroma drugega projekta). V primeru vrednosti nad 5.278.000 eurov lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot javno naročilo samo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno. Postopek primerjave in ugotovitve iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena se izvede kot predhodni postopek v skladu z ZJZP.

Vrednost predmetnega projekta je nad vrednostjo, ki jo ZJZP določa kot merodajno vrednost, nad katero lahko javni partner naročilo gradnje izvede kot javno naročilo zgolj v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno.

Hkrati je potrebno ugotoviti, da občina ne more izvesti investicije v izgradnjo doma starejših občanov v obliki javnega naročila, saj je izvajanje institucionalnega varstva republiška javna služba, torej javna služba, ki jo zagotavlja država in je s tega vidika primarni varuh javnega interesa na tem področju država. Občina se bo v projekt vključila kot javni partner, ki razpolaga z zemljiščem, primernim za izvedbo projekta. Zgolj izgradnja medgeneracijskega centra za občino ni izvedljiva, saj bi morala občina izvesti nakup novega zemljišča in zgraditi medgeneracijski center z lastnimi finančnimi sredstvi na drugi lokaciji, ki pa niso zagotovljena. Izgradnja medgeneracijskega centra na ta način tudi ne bi predstavljala realizacije postavljenih ciljev občine, saj ta ne bi mogla zagotoviti svojim občanom institucionalnega varstva v njihovi življenjski sredini, ki bi bilo povezano z drugimi oblikami varstva starejših, predvsem z medgeneracijskim centrom in izvajanjem pomoči na domu.

Varianta C predvideva izvedbo investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBTO/DFBOT, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje predvsem cilj zagotovitve novega medgeneracijskega centra starejših in izvajanje javnega programa v njem (javni del projekta) ter vzpostavitve primernih prostorov za (zobo)zdravstveno dejavnost, ob tem pa se vzpostavijo tudi pogoji za izgradnjo in vzpostavitev doma starejših občanov (zasebni del projekta – možnost pridobitve koncesije s strani države ali zagotavljanje predmetne dejavnosti na trgu, ob pogoju, da izvajalec pridobi ustrezno dovoljenje)

V okviru javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBTO/DFBOT se projekt razdeli na javni in zasebni del. Javni del se izvede v obliki DFBTO, kar pomeni, da koncesionar prevzame tveganje projektiranja (D-design), financiranja (F-finance), gradnje (B-build), prenese javni del projekta v last občine (T-transfer) in nato upravlja z objektom kot celoto skozi celotno koncesijsko obdobje (O-operate). Zasebni del projekta se izvede v obliki DFBOT, kar pomeni, da koncesionar prevzame tveganje projektiranja (D-design), financiranja (F-finance), gradnje (B-build), nato upravlja z objektom kot celoto skozi celotno koncesijsko obdobje (O-operate) in ob izteku koncesije prenese še zasebni del projekta v last občine (T-transfer). Za opredelitev javnega in zasebnega dela objekta, se oblikuje etažna lastnina po 258. členu SPZ, pri čemer se površine javnega in zasebnega dela, model upravljanja in financiranja izvajanja programov opredelijo s koncesijsko pogodbo.

Tako predlagan model omogoča, da javni del projekta v okviru izvedbe investicije postane last javnega partnerja in dolgoročno predstavlja potrebno javno infrastrukturo, ki omogoča višji standard bivanja starejših v občini. Zemljišča, primerna za gradnjo, so v lasti javnega partnerja in bodo v obliki stavbne pravice vložek občine v projekt.

Javni partner bo prevzel obveznost vložitve zemljišč v projekt, pri čemer se vložek ustrezno ovrednoti in se operativno izvede s podelitvijo stavbne pravice za čas gradnje do predaje objekta v uporabo in nadalje ločeno za čas upravljanja do izteka koncesije. S tem se občina ustrezno zavaruje, da bo projekt realiziran v rokih in vsebini ter obsegu, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Delitev projekta na javni in zasebni del je mogoče opredeliti tudi v okviru etažne lastnine. S tem se zagotovi racionalnost izvedbe projekta, sinergije, ki izvajajo iz kompatibilnih programov institucionalnega varstva v domovih za starejše in upravljanja medgeneracijskega središča oz. dnevnega centra starejših.

Predlagan model bi tako tako izpolnjeval cilje občine in javni interes, ki ga varuje občina, ob tem pa omogočal tudi izpolnitev javnega interesa na nivoju države, ki hkrati sovpada z interesom občanov, da se jim v lokalnem okolju zagotovi dostopnost do infrastrukture namenjene institucionalnemu varstvu starejših.

Zasebni partner bi prevzel nase stroške projektiranja, pridobivanja upravnih dovoljenj, stroške komunalnega opremljanja zemljišč, v delu, ko le-ta še niso komunalno opremljena, skupaj s plačilom komunalnega prispevka, stroške izgradnje objekta ter ureditve okolice in nato stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Zasebni partner tudi prevzema tveganje pridobitve koncesije s strani države glede izvajanja javne službe institucionalnega varstva starejših. Za čas upravljanja bo na podlagi stavbne pravice koncesionar lahko lastnik zasebnega dela objekta. Po izteku koncesije bi lastninska pravica na celotnem objektu prešla na javnega partnerja. Koncesijsko obdobje se izračuna v fazi priprave investicijske dokumentacije oz. študije upravičenosti podelitve koncesije, pri čemer je predvideno, da bo koncesijsko obdobje trajalo 40 let, tako da bo sovpadalo z obdobjem podelitve koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše.

Predlagan model omogoča transparentnost izvajanja projekta, kjer se projekt razdeli na javni in zasebni del glede na vložke obeh partnerjev, skladno s tem se uredi tudi etažna lastnina in vpis lastninske pravice obeh partnerjev. Predlagana oblika javno-zasebnega partnerstva omogoča, da se javni del projekta financira iz javnih sredstev oz. z vložkom zemljišča s strani javnega partnerja, tako da javni partner ne bi bil deležen očitka glede prikritega zadolževanja. Predlagan model omogoča razdelitev tveganj, ki je opredeljena v nadaljevanju tega dokumenta in glede katere se bosta partnerja podrobneje uskladila v fazi pogajanj in usklajevanja vzorca pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bi se objekt razdelil skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del ter bi sledila faza upravljanja, v kateri bi skladno z dogovorom partnerja prevzela stroške upravljanja in vzdrževanja objekta glede na delitev projekta na javni in zasebni del, pri čemer je z vidika izvajanja programov in upravljanja medgeneracijskega centra smotrno, da navedeno prevzame zasebni partner ter da se način izvajanja, dostopnost dnevnega centra in ostala vprašanja ustrezno opredelijo s pogodbo javno-zasebnem partnerstvu, vse z namenom, da se zagotovi enotno izvajanje dejavnosti in enotno upravljanje objekta.

Vendar pa javni partner nima virov – ne finančnih, ne kadrovskih, da bi s objekt po izteku obdobja trajanja koncesije v delu, ki je namenjen izvajanju dejavnosti varstva starejši, prenesel nazaj na javnega partnerja. Tudi iz vidika finančne analize je predmetni model manj primeren za izvedbo projekta. Iz teh razlogov ocenjujemo predmetno varianto kot manj primerno za izvedbo investicije.[34]

5.4 VARIANTA D – IZVEDBA INVESTICIJE V OKVIRU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV DFBTO IN DFBOO

Varianta D predvideva izvedbo investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov DFBTO in DFBOO, pri katerem javni partner v okviru

[34] Podrobneje glej analizo v poglavju 5.7 tega DIIP.

predmetnega projekta zasleduje predvsem cilj zagotovitve novega medgeneracijskega centra in (zobo)zdravstvene dejavnosti (javni del projekta), ob tem pa se vzpostavijo tudi pogoji za izgradnjo doma starejših občanov v Kamnici (zasebni del projekta). Predlagan model tako najbolj izpolnjuje cilje občine in javni interes, ki ga varuje občina, pri čemer je v nadaljevanju podrobneje predstavljen.

V okviru javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBOT/DFBOO se projekt razdeli na javni in zasebni del. Javni del se izvede v obliki DFBTO, kar pomeni, da koncesionar prevzame tveganje projektiranja (D-design), financiranja (F-finance), gradnje (B-build), prenese javni del projekta v last občine (T-transfer) in nato upravlja z objektom kot celoto skozi celotno koncesijsko obdobje (O-operate). V tem delu je mogoče, da bi upravljanje v javnem delu projekta prevzel javni partner, torej podvarianta D.1 – DFBT/DFBOO.

Zasebni del projekta se izvede v obliki DFBOO, kar pomeni, da koncesionar prevzame tveganje projektiranja (D-design), financiranja (F-finance), gradnje (B-build), postane lastnik zasebnega dela objekta (O-own), s katerim nato upravlja (O-operate). Za opredelitev javnega in zasebnega dela objekta, se oblikuje etažna lastnina po 258. členu SPZ, pri čemer se površine javnega in zasebnega dela, model upravljanja in financiranja izvajanja programov opredelijo s koncesijsko pogodbo.

Tako predlagan model omogoča, da javni del projekta v okviru izvedbe investicije postane last javnega partnerja in dolgoročno predstavlja potrebno javno infrastrukturo, ki omogoča višji standard bivanja prebivalcev v občini. Zemljišča, primerna za gradnjo, so v lasti javnega partnerja in bodo v obliki stavbne pravice vložek občine v projekt.

Javni partner bo prevzel tveganje vložitve zemljišč v projekt, pri čemer se vložek ustrezno ovrednoti in se operativno izvede s podelitvijo stavbne pravice za čas gradnje do predaje objekta v uporabo. S tem se občina ustrezno zavaruje, da bo projekt realiziran v rokih in vsebini ter obsegu, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Delitev projekta na javni in zasebni del se po vzpostavitvi objekta opredeli v okviru etažne lastnine.

Zasebni partner bo prevzel nase stroške izgradnje objekta ter ureditve okolice in nato stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Predlagan model omogoča transparentnost izvajanja projekta, kjer se projekt razdeli na javni in zasebni del glede na vložke obeh partnerjev, skladno s tem se uredi tudi etažna lastnina in vpis lastninske pravice obeh partnerjev. Predlagan model omogoča razdelitev tveganj, ki je opredeljena v nadaljevanju tega dokumenta in glede katere se bosta partnerja podrobneje uskladila v fazi pogajanj in usklajevanja vzorca pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja se objekt razdeli skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del ter bi sledila faza upravljanja, pri čemer je z vidika izvajanja programov in upravljanja centra morebiti smiselno, da navedeno prevzame zasebni partner ter da se način izvajanja, dostopnost centra in ostala vprašanja ustrezno opredelijo s pogodbo javno-zasebnem partnerstvu, z namenom, da se zagotovi enotno izvajanje dejavnosti in enotno upravljanje objekta. Kot je bilo rečeno, je dopuščena možnost, da upravljanje v javnem delu projekta prevzel javni partner, torej podvarianta D.1 – DFBT/DFBOO.

Glede na navedeno ocenjujemo varianto D kot primerno varianto izvedbe projekta.

Kot je razvidno iz analize zgoraj, so izpolnjeni so pogoji za opredelitev projekta kot primernega za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: pridobitev novega doma starejših občanov in medgeneracijskega centra
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoteženosti;
- predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen finančni in stvarni vložek (nepremičnina) ter tako optimizira gospodarnost izrabe svojega premoženja;
- javni partner ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi bila zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja;

z izvedbo javnega poziva promotorjem se je preveril obstoj potencialnih zasebnih partnerjev, ki bi bili pripravljeni projekt izvesti v obliki partnerstva.

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javnonaročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva je neprimerna za izvedbo predstavljenega projekta, saj je čas izvedbe projekta kratek, stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe so nesorazmerno visoki glede na pričakovano vrednost projekta, institucionalno partnerstvo tudi ne omogoča zaključka projekta na način, kot je predstavljeno zgoraj. Institucionalno partnerstvo je primernejše za dolgoročnejša javno-zasebna partnerstva, ki običajno vključujejo tudi storitve vzdrževanja, upravljanja in trženja z vzpostavljeno infrastrukturo, kar pa v predstavljenem projektu ni zajeto.

Ob tem se postavlja vprašanje, katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta, ali je to javnonaročniška oblika ali koncesijska oblika (koncesija gradnje). Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javnonaročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javnonaročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa, da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo. Glede na predvideno delitev tveganj in še posebej glede na predviden vložek javnega partnerja ter kasnejšo predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, menimo, da je primerneje v konkretnem primeru govoriti o koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva, saj zasebni partner prevzema večino tveganj vezanih na izvajanje dejavnosti ter zagotavljanje programov in upravljanje objekta, pri čemer je njegovo tveganje vezano na zasedenost kapacitet, dostopnost infrastrukture in druga tveganja, ki so s tem povezana. Predmetno razmerje je tako oblikovano kot

dolgoročno partnersko razmerje, kjer se prepletata javni interes na nivoju občine z javnim interesom države, pri čemer je izvajalec programov isti zasebni partner oz. koncesionar, ki v zvezi z rentabilnostjo izvajanja prevzetih nalog in njihovo dostopnostjo prevzema pretežno tveganje, zato je izbrana oblika opredeljena kot koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva.

5.5 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE

SWOT analiza (*Strengths* - prednosti, *Weaknesses* - slabosti, *Opportunities* - priložnosti, *Threats* - nevarnosti) na kratko predstavi notranje značilnosti projekta in v povezavi z njegovo realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev.

Tabela 3: SWOT analiza predlagane variante

Predlagana varianta: KONCESIJSKA OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA (kombinacija modelov DFBTO/DFBOO)	
Prednosti: - z realizacijo projekta po predlaganem modelu se na najhitrejši možen način vzpostavi objekt in pripadajočo infrastrukturo, namenjeno izvajanju dejavnosti v javnem interesu in s tem uresniči temeljni cilj javnega partnerja po čimprejšnjem zagotavljanju ustrezne infrastrukture, ki bi omogočala kakovostno socialno varstvo starejše populacije; - model omogoča dolgoročno enotno izvajanje javnih programov, kar je optimalno z vidika končnih uporabnikov; - izvedba projekta z minimalnim vložkom sredstev iz proračuna občine, saj financiranje prevzame zasebni partner; - pridobi se nova infrastruktura, namenjena izvajanju dejavnosti v javnem interesu; - omogoči se prepletanje javnega interesa, ki ga varuje občina z javnim interesom, ki ga varuje država, tako, da se vzpostavijo sinergije med njima in bolj racionalna in smotrnejša realizacija projekta; - po izteku javno-zasebnega partnerstva postane javni partner lastnik objekta v delu, kjer se bo izvajal program medgeneracijskega centra in (zobo)zdravstvene dejavnosti, brez dodatnih obveznosti; - učinkovito upravljanje z občinskim premoženjem;	**Slabosti:** - modeli javno-zasebnega partnerstva se pri financerjih pogosto obravnavajo z nezaupanjem, kar se lahko odrazi pri višjih stroških financiranja; - pomanjkanje prakse glede podobnih projektov v obliki javno-zasebnih partnerstev v Sloveniji predstavlja določeno pravno negotovost pri realizaciji projekta tako za javnega, kot zasebnega partnerja; - rentabilnosti (*bankability*) projekta je boljša ob pridobitvi koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, kar pa ne pomeni, če zasebni partner ni uspešen na javnem razpisu RS in ne pridobi koncesije za institucionalno varstvo v domovih za starejše, da pa realizacija projekta ni mogoča oz. da izvajanje celodnevnega varstva starejših ni mogoče izvajati na trgu; - Občina prevzema tveganje izbora finančno stabilnega investitorja, kar predstavlja tveganje v primeru predčasnega prenehanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;

- vzpostavljeno razmerje je relativno enostavno in pregledno, kar omogoča, da partnerja vnaprej natančno opredelita vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz vzpostavljenega partnerstva ter tveganja, ki jih prevzemata v vseh fazah projektnega cikla; - predlagan model je finančno vzdržen in uravnotežen tako z vidika javnega kot tudi z vidika bodočega zasebnega partnerja in omogoča pridobitev investitorja.	
Priložnosti: - zaradi kombinacije več programov v objektu se povečuje skupno število obiskovalcev, kar pozitivno vpliva na projekt in omogoča dodatne sinergije v fazi obratovanja in upravljanja objekta ter predvsem glede izvajanja javnih in zasebnih programov ter posledično večje zadovoljstvo uporabnikov, ki bodo deležni celovite storitve; - optimizacijo procesa tako v fazi načrtovanja kot gradnje in upravljanja; - razvijanje nove oblike infrastrukture, storitev namenjenih starajočemu se prebivalstvo; - nova delovna mesta in dodatne možnosti za vključitev obstoječih kadrov v programe izvajanja; - odpirajo se nova delovna mesta, kar znižuje brezposelnost v lokalnem okolju; - omogoča se povezovanje z drugimi javnimi programi v občini, predvsem z vidika medgeneracijskih programov, racionalizacije z vidika organizacije prehrane, oskrbe na domu, etc.	**Nevarnosti:** - izbor finančno stabilnega in sposobnega zasebnega partnerja, ki bo sposoben zapreti finančno konstrukcijo in zagotoviti realizacijo projekta v dogovorjenem časovnem okvirju in v dogovorjeni vrednosti; - glede na stanje na trgu bo potrebna posebna pozornost pri izboru solidnega in zanesljivega zasebnega partnerja; - javni partner mora zagotoviti učinkovit nadzor nad izvajanjem projekta, saj v nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da se pogodbene obveznosti ne realizirajo na način, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu; - morebitno predčasno prenehanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ima lahko negativne javnofinančne posledice.

5.6 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ

Predlagana razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 4: Razdelitev poslovnih tveganj za predlagano varianto

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti zemljišča	✓		Javni partner prevzema tveganja, ki izvirajo iz ustreznosti in primernosti zemljišč namenjenih za izvedbo projekta, tako iz vidika urbanističnih, prostorskih in ostalih pogojev za gradnjo, kot tudi z vidika morebitnim pravnih ovir razpolaganja z zemljišči (npr. služnosti, bremena, podelitev stavbe pravice, ipd.).
tveganje pravilnosti vhodnih podatkov	✓	✓	Predmetno tveganje opredeljuje, kdo od partnerjev nosi odgovornost za pravilnost vhodnih podatkov, saj je zagotovitev potrebnih kapacitet in povpraševanja odvisna od pravilne ocene potreb, trendov in razvoja. Slednje odločilno vpliva na pravilno dimenzioniranje projekta.
tveganje pravilnost opredelitve potreb		✓	Zasebni partner nosi tveganje za pravilno opredelitev potreb.
tveganje pridobitve koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v		✓	Navedeno tveganje nosi zasebni partner v celoti. Rentabilnosti (*bankability*) projekta je boljša ob pridobitvi koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, kar pa ne pomeni, če zasebni partner ni uspešen na javnem razpisu RS in ne

domovih za starejše			pridobi koncesije za institucionalno varstvo v domovih za starejše, da pa realizacija projekta ni mogoča oz. da izvajanje celodnevnega varstva starejših ni mogoče izvajati na trgu.
tveganje projektiranja		✓	Z namenom optimizacije je predvideno, da zasebni partner zagotovi projektiranje, pri čemer prevzema zasebni partner tudi tveganje sprememb oz. novelacije projektne dokumentacije, v kolikor bi se to izkazalo kot potrebno za izvedbo projekta in povečanje rentabilnosti projekta. Javni partner bo obdržal možnost, da vpliva na kvaliteto gradnje in funkcionalnosti objekta. Javni partner bo zasebnim partnerjem omogočil tehnološko optimizacijo projekta v kolikor bo to smotrno in ne bo bistveno vplivalo na postavljen standard kvalitete in funkcionalnosti objekta. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se gradnja izvede skladno projektno dokumentacijo, kot bo med partnerjema usklajena in potrjena.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Predvideva se, da obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in s tem povezane aktivnosti prevzame zasebni partner. Javni partner pri tem nudi aktivno podporo v okviru svojih pristojnosti.
tveganje primerne komunalne in		✓	V tej fazi projekta je predvideno, da tveganje v celoti prevzema zasebni partner.

prometne ureditve			Dopušča se možnost, da se predmetno tveganje deli.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje dodatnih del	✓	✓	Tveganje dodatnih del prevzema zasebni partner v okviru tveganja gradnje. Javni partner nosi tveganje dodatnih del zgolj v delno po načelu, da tisti od partnerjev, na zahtevo katerega so bila dodatna dela izvedena, tudi prevzame stroške za njihovo financiranje. Enako veljava za morebitno spreminjanje obsega projekta in spreminjane standarda kvalitete.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema v fazi javnega razpisa.
tveganje kvalitete gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja		✓	Tveganje pridobitve uporabnega dovoljenja nosi zasebni partner. Ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje, se bo pripravil načrt delitve etažne lastnine, kjer se bo objekt razdelil na javni in zasebni del, kakor bo v bistvenem opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje povpraševanja (*demand*)		✓	V primeru izvedbe projekta kot koncesije gradenj po kombinaciji modelov DFBTO/DFBOO prevzema zasebni partner tveganje povpraševanja.

tveganje financiranja oz. zagotovitve potrebnih virov za izvedbo investicije		✓	Tveganje financiranja nosi zasebni partner. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Glede na nestabilnost razmer na trgu ocenjujemo tveganje kot relativno veliko.
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infr.	✓	✓	Tveganje vzdrževanja prevzameta javni in zasebni partner skladno z dogovorom v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje upravljanja		✓	Tveganje upravljanja prevzame zasebni partner, pri čemer je javnem partnerju omogočeno, da vpliva na oblikovanje in izvajanje programov v javnem delu projekta skladno z dogovorom v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, glede na izbran model. Po izteku koncesijskega obdobja zasebni partner prenese lastninsko pravico javnega dela objekta na javnega partnerja, pri čemer bo ta z objektov upravljal in ga vzdrževal.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja projekta. S tem zasebni partner prevzema tudi tveganje zasedenosti kapacitet objekta, kar bo generiralo denarni tok.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega

			partnerstva na zasebnega partnerja prenesel velik del tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja projekta.
tveganje lastništva	✓	✓	Po vzpostavitvi infrastrukture se pripravi etažni načrt in se prenese lastninska pravica na javnega in zasebnega partnerja v pripadajočem delu.
tveganje zagotovite ustreznih kadrovskih virov			Navedeno tveganje ocenjujemo kot zelo veliko in enega ključnih za uspešno realizacijo projekta ne glede na izbran model. Tveganje v delu, ki se nanaša na zagotavljanje celodnevnega institucionalnega varstva prevzema zasebni partner. Javni partner prevzema tveganje v delu, ki se nanaša na izvajanje programa v medgeneracijskem središču in programu (zobo)zdravstvene oskrbe.

5.7 IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Stanje na področju infrastrukture, namenjene starejšemu prebivalstvu je ob upoštevanju slabšanja demografske slike v Občini Dol pri Ljubljani trenutno neustrezno, saj ustrezen objekt ne obstaja. Z izvedbo investicije se bodo razmere na tem področju bistveno izboljšale, posredno pa bo investicija vplivala tudi na izboljšano kakovost življenja tako prebivalcev občine, kot tudi njene širše okolice. Optimalna varianta, ki omogoča izvedbo investicije v predvidenem obsegu, je varianta D - izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBT(O)/DFBOO.

Varianta D predvideva izvedbo investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje predvsem cilj zagotovitve novega medgeneracijskega centra starejših in izvajanje javnega programa v njem ter zagotovitve ustreznih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti.

Navedeni prostori bi v okviru izvedbe investicije postali last javnega partnerja in bi dolgoročno predstavljali potrebno javno infrastrukturo, ki omogoča višji standard bivanja starejših v občini. Zemljišča, primerna za gradnjo, so v lasti javnega partnerja.

Javni partner bo prevzel obveznost vložitve zemljišč v projekt, pri čemer se vložek ustrezno ovrednoti in se operativno izvede s podelitvijo stavbne pravice za čas gradnje do predaje objekta v uporabo. Po vzpostavitvi objekta se v okviru etažne lastnine deli projekt na javni in zasebni del, pri čemer pa se zagotovi racionalnost izvedbe projekta oz. sinergije, ki izvajajo iz kompatibilnih programov institucionalnega varstva v domovih za starejše in upravljanja medgeneracijskega središča oz. dnevnega centra starejših.

Zasebni partner bo prevzel nase stroške projektiranja, pridobivanja upravnih dovoljenj, stroške komunalnega opremljanja zemljišč, v delu, ko le-ta še niso komunalno opremljena, skupaj s plačilom komunalnega prispevka (v kolikor niso izpolnjeni pogoji za oprostitev in bi se navedeno upoštevalo kot vložek javnega partnerja v projekt), stroške izgradnje objekta ter ureditve okolice in nato stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Zasebni partner prevzema tveganje pridobitve koncesije s strani države glede izvajanja javne službe institucionalnega varstva starejših.

Varianta D predvideva izvedbo investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBT(O)/DFBOO, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje predvsem cilj zagotovitve novega dnevnega centra starejših in izvajanje javnega programa v njem (javni del projekta), ob tem pa se vzpostavijo tudi pogoje za izgradnjo in vzpostavitev doma starejših občanov (zasebni del projekta, sicer vezan na pridobitev ustrezne koncesije s strani RS). Predlagan model tako celovito izpolnjuje cilje občine in javni interes, ki ga varuje občina, ob tem pa omogoča tudi racionalnejšo in hitrejšo izpolnitev javnega interesa na nivoju države, ki hkrati sovpada z interesom občanov, da se jim v lokalnem okolju zagotovi dostopnost do infrastrukture namenjene institucionalnemu varstvu starejših.

Glede na predvideno delitev tveganj in še posebej glede na predviden vložek javnega partnerja ter kasnejšo predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, menimo, da je primerneje v konkretnem primeru govoriti o koncesijski obliki javno-zasebnega partnerstva, saj zasebni partner prevzema večino tveganj vezanih na izvajanje dejavnosti ter zagotavljanje programov in upravljanje objekta, pri čemer je njegovo tveganje vezano na zasedenost kapacitet, dostopnost infrastrukture in druga tveganja, ki so s tem povezana. Predmetno razmerje je tako oblikovano kot dolgoročno partnersko razmerje, kjer se prepletata javni interes na nivoju občine z javnim interesom države, ki v zvezi z rentabilnostjo izvajanja prevzetih nalog in njihovo dostopnostjo prevzema pretežno tveganje, zato je izbrana oblika opredeljena kot koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva.

V okviru javno-zasebnega partnerstva s kombinacijo modelov koncesije gradenj DFBT(O)/DFBOO se projekt razdeli na javni in zasebni del. Javni del se izvede v obliki DFBTO, kar pomeni, da koncesionar prevzame tveganje projektiranja (D-*design*), financiranja (F-*finance*), gradnje (B-*build*), prenese javni del projekta v last občine (T-*transfer*) in nato upravlja z objektom kot celoto skozi celotno koncesijsko obdobje (O-*operate*). Zasebni del projekta se izvede v obliki DFBOO, kar pomeni, da koncesionar prevzame tveganje projektiranja (D-*design*), financiranja (F-*finance*), gradnje (B-*build*), postane lastnik zasebnega dela objekta (O-own), s katerim upravlja (O-

operate). Za opredelitev javnega in zasebnega dela objekta, se oblikuje etažna lastnina po 258. členu SPZ, pri čemer se površine javnega in zasebnega dela, model upravljanja in financiranja izvajanja programov opredelijo s koncesijsko pogodbo.

Tako predlagan model omogoča, da javni del projekta v okviru izvedbe investicije postane last javnega partnerja in dolgoročno predstavlja potrebno javno infrastrukturo, ki omogoča višji standard bivanja starejših v občini. Zemljišča, primerna za gradnjo, so v lasti javnega partnerja in bodo v obliki stavbne pravice vložek občine v projekt.

Primerjava finančnih kazalnikov izvedbe projekta z vidika javnega partnerja nam pokaže, da sta glede na finančne kazalnike za javnega partnerja najbolj ugodni varianta C - JZP v kombinaciji DFBTO/DFBOT ter varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO. Varianta C je z vidika finančnih kazalnikov še nekoliko bolj ugodna za javnega partnerja glede na varianto D, vendar pa se je treba pri tem zavedati, da bo končna varianta odvisna tudi od razmer na trgu in pripravljenosti zasebnega partnerja po vstopu v varianto C. Gledano z vidika zasebnega partnerja je namreč najbolj optimalna varianta D, ki mu omogoča ohranitev zasebnega dela investicije v lasti. Glede na prevzeta tveganja v projektu in razmere na trgu je za marsikaterega zasebnega partnerja to tudi edina sprejemljiva varianta, saj mu omogoča ustrezno poplačilo za vsa prevzeta tveganja. V tem oziru ocenjujemo varianti C - JZP v kombinaciji DFBTO/DFBOT ter varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO obe kot optimalni za varianti za javnega partnerja, saj omogočata izvedbo projekta in realizacijo ciljev. Pregled finančnih kazalnikov po pozameznih variantah je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 5: Primerjava finančnih kazalnikov

Kazalnik	Varianta B - Stavbna pravica	Varianta C - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOT	Varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOO
Neto sedanja vrednost (NSV)	-540.847 ¦	2.056.321 ¦	1.733.103 ¦
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,02%	29,85%	29,24%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,60	2,23	1,88
Koli nik relativne koristnosti	0,42	3,20	2,85
Doba vra anja investicijskih sredstev	Se ne povrne	5 let	5 let

6 OPREDELITEV, VRSTA IN OPIS INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH CENAH

6.1 VRSTA IN OPIS INVESTICIJE

Predmet projekta je izgradnja objekta, primernega za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva starejših, tj. izgradnja doma starejših občanov in medgeneracijskega centra v Občini Dol pri Ljubljani. V skladu z določbami Zakona o socialnem varstvu sodi dejavnost institucionalnega varstva starejših v okvir javne službe, ki jo zagotavlja država. S tega vidika je primarni varuh javnega interesa na tem področju država. Občina se bo v projekt vključila kot javni partner, ki razpolaga z zemljiščem, primernim za izvedbo projekta. Občina je zainteresirana, da svojim občanom zagotovi institucionalno varstvo v njihovi življenjski sredini in da navedeno povezuje z drugimi oblikami varstva starejših, predvsem v medgeneracijskem centru in izvajanju pomoči na domu.

Izvedba investicije je predvidena na zemljišču, ki se nahaja približno 500 metrov od glavne ceste Ljubljana – Litija. Zemljišče obsega travnik v naklonu od severa proti jugu, z vidno terasno nivelacijo.

Predvidena je gradnja Doma za starejše z osnovno kapaciteto 190- 200 postelj, od tega več kot 50% oskrbovancev v enoposteljnih sobah. Objekt je v osnovi predviden do višine treh etaž. Vsak trakt ima predvidene po tri enote, in sicer bivalno in dve dementni. Izgradnja objekta vključuje tudi dovoz do objekta, parkirišče, intervencijski dovoz in ozelenjene terase v skladu z urbanistično določenimi prostorskimi pogoji in omejitvami, kot je določeno z veljavnimi prostorskimi načrti Občine Dol pri Ljubljani. Glede na velikost objekta, naj bi bil okviren čas gradnje 2,5 leti od pridobitve gradbenega dovoljenja. Predvideva se, da bi potrebovali od podpisa pogodbe za izvedbo projekta do pridobitve gradbenega dovoljenja nekje cca. med pol leta in enim letom.

Predvidena vsebina oz. merljivi učinki projekta:

- medgeneracijski center;
- program (zobo)zdravstvene oskrbe;
- center za dnevno varstvo starejših;
- zagotavljanje oskrbe za cca 190-200 oskrbovancev;
- velikost objekta: računanih je bilo cca. 6.300 m2 bruto površin - sobe, kuhinja, hodniki, skupni prostori, upoštevanih je bilo tudi cca. 550 m2 površin, ki bi bile prenesene na občino za potrebe medgeneracijskega centra in zdravstvene dejavnosti. Ta ocena je bila podana za objekt z 192 posteljami;
- objekt mora biti opremljen z vso pripadajočo opremo in infrastrukturo (dostop, pločnik, parkirišče za obiskovalce in zaposlene, hortikulturna ureditev parka in okolice doma starejših občanov);
- izboljšanje stanja okolja in neposreden pozitiven vpliv na občane (sodelovanje z lokalnimi prebivalci, medgeneracijsko sodelovanje).

Dom starejših občanov in medgeneracijski center v občini bo s svojo dejavnostjo nosilec razvoja in skrbi za starostnike, da bodo kar najbolj upoštevane potrebe starostnikov in konkretne potrebe lokalnega okolja. V tem smislu se bodo razvijali in izvajali številni programi in povezovanja z različnimi ustanovami, kot so vrtec, šola, in različna občinska društva.

6.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Izvedba predmetne investicije se načrtuje v letih 2022-2026, zaradi česar je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved inflacije za leto 2022 v višini 6,40 %, za leto 2023 v višini 3,20 %, ter za leto 2024 v višini 2,30 % kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2020 (april 2022)[35]. V primeru tekočih cen za leto 2025 smo upoštevali inflacijo v višini 1,90%, kakor je ciljna inflacija Evropske centralne banke. V izračunu finančne analize smo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št.

[35] UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, april 2022.

60/06, 54/10 in 27/16) upoštevali vrednost investicije v stalnih cenah in z vključenim 22 % DDV, ki znaša skupaj 20.652.487 EUR, kot je razvidno iz tabele na naslednji strani.

Kot vir podatkov so služili:

- Vloga promotorja V7 Invest inženiring d.o.o
- Trenutno stanje na gradbenem trgu
- Poročilo ocene tržne vrednosti popolne lastninske pravice parcele 33/11 k.o. 1766 Petelinje, izdelane s strani Marije Starc, sodne cenilke gradbene stroke

Tabela 6: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**18.000.000**	**1.679.790**	**19.679.790**
Projektna dokumentacija	305.231	28.997	334.228
Komunalni prispevek	318.000	-	318.000
GOI dela	14.927.683	1.418.130	16.345.812
Zunanja ureditev	342.475	32.535	375.010
Gradbeni nadzor	340.721	32.368	373.089
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	184.080	17.488	201.568
Oprema	770.569	73.204	843.773
Nepredvidena dela	811.240	77.068	888.308
SKUPAJ	**18.970.497**	**1.681.990**	**20.652.487**

Tabela 7: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**1.031.968**	**2.200**	**1.034.168**
Zemljišče	1.021.968	-	1.021.968
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**20.094.125**	**1.875.770**	**21.969.895**
Projektna dokumentacija	324.766	30.853	355.619
Komunalni prispevek	349.179	-	349.179
GOI dela	16.681.232	1.584.717	18.265.949
Zunanja ureditev	380.379	36.136	416.515
Gradbeni nadzor	380.745	36.171	416.916
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	205.704	19.542	225.246
Oprema	865.583	82.230	947.813
Nepredvidena dela	906.536	86.121	992.657
SKUPAJ	**21.126.093**	**1.877.970**	**23.004.063**

Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije po letih v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

	2022			2023			2024		
Postavka	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**
I. JAVNI PARTNER	**10.000**	**2.200**	**12.200**	**960.497**	**-**	**960.497**	**-**	**-**	**-**
Zemljišče	-	-	-	960.497	-	960.497	-	-	-
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200	-	-	-	-	-	-
II. ZASEBNI PARTNER	**-**	**-**	**-**	**305.231**	**28.997**	**334.228**	**6.994.727**	**634.289**	**7.629.016**
Projektna dokumentacija	-	-	-	305.231	28.997	334.228	-	-	-
Komunalni prispevek	-	-	-	-	-	-	318.000	-	318.000
GOI dela	-	-	-	-	-	-	5.971.073	567.252	6.538.325
Zunanja ureditev	-	-	-	-	-	-	171.238	16.268	187.505
Gradbeni nadzor	-	-	-	-	-	-	136.288	12.947	149.236
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	-	-	-	-	-	-	73.632	6.995	80.627
Oprema	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nepredvidena dela	-	-	-	-	-	-	324.496	30.827	355.323
SKUPAJ	**10.000**	**2.200**	**12.200**	**1.265.728**	**28.997**	**1.294.725**	**6.994.727**	**634.289**	**7.629.016**

	2025			2026			SKUPAJ		
Postavka	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**
I. JAVNI PARTNER	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	-	-	-	-	-	-	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	-	-	-	-	-	-	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**7.447.297**	**707.493**	**8.154.790**	**3.252.745**	**309.011**	**3.561.756**	**18.000.000**	**1.679.790**	**19.679.790**
Projektna dokumentacija	-	-	-	-	-	-	305.231	28.997	334.228
Komunalni prispevek	-	-	-	-	-	-	318.000	-	318.000
GOI dela	5.971.073	567.252	6.538.325	2.985.537	283.626	3.269.162	14.927.683	1.418.130	16.345.812
Zunanja ureditev	171.238	16.268	187.505	-	-	-	342.475	32.535	375.010
Gradbeni nadzor	136.288	12.947	149.236	68.144	6.474	74.618	340.721	32.368	373.089
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	73.632	6.995	80.627	36.816	3.498	40.314	184.080	17.488	201.568
Oprema	770.569	73.204	843.773	-	-	-	770.569	73.204	843.773
Nepredvidena dela	324.496	30.827	355.323	162.248	15.414	177.662	811.240	77.068	888.308
SKUPAJ	**7.447.297**	**707.493**	**8.154.790**	**3.252.745**	**309.011**	**3.561.756**	**18.970.497**	**1.681.990**	**20.652.487**

Tabela 9: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR

	2022			2023			2024		
Postavka	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**
I. JAVNI PARTNER	**10.000**	**2.200**	**12.200**	**1.021.968**	**-**	**1.021.968**	**-**	**-**	**-**
Zemljišče	-	-	-	1.021.968	-	1.021.968	-	-	-
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200	-	-	-	-	-	-
II. ZASEBNI PARTNER	**-**	**-**	**-**	**324.766**	**30.853**	**355.619**	**7.680.546**	**696.480**	**8.377.026**
Projektna dokumentacija	-	-	-	324.766	30.853	355.619	-	-	-
Komunalni prispevek	-	-	-	-	-	-	349.179	-	349.179
GOI dela	-	-	-	-	-	-	6.556.525	622.870	7.179.395
Zunanja ureditev	-	-	-	-	-	-	188.027	17.863	205.890
Gradbeni nadzor	-	-	-	-	-	-	149.651	14.217	163.868
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	-	-	-	-	-	-	80.852	7.681	88.533
Oprema	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nepredvidena dela	-	-	-	-	-	-	356.312	33.850	390.162
SKUPAJ	**10.000**	**2.200**	**12.200**	**1.346.734**	**30.853**	**1.377.587**	**7.680.546**	**696.480**	**8.377.026**

	2025			2026			SKUPAJ		
Postavka	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**
I. JAVNI PARTNER	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.031.968**	**2.200**	**1.034.168**
Zemljišče	-	-	-	-	-	-	1.021.968	-	1.021.968
Investicijska dokumentacija	-	-	-	-	-	-	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**8.365.571**	**794.729**	**9.160.301**	**3.723.241**	**353.708**	**4.076.949**	**20.094.125**	**1.875.770**	**21.969.895**
Projektna dokumentacija	-	-	-	-	-	-	324.766	30.853	355.619
Komunalni prispevek	-	-	-	-	-	-	349.179	-	349.179
GOI dela	6.707.325	637.196	7.344.521	3.417.382	324.651	3.742.033	16.681.232	1.584.717	18.265.949
Zunanja ureditev	192.352	18.273	210.625	-	-	-	380.379	36.136	416.515
Gradbeni nadzor	153.093	14.544	167.637	78.001	7.410	85.411	380.745	36.171	416.916
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	82.711	7.858	90.569	42.141	4.003	46.145	205.704	19.542	225.246
Oprema	865.583	82.230	947.813	-	-	-	865.583	82.230	947.813
Nepredvidena dela	364.508	34.628	399.136	185.717	17.643	203.360	906.536	86.121	992.657
SKUPAJ	**8.365.571**	**794.729**	**9.160.301**	**3.723.241**	**353.708**	**4.076.949**	**21.126.093**	**1.877.970**	**23.004.063**

7 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

7.1 ANALIZA STANJA NA TRGU

7.1.1 DOM ZA STAREJŠE OBČANE

Osnovno poslanstvo domov za starejše občne je izvajanje institucionalnega varstva za starejše. Institucionalno varstvo starejših je namenjeno odpravljanju osebnih stisk in težav starejših od 65 let in drugih oseb, ki zaradi bolezni, starosti ali drugih razlogov ne morejo živeti doma. Domovi tako nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine z nudenjem bivanja, organizirane prehrane, varstva in zdravstvenega varstva.

Konec leta 2020 je bilo v Sloveniji na voljo 21.321 mest v 59 javnih zavodih in 43 izvajalcih s koncesijo. Od tega je v:

- javnih domovih za starejše 13.501 mest,
- zasebnih domovih za starejše 5476 mest,
- posebnih zavodih za odrasle 2344 mest.[36]

Pokritost z domovi starejših občanov na območju Ljubljane z okolico je glede na pridobljene podatke velika, vendar če pogledamo aktualne podatke z dne 1. 8. 2022 , vidimo, da je število čakajočih na dom precejšnje, saj je v obravnavi kar 11.390 aktualnih prošenj.[37] V primerjavi z drugimi območji po Sloveniji je potreba po domski oskrbi ravno na območju Ljubljane z okolico največja.

Računsko sodišče je izvedlo revizijo, da bi preverilo, ali so bili Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju: MDDSZ) ter Ministrstvo za zdravje (v nadaljevanju: MZ) v obdobju od 1. 1. 2007 do 30. 6. 2018 uspešni pri zagotavljanju dostopnosti in dosegljivosti storitev socialnega varstva, oziroma da bi odgovorilo na vprašanje, ali Republika Slovenija zadovoljivo skrbi za tiste,

[36] Vir: <http://www.ssz-slo.si/splosno-o-domovih-in-posebnih-zavodih/>, (29. 7. 2022). Na navedeni spletni strani so dostopni vsakokrat aktualni podatki.

[37] Vir: <https://servis.ssz-slo.si/porocilo.pdf>, (29. 7. 2022). Podatek se nanaša na število poslanih aktualnih prošenj v domove v Ljubljani in njeni okolici.

ki zaradi starosti, duševne ali telesne prizadetosti potrebujejo pomoč drugih. Računsko sodišče je izreklo mnenje, da skrb države za zagotavljanje pomoči vsem, ki jo potrebujejo, v obdobju, na katero se nanaša revizija, ni bila zadovoljiva. Vlada, MDDSZ ter MZ po mnenju računskega sodišča niso bili uspešni pri zagotavljanju dostopnosti in dosegljivosti storitev socialnega varstva vsem tistim, ki jih potrebujejo, saj niso izkazali, da uresničujejo cilje za zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev socialnega varstva. Poleg tega niso zagotovili enake obravnave upravičencev, načrtovanje novega sistema dolgotrajne oskrbe pa ni bilo ustrezno.[38]

7.1.2 DNEVNI CENTER AKTIVNOSTI ZA STAREJŠE

Namen medgeneracijskega centra aktivnosti za starejše je krepitev in ohranjanje samostojnosti ter telesnega in duševnega zdravja starejših, podpora samostojnemu odločanju o lastnem načinu življenja, vključno s krepitvijo danih sposobnosti in zmožnosti, ko gre za ljudi s starostnimi telesnimi ali duševnimi spremembami, krepitev tistih sposobnosti, ki so potrebne za obvladovanje vsakdanjih nalog, pospeševanje socialnih stikov in ohranjanje integracije v družbeno dogajanje, preprečevanje osamitve in samoosamitve.[39]

Dnevni center predstavlja eno od skupnostnih oblik oskrbe starejših. Na območju Ljubljane z okolico je že vrsto let na eni strani ena izmed oblik preprečevanja izključenosti starejših, poleg tega pa tudi prostor za utrjevanje medgeneracijske povezanosti in kot tak predstavlja nepogrešljiv člen v mestni socialni verigi.

Posebna značilnost medgeneracijskih centrov aktivnosti za starejše, ki so že vzpostavljeni, je možnost samoodločanja, saj si lahko udeleženci sami prilagodijo storitev lastnim potrebam in željam ter se jim ni treba prilagajati že vnaprej vsiljenim programom. Namenjen je v prvi vrsti starejšim na območju, na katerem deluje, prav tako pa tudi njihovim svojcem, in sicer ne glede na njihov socialni, ekonomski in pravni status.

[38] Revizijsko poročilo, Skrb za tiste, ki zaradi starosti, duševne ali telesne prizadetosti potrebujejo pomoč drugih številka: 320-16/2017/33, Ljubljana, 16. septembra 2019, vir: < http://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/Datoteke/Revizije/2019/KAM/KAM-2_RSP_RevizijskoP.pdf>, (29. 7. 2022).

[39] Vir: <https://www.dca-ljubljana.org/o-nas.html>(20. 7. 2020).

7.2 ANALIZA TRGA, IZVEDENA S POZIVOM PROMOTORJEM

Občina Dol pri Ljubljani je dne 29. 06. 2022 na Portalu javnih naročil objavila poziv promotorjem oz. Predhodno informativno obvestilo, opr. št. objave JN004529/2022-A01.

V samem pozivu promotorjem (v nadaljevanju: poziv) je Občina Dol pri Ljubljani na podlagi 32. člena ZJZP in ostalih določb ZJZP-ja pozvala vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani «. V pozivu je občina potencialne investitorje seznanila s predvideno lokacijo, načini izvedbe projekta in osnovnimi karakteristikami projekta, ki so bili pripravljeni na podlagi analiz izvedenih v predmetnem DIIP. Zlasti je potencialne investitorje seznanila z modelom, ki je v obliki javno-zasebnega partnerstva s podelitvijo koncesije gradnje po modelu projektiraj-financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnega partnerja (DFBOT), kjer se večina poslovnih tveganj z vidika dostopnosti objekta in njegovega delovanja prenese na koncesionarja. Pravico izvajanja dejavnosti javne službe institucionalnega varstva starejših si pridobi koncesionar v okviru javnih razpisov za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, pri čemer podeli koncesijo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. Občina v tem delu ni koncedent in ne prevzame nobenih tveganj ali obveznosti v zvezi s pridobitvijo koncesije za izvajanje oz. glede samega izvajanja dejavnosti javne službe institucionalnega varstva starejših. [40]

Do roka za oddajo vlog, tj. do dne 25. 7. 2022, je Občina Dol pri Ljubljani prejela vlogo naslednjega promotorja:

- Vloge promotorja V7 Invest inženiring d.o.o., ki nastopa s partnerjem družbo Gp Keras d.o.o.

Podjetje V7 Invest inženiring d.o.o. se ukvarja z renovacijami in novogradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb z lastnim financiranjem. Projekt, ki so ga

[40] Vir: Javni poziv promotorjem.

nazadnje uspešno izvedli je izgradnja in prodaja nadstandardnih, verižnih, varčnih hiš na Vipavski ulici v Ljubljani. Ena izmed glavnih prioritet podjetja je, da so njihovi izdelki visokokakovostni in da so kupci z njimi zadovoljni. Podjetje s svojimi izdelki kupcem za dobro ceno omogoča zelo kvalitetno bivanje z nizkimi stroški.

Njihovi trenutni projekti so:

1. Gradnja 75 stanovanj Dogi most Ljubljana
2. Gradnja 22 hiš oziroma 11 dvojčkov v Sinji Gorici
3. Gradnja glamping centra ob smučišču Gače z 20-imi bivalnimi hišicami, recepcijo in wellness centrom, občina Semič
4. Gradnja 60 oskrbovanih stanovanj v Kamnici, občina Dol pri Ljubljani

V preteklih letih si je podjetje ustvarilo verigo partnerjev, s katerimi dobro sodelujejo, ustvarjajo različne projekte in posledično na trgu ponujajo kvalitetne izdelke. Njihov glavni partner je podjetje GP Keras d.o.o. Družba GP Keras d.o.o. je v 15-ih letih delovanja ustvarila ogromno projektov. So tudi večkratni prejemniki znaka odličnosti v gradbeništvu in delujejo brez reklamacij. Družba raste vsako leto in da veliko poudarka na izobraževanju svojih zaposlenih. Odlikuje jih zanesljivost in kvaliteta. Družba GP Keras d.o.o. bo gradila tudi projekt oskrbovanih stanovanj v Kamnici (sosednja parcela predvidenega bodočega Doma starejših občanov in medgeneracijskega središča v Občini Dol pri Ljubljani).

V zvezi s projektom Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani promotor V7 Invest inženiring d.o.o. predlaga izgradnjo navedenega doma, ki bo imel približno 190 mest (gradnja 96 sob). Računanih je bilo cca. 6.300 m2 bruto površin, kamor bi bile vključene sobe, kuhinja, hodniki in različni skupni prostori. Sem je bilo upoštevanih tudi približno 550 m2 površin, ki bi bile prenesene na občino za potrebe medgeneracijskega centra in zdravstvenih dejavnosti. Promotor zavzema stališče, da je iz zasledovanja načela ekonomije obsega smiselna gradnja objekta v maksimalni površini, kot jo omogoča zemljišče, saj bo na ta način mogoče doseči ugodnejšo ceno za končne uporabnike. Kadrovsko gledano je število zaposlenih odvisno od števila stanovalcev in njihovih potreb, okvirno pa bi naj številka dosegla 110 zaposlenih.

Promotor navaja, da je v celoti pripravljen prevzeti tveganje projektiranja, obenem pa je odprt tudi za varianto, da bi idejno zasnovo pripravila občina.

Glede na velikost objekta, promotor predvideva okviren čas gradnje 2,5 leti od pridobitve gradbenega dovoljenja. Promotor načrtuje, da bi potrebovali od podpisa pogodbe za izvedbo projekta do pridobitve gradbenega dovoljenja nekje cca. med pol leta in enim letom.[41]

[41] Vir: Vloga promotorja V7 Invest inženiring d.o.o

8 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

8.1 PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Z namenom preučevanja izvedbe projekta so bili doslej izdelana naslednja dokumenta:

- Občina Dol pri Ljubljani: Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani«, predhodno informativno obvestilo, št. objave JN004529/2022-A01 z dne 29. 06. 2022, na katerega je prispela vloga promotorja V7 Invest inženiring d.o.o.;
- Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini št. C11152-C/20, pripravljavec dr. Bojan Grum, Pregljeva 61, 1000 Ljubljana, izdelano dne 8. 7. 2020;
- Idejni prostorski koncept novogradnje Doma za starejše v Kamnici – Občina Dol pri Ljubljani
- Nava arhitektura in oblikovanje d.o.o., Urbanistična rešitev Sveta Helena, številka 174/10, 28. 8. 2010.

Slika 5: Predvidena ureditev s profilom M1:500

Vir: Idejni prostorski koncept novogradnje Doma za starejše v Kamnici – Občina Dol pri Ljubljani.[42]

[42] Tehton d.o.o., september 2020.

8.2 OPIS LOKACIJE

8.2.1 MAKROLOKACIJA

Občina Dol pri Ljubljani leži na skrajnem vzhodu Ljubljanske kotline med Savo in vzpetinami severno od ceste Ljubljana – Litija. Del občine leži tudi na desnem bregu Save. Na pobočjih in vznožjih so razkropljene vasi s slikovitimi imeni, skupaj ima občina kar 19 naselij.[43]

8.2.2 MIKROLOKACIJA

Lokacija izvedbe investicije je predvidena na naslednjih zemljiščih:

- parc. št. 33/11, (ID 6653272) k.o. 1766 Petelinje v izmeri 8.643 m², ki je v lasti Občine Dol pri Ljubljani.[44]

Zemljišče se nahaja približno 500 metrov od glavne ceste Ljubljana – Litija. Zemljišče obsega travnik v naklonu od severa proti jugu, z vidno terasno nivelacijo. Na območju je v veljavi Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za območje Dol pri Ljubljani, pri čemer so za posege v prostor merodajna merila in pogoji iz 4. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko celoto B8 Beričevo in podrobnejša merila iz Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko celoto M 11 Dolsko. Na območju veljajo varovanja oz. omejitve za erozijsko območje in za območje kulturne dediščine.[45]

[43] Spletni vir: <https://www.dol.si/sl/content/o-obcini/predstavitev-obcine.html>, (29. 7. 2022).

[44] Zemljiškoknjižno stanje preverjeno s strani izdelovalca predmetne investicijske dokumentacije na dan 22.8.2022.

[45] Vir: Javni poziv promotorjem.

Slika 6: Prikaz zemljišč za gradnjo - mikrolokacija

Vir: gis.iobcina.si .

Slika 7: Izsek iz občinskega prostorskega načrta

Vir: Gradivo naročnika.

8.3 OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Investicijski stroški so podrobno razdelani v poglavju 6.2.

8.4 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Po predvidenem časovnem načrtu, predstavljenem v spodnji tabeli, se bo investicija zaključila v juliju 2026.

Tabela 10: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Izvajalec	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava strokovnih podlag za pripravo gradiva za obravnavo na občinskem svetu, vključno s pripravo DIIP, PIZ, IP, Testa javno-zasebnega partnerstva in Študije upravičenosti podelitve koncesije	Javni partner	Avgust 2022
2.	Priprava gradiva za občinski svet, v okviru katerega se pripravi predlog akta o javno-zasebnem partnerstvu	Javni partner	Avgust 2022
3.	Sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu na občinskem svetu – prvo in drugo branje	Javni partner	Oktober 2022
4.	Objava javnega razpisa po postopku konkurenčnega dialoga (trajanje razpisa cca. 6 mesecev)	Javni partner	December 2022
5.	Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu oz. koncesijske pogodbe	Javni partner	Maj 2023
6.	Pridobitev gradbenega dovoljena (cca. 9 mesecev)	Zasebni partner	Februar 2024
7.	Vzpostavitev objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja (cca. 30 mescev)	Javni partner	Avgust 2026

8.5 VARSTVO OKOLJA

Projekt bo imel vpliv na okolje v času same gradnje in tudi kasneje, v času obratovanja, vendar pa vpliv ne bo velik ter bo povsem obvladljiv s primernimi omilitvenimi ukrepi.

Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi izgradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Kljub temu, da se med obratovanjem objekta ne pričakuje prekomernih emisij onesnaževanja okolja v katerikoli od oblik onesnaževanja (hrup, odpad nevarnih materialov ali tekočin itd.), so pri izgradnji objekta predvideni vsi potrebni ukrepi varstvo okolja.

Povečani negativni vplivi na okolje bodo predvsem v času gradnje, vendar ti in tudi tisti v času obratovanja ne bodo presegli zakonsko predpisanih mejnih vrednosti. V času gradnje je predvsem treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja. Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z veljavno zakonodajo.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti v skladu z veljavnimi predpisi.

V nadaljevanju so podrobneje opredeljeni posamezni vplivi na okolje in ukrepi za njihovo zmanjševanje.

Vplivi na okolje v fazi izgradnje

Negativne vplive gradbene mehanizacije bo potrebno zmanjšati na dovoljeno raven z doslednim izvajanjem vseh ukrepov za zmanjšanje negativnih vplivov pri gradnji in upoštevanjem veljavnih predpisov. Vplivno območje transportnih vozil in gradbene

mehanizacije je omejeno na obstoječe prometnice, po katerih bo potekal promet v času gradnje oziroma delo gradbene mehanizacije. Vpliv na kvaliteto zraka se bo odražal med gradnjo v povečani koncentraciji prašnih delcev kot posledica izvajanja del. Lokalno bo povečana tudi koncentracija izpušnih plinov zaradi dela gradbene mehanizacije. Največji pričakovani vir hrupa bo med gradnjo predstavljala gradbena mehanizacija za izvajanje zemeljskih del. Opisani povečani viri hrupa so le občasni in ne predstavljajo stalne obremenitve s hrupom. V celoti gledano, raven hrupa ne bo presegala dovoljene ravni, v skladu s predpisi iz tega področja. Investitor bo z ustreznim pooblaščenim nadzorom nad izvedbo zagotovil, da se bodo dela izvajala skladno s predpisi, zahtevami soglasodajalcev in tehničnimi rešitvami iz projekta ter da bodo vsi vgrajeni materiali ustrezno preizkušeni in atestirani ter ustrezali slovenskim nacionalnim standardom.

Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje

Izvajalec je dolžan izdelati načrt organizacije gradbišča v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ter predpisi s področja varstva pri delu in Pravilnika o gradbiščih.[46] Pri izvajanju del in pri uporabi objekta je potrebno upoštevati normative o hrupu. Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med gradnjo objekta je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obstoječih asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšana onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje voznih površin. Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brezhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji ter mehanizacija brez okvar. Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z veljavno zakonodajo.[47] Po končani gradnji je potrebno območje gradnje počistiti, ves odpadni material pa deponirati.

Vplivi na okolje v fazi obratovanja

Po končani gradnji ni nevarnosti, da bi predvideni objekt vplival na stabilnost obstoječih objektov, iz česar sledi, da predvidenih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost ni. V fazi obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne

[46] Uradni list RS, št. 55/08, 54/09 – popr., 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1.

[47] Uradni list RS, št. 34/2008.

vrednosti. Novi objekt v času svojega obratovanja ne predstavlja večje možnosti za onesnaženje, v principu pa velja, da je potrebno vsa potencialna nevarna mesta zaščititi, ter zagotoviti vse ukrepe, da se izognemo onesnaževanju.

Glede na naravo projekta pri obratovanju objekta ne bo uhajanja strupenih plinov, nevarnih delcev in emisij nevarnega sevanja, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima ali odpadkov.

8.6 KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA

Izvajalec GOI oz. zasebni partner bo izbran s postopkom javnega razpisa.

Po oceni promotorja bo v primeru realizacije projekta potrebna zaposlitev cca. 110 novih delavcev, različnih profilov iz Občine Dol pri Ljubljani oziroma njene širše okolice ter potencialno dodatno zaposlitev 20 oseb v storitvah, ki bodo vezane na delovanje doma in predstavljajo komplementarne programe za izvajanje dejavnosti doma starejših in medgeneracijskega centra v Občini Dol pri Ljubljani. V finančni analizi je upoštevana zaposlitev 110 novih delavcev.

V prvi vrsti so predvidene predvsem zaposlitve za potrebe zdravstveno-negovalne službe, službe prehrane ter tehnično-podporne službe, in sicer gre za naslednje profile: diplomirana medicinska sestra, zdravstveni tehnik, bolničar negovalec, fizioterapevt, delovni terapevt in delovni inštruktor, glavni kuhar, dietni kuhar, kuhar, pomočnik kuharja in strežnik, animator, gospodinja oskrbovalka in socialna oskrbovalka, vzdrževalec, voznik, strežnica, čistilka, perica in šivilja.

Kadrovsko organizacijska shema realizacije projekta bo oblikovana v fazi javnega razpisa.

8.7 VIRI FINANCIRANJA

Vložek javnega partnerja predstavlja vložek zemljišča, strošek priprave investicijske dokumentacije in vodenja javnega razpisa v skupni ocenjeni vrednosti 972.697 EUR z DDV.

Stroške projektiranja, plačila komunalnega prispevka stroške, izgradnje objekta, ureditve okolice, gradbenega nadzora, izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo, opremo ter nepredvidena dela in nato stroške upravljanja in vzdrževanja objekta nosi zasebni partner, ki bo izbran v postopku javnega razpisa in bo moral zagotoviti vir financiranja.

9 FINANČNA ANALIZA – VARIANTA B: IZVEDBA INVESTICIJE S PODELITVIJO STAVBNE PRAVICE

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki z vidika javno-zasebnega partnerstva, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV ali NPV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov oziroma koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta oziroma vsota vseh koristi, izračunana za čas življenjske dobe investicije, ki je v konkretnem primeru ocenjena na 42 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane obrestne mere oz. diskontne stopnje predračuna na sedanjo vrednost in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD ali IRR). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta znaša 42 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2022-2026, v nadaljnjih 38 letih pa bo zasebni partner upravljal z objektom. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije z vidika javnega partnerja je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Spodnja tabela prikazuje stroške celotnega projekta, v nadaljevanju pa predstavljamo finančne učinke izvedbe investicije z vidika javnega partnerja.

Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**18.000.000**	**1.679.790**	**19.679.790**
Projektna dokumentacija	305.231	28.997	334.228
Komunalni prispevek	318.000	-	318.000
GOI dela	14.927.683	1.418.130	16.345.812
Zunanja ureditev	342.475	32.535	375.010
Gradbeni nadzor	340.721	32.368	373.089
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	184.080	17.488	201.568
Oprema	770.569	73.204	843.773
Nepredvidena dela	811.240	77.068	888.308
SKUPAJ	**18.970.497**	**1.681.990**	**20.652.487**

9.1 FINANČNI UČINKI Z VIDIKA JAVNEGA PARTNERJA

9.1.1 INVESTICIJA

Z vidika javnega partnerja znaša strošek investicije 972.697 EUR z DDV, kolikor znaša vložek zemljišča ter investicijska dokumentacija. Strošek investicije je podrobno opisan v 5.2 poglavju, v izračunu finančne analize pa investicija vsebuje 22 % DDV, saj javni partner nima pravice do odbitka DDV.

Tabela 12: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200

Nadalje sta v tem poglavju opredeljena operativni denarni tok in preostanek vrednosti.

9.1.2 OPERATIVNI DENARNI TOK

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 38 let.

PRIHODKI

Javni partner bo imel prihodke z naslova nadomestila za stavbno pravico in sicer v višini 9.702 EUR na leto. Vrednost letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico je bila izračunan na podlagi ocenjene vrednosti zemljišča.

ODHODKI

Projekt ne bo ustvarjal poslovnih odhodkov.

9.1.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Preostanek vrednosti projekta v njegovem 42. letu znaša 960.497 EUR ob upoštevanju:

- stroškov gradnje upoštevali 3 % amortizacijsko stopnjo, tako v 42. letu projekta ni preostanka vrednosti objekta,
- zemljišča upoštevali preostanek vrednosti v višini 960.497 EUR, saj se zemljišče ne amortizira.

9.1.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta. Kot je razvidno, ti ne upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -540.847 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 13: Finančni kazalniki javnega partnerja

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-540.847 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,02%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,60
Količnik relativne koristnosti	0,42
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Tabela 14: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Koledarska leta	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
1. Investicija	**-12.200**	**-960.497**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**
nadomestilo za stavbno pravico	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**
3. Preostanek vrednosti	**-**	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
NETO DENARNI TOK	**-2.498**	**-950.795**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**
Diskontirani neto denarni tok	-2.498	-914.226	8.970	8.625	8.293	7.974	7.668	7.373	7.089	6.816	6.554	6.302	6.060	5.827
Diskontirane vrednosti koristi	9.702	9.329	8.970	8.625	8.293	7.974	7.668	7.373	7.089	6.816	6.554	6.302	6.060	5.827
Diskontirane vrednosti stroškov	12.200	923.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	-2.498	-916.724	-907.754	-899.129	-890.835	-882.861	-875.193	-867.821	-860.731	-853.915	-847.361	-841.058	-834.999	-829.172

Leta projekta	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Koledarska leta	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**
nadomestilo za stavbno pravico	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**
3. Preostanek vrednosti	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
NETO DENARNI TOK	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**
Diskontirani neto denarni tok	5.603	5.387	5.180	4.981	4.789	4.605	4.428	4.258	4.094	3.936	3.785	3.639	3.499	3.365
Diskontirane vrednosti koristi	5.603	5.387	5.180	4.981	4.789	4.605	4.428	4.258	4.094	3.936	3.785	3.639	3.499	3.365
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	-823.569	-818.182	-813.002	-808.021	-803.232	-798.627	-794.199	-789.942	-785.848	-781.912	-778.127	-774.487	-770.988	-767.623

Leta projekta	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Koledarska leta	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**	**2055**	**2056**	**2057**	**2058**	**2059**	**2060**	**2061**	**2062**	**2063**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**4.042**
nadomestilo za stavbno pravico	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	9.702	4.042
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**4.042**
3. Preostanek vrednosti	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**960.497**
NETO DENARNI TOK	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**9.702**	**964.539**
Diskontirani neto denarni tok	3.235	3.111	2.991	2.876	2.766	2.659	2.557	2.459	2.364	2.273	2.186	2.102	2.021	193.176
Diskontirane vrednosti koristi	3.235	3.111	2.991	2.876	2.766	2.659	2.557	2.459	2.364	2.273	2.186	2.102	2.021	193.176
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	-764.388	-761.277	-758.285	-755.409	-752.643	-749.984	-747.427	-744.969	-742.605	-740.331	-738.146	-736.044	-734.023	-540.847

10 FINANČNA ANALIZA – VARIANTA C: IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV KONCESIJE GRADENJ DFBTO/DFBOT

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki z vidika javno-zasebnega partnerstva, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV ali NPV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov oziroma koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta oziroma vsota vseh koristi, izračunana za čas življenjske dobe investicije, ki je v konkretnem primeru ocenjena na 42 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane obrestne mere oz. diskontne stopnje predračuna na sedanjo vrednost in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD ali IRR). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta znaša 42 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2022-2026, v nadaljnjih 38 letih pa bo zasebni partner upravljal z objektom. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije z vidika javnega partnerja je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Spodnja tabela prikazuje stroške celotnega projekta, v nadaljevanju pa predstavljamo finančne učinke izvedbe investicije z vidika javnega partnerja.

Tabela 15: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**18.000.000**	**1.679.790**	**19.679.790**
Projektna dokumentacija	305.231	28.997	334.228
Komunalni prispevek	318.000	-	318.000
GOI dela	14.927.683	1.418.130	16.345.812
Zunanja ureditev	342.475	32.535	375.010
Gradbeni nadzor	340.721	32.368	373.089
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	184.080	17.488	201.568
Oprema	770.569	73.204	843.773
Nepredvidena dela	811.240	77.068	888.308
SKUPAJ	**18.970.497**	**1.681.990**	**20.652.487**

Tabela 16: Delež financiranja investicije glede na financerja

Financer	Znesek v EUR	Dele Îv %
Ob ina v EUR z DDV	972.697	5,13%
Zasebni partner v EUR brez DDV	18.000.000	94,87%
Skupaj	18.972.697	100,00%

10.1 FINANČNI UČINKI Z VIDIKA JAVNEGA PARTNERJA

10.1.1 INVESTICIJA

Z vidika javnega partnerja znaša strošek investicije 972.697 EUR z DDV, kolikor znaša vložek zemljišča ter investicijska dokumentacija. Strošek investicije je podrobno opisan v 6.2 poglavju, v izračunu finančne analize pa investicija vsebuje 22 % DDV, saj javni partner nima pravice do odbitka DDV.

Tabela 17: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200

Nadalje sta v tem poglavju opredeljena operativni denarni tok in preostanek vrednosti.

10.1.2 OPERATIVNI DENARNI TOK

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 38 let.

PRIHODKI

Javni partner bo imel prihodke iz najemnin ter z naslova nadomestila za stavbno pravico.

Nadomestilo za stavbno pravico

V času gradnje ima javni partner prihodke iz naslova nadomestila za stavbno pravico za celotno zemljišče in sicer v višini 9.702 EUR letno. Vrednost letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico je bila izračunan na podlagi ocenjene vrednosti zemljišča.

Po zaključeni gradnji ima javni partner prihodke iz naslova nadomestila za stavbno pravico na del zemljišča, ki pripada zasebnemu partnerju in sicer v višini 8.855 EUR letno.

Najemnina

V finančni analizi smo skladno z vlogo promotorja upoštevali, da bo po zaključeni gradnji občini pripadalo 550 m^2 bruto površin, kar znaša 8,73 % vseh bruto površin, kot je razvidno iz spodnje tabele. Delež bruto površin v višini 8,73 %, ki bi jih prejel v last občina, je tako večji od deleža sofinanciranja projekta s strani občine, ki znaša 5,13 %.

Tabela 18: Delitev bruto površin med partnerjema

Lastnik bruto povr ïn	Bruto povr ïna v m2	Dele Îbruto povr ïn v %
Ob ina	550	8,73%
Zasebni partner	5.750	91,27%
Skupaj	6.300	100,00%

Po zaključeni gradnji znašajo prihodki javnega partnerja iz naslova najemnine prostorov 66.000 EUR letno, pri čemer smo upoštevali kvadraturo 550 m^2 ter ceno 10 EUR/mesec/m^2.

ODHODKI

Projekt ne bo ustvarjal poslovnih odhodkov.

10.1.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Preostanek vrednosti javnega dela projekta v njegovem 5. letu znaša 1.802.995 EUR kot znaša celotna vrednost deleža objekta množena z deležem kvadratnih metrov, ki pripadajo javnemu partnerju. Omenjeni delež preostanka vrednosti v naravi predstavlja prostore s površino 550 m^2, ki bodo namenjeni medgeneracijskemu središču in zobozdravstveni dejavnosti.

Preostanek vrednosti projekta v njegovem 42. letu pa znaša 876.644 EUR in sestoji iz vrednosti zemljišča, ki se ne amortizira in je na koncu projekta prenešeno nazaj od zasebnega partnerja na javnega partnerja.

10.1.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 2.056.321 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 5 letih.

Tabela 19: Finančni kazalniki javnega partnerja po varianti C

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	2.056.321 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	29,85%
Relativna neto sedanja vrednost	2,23
Količnik relativne koristnosti	3,20
Doba vračanja investicijskih sredstev	5 let

Tabela 20: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR po varianti C

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Koledarska leta	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
1. Investicija	**-12.200**	**-960.497**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	**-**	**5.659**	**9.702**	**9.702**	**42.278**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**
prihodki iz najemnin	-	-	-	-	33.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
nadomestilo za stavbno pravico	-	5.659	9.702	9.702	9.278	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	**-**	**5.659**	**9.702**	**9.702**	**42.278**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**
3. Preostanek vrednosti	**-**	**-**	**-**		**1.802.995**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
NETO DENARNI TOK	**-12.200**	**-954.837**	**9.702**	**9.702**	**1.845.273**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**
Diskontirani neto denarni tok	-12.200	-918.113	8.970	8.625	1.577.347	61.525	59.159	56.884	54.696	52.592	50.569	48.624	46.754	44.956
Diskontirane vrednosti koristi	-	5.442	8.970	8.625	1.577.347	61.525	59.159	56.884	54.696	52.592	50.569	48.624	46.754	44.956
Diskontirane vrednosti stroškov	12.200	923.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	-12.200	-930.313	-921.343	-912.718	664.630	726.155	785.314	842.198	896.894	949.486	1.000.055	1.048.679	1.095.434	1.140.390

Leta projekta	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Koledarska leta	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**
prihodki iz najemnin	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
nadomestilo za stavbno pravico	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**
3. Preostanek vrednosti	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
NETO DENARNI TOK	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**
Diskontirani neto denarni tok	43.227	41.564	39.966	38.429	36.951	35.529	34.163	32.849	31.585	30.371	29.203	28.079	26.999	25.961
Diskontirane vrednosti koristi	43.227	41.564	39.966	38.429	36.951	35.529	34.163	32.849	31.585	30.371	29.203	28.079	26.999	25.961
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	1.183.617	1.225.181	1.265.147	1.303.575	1.340.526	1.376.055	1.410.218	1.443.067	1.474.652	1.505.023	1.534.225	1.562.305	1.589.304	1.615.265

Leta projekta	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Koledarska leta	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**	**2055**	**2056**	**2057**	**2058**	**2059**	**2060**	**2061**	**2062**	**2063**
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**31.190**
prihodki iz najemnin	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	27.500
nadomestilo za stavbno pravico	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	8.855	3.690
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**31.190**
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**876.644**
NETO DENARNI TOK	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**74.855**	**907.833**
Diskontirani neto denarni tok	24.962	24.002	23.079	22.192	21.338	20.517	19.728	18.969	18.240	17.538	16.864	16.215	15.591	181.819
Diskontirane vrednosti koristi	24.962	24.002	23.079	22.192	21.338	20.517	19.728	18.969	18.240	17.538	16.864	16.215	15.591	181.819
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	1.640.227	1.664.230	1.687.309	1.709.501	1.730.839	1.751.356	1.771.084	1.790.053	1.808.293	1.825.832	1.842.695	1.858.910	1.874.502	2.056.321

11 FINANČNA ANALIZA – VARIANTA D: IZVEDBA INVESTICIJE V OKVIRU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA S KOMBINACIJO MODELOV DFBTO IN DFBOO

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki z vidika javno-zasebnega partnerstva, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV ali NPV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov oziroma koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta oziroma vsota vseh koristi, izračunana za čas življenjske dobe investicije, ki je v konkretnem primeru ocenjena na 42 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane obrestne mere oz. diskontne stopnje predračuna na sedanjo vrednost in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD ali IRR). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta znaša 42 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2022-2026, v nadaljnjih 38 letih pa bo zasebni partner upravljal z objektom. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije z vidika javnega partnerja je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Spodnja tabela prikazuje stroške celotnega projekta, v nadaljevanju pa predstavljamo finančne učinke izvedbe investicije z vidika javnega partnerja.

Tabela 21: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200
II. ZASEBNI PARTNER	**18.000.000**	**1.679.790**	**19.679.790**
Projektna dokumentacija	305.231	28.997	334.228
Komunalni prispevek	318.000	-	318.000
GOI dela	14.927.683	1.418.130	16.345.812
Zunanja ureditev	342.475	32.535	375.010
Gradbeni nadzor	340.721	32.368	373.089
Izvedba priključkov objekta na javno komunalno infrastrukturo	184.080	17.488	201.568
Oprema	770.569	73.204	843.773
Nepredvidena dela	811.240	77.068	888.308
SKUPAJ	**18.970.497**	**1.681.990**	**20.652.487**

Tabela 22: Delež financiranja investicije glede na financerja

Financer	Znesek v EUR	Dele Îv %
Ob ina v EUR z DDV	972.697	5,13%
Zasebni partner v EUR brez DDV	18.000.000	94,87%
Skupaj	18.972.697	100,00%

11.1 FINANČNI UČINKI Z VIDIKA JAVNEGA PARTNERJA

11.1.1 INVESTICIJA

Z vidika javnega partnerja znaša strošek investicije 972.697 EUR z DDV, kolikor znaša vložek zemljišča ter investicijska dokumentacija. Strošek investicije je podrobno opisan v 5.2 poglavju, v izračunu finančne analize pa investicija vsebuje 22 % DDV, saj javni partner nima pravice do odbitka DDV.

Tabela 23: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, avgust 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. JAVNI PARTNER	**970.497**	**2.200**	**972.697**
Zemljišče	960.497	-	960.497
Investicijska dokumentacija	10.000	2.200	12.200

Nadalje sta v tem poglavju opredeljena operativni denarni tok in preostanek vrednosti.

11.1.2 OPERATIVNI DENARNI TOK

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 38 let.

PRIHODKI

Javni partner bo imel v času gradnje prihodke iz naslova nadomestila za stavbno pravico za celotno zemljišče in sicer v višini 9.702 EUR letno. Vrednost letnega nadomestila za podeljeno stavbno pravico je bila izračunan na podlagi ocenjene vrednosti zemljišča.

V finančni analizi smo skladno z vlogo promotorja upoštevali, da bo po zaključeni gradnji občini pripadalo 550 m^2 bruto površin, kar znaša 8,73 % vseh bruto površin, kot je razvidno iz spodnje tabele. Delež bruto površin v višini 8,73 %, ki bi jih prejel v last občina, je tako večji od deleža sofinanciranja projekta s strani občine, ki znaša 5,13 %.

Tabela 24: Delitev bruto površin med partnerjema

Lastnik bruto površin	Bruto površina v m2	Delež bruto površin v %
Občina	550	8,73%
Zasebni partner	5.750	91,27%
Skupaj	6.300	100,00%

Po zaključeni gradnji so prihodki javnega partnerja iz naslova najemnine prostorov v višini 66.000 EUR letno, pri čemer smo upoštevali kvadraturo 550 m^2 ter ceno 10 EUR/mesec/m^2.

ODHODKI

Projekt ne bo ustvarjal poslovnih odhodkov.

11.1.3 PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Preostanek vrednosti javnega dela projekta v njegovem 5. letu znaša 1.802.995 EUR kot znaša celotna vrednost deleža objekta množena z deležem kvadratnih metrov, ki pripadajo javnemu partnerju. Omenjeni delež preostanka vrednosti v naravi predstavlja prostore s površino 550 m^2, ki bodo namenjeni medgeneracijskemu središču in zobozdravstveni dejavnosti.

11.1.4 PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 1.733.103 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 5 letih.

Tabela 25: Finančni kazalniki javnega partnerja po varianti D

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	1.733.103 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	29,24%
Relativna neto sedanja vrednost	1,88
Količnik relativne koristnosti	2,85
Doba vračanja investicijskih sredstev	5 let

Tabela 26: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR po varianti D

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Koledarska leta	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1. Investicija	-12.200	-960.497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	-	5.659	9.702	9.702	37.851	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
prihodki iz najemnin	-	-	-	-	33.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
nadomestilo za stavbno pravico	-	5.659	9.702	9.702	4.851	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-	5.659	9.702	9.702	37.851	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
3. Preostanek vrednosti	-	-	-		1.802.995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-12.200	-954.837	9.702	9.702	1.840.846	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
Diskontirani neto denarni tok	-12.200	-918.113	8.970	8.625	1.573.563	54.247	52.161	50.155	48.226	46.371	44.587	42.872	41.223	39.638
Diskontirane vrednosti koristi	-	5.442	8.970	8.625	1.573.563	54.247	52.161	50.155	48.226	46.371	44.587	42.872	41.223	39.638
Diskontirane vrednosti stro'kov	12.200	923.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dobavra anja analo Îbe	-12.200	-930.313	-921.343	-912.718	660.845	715.092	767.253	817.408	865.633	912.004	956.591	999.464	1.040.687	1.080.325

Leta projekta	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Koledarska leta	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
prihodki iz najemnin	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
nadomestilo za stavbno pravico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
Diskontirani neto denarni tok	38.113	36.647	35.238	33.883	32.579	31.326	30.122	28.963	27.849	26.778	25.748	24.758	23.805	22.890
Diskontirane vrednosti koristi	38.113	36.647	35.238	33.883	32.579	31.326	30.122	28.963	27.849	26.778	25.748	24.758	23.805	22.890
Diskontirane vrednosti stro'kov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dobavra anja analo Îbe	1.118.438	1.155.086	1.190.324	1.224.206	1.256.786	1.288.112	1.318.234	1.347.197	1.375.046	1.401.824	1.427.572	1.452.329	1.476.135	1.499.025

Leta projekta	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Koledarska leta	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	27.500
prihodki iz najemnin	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	27.500
nadomestilo za stavbno pravico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	27.500
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	27.500
Diskontirani neto denarni tok	22.010	21.163	20.349	19.566	18.814	18.090	17.394	16.725	16.082	15.464	14.869	14.297	13.747	5.508
Diskontirane vrednosti koristi	22.010	21.163	20.349	19.566	18.814	18.090	17.394	16.725	16.082	15.464	14.869	14.297	13.747	5.508
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	1.521.034	1.542.197	1.562.546	1.582.113	1.600.927	1.619.017	1.636.411	1.653.137	1.669.219	1.684.682	1.699.551	1.713.848	1.727.595	1.733.103

11.2 PRIMERJAVA MED FINANČNIMI KAZALNIKI IZVEDBE PROJEKTA PO VSEH ANALIZIRANIH VARIANTAH

Primerjava finančnih kazalnikov izvedbe projekta z vidika javnega partnerja nam pokaže, da sta glede na finančne kazalnike za javnega partnerja najbolj ugodni varianta C - JZP v kombinaciji DFBTO/DFBOT ter varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO. Varianta C je z vidika finančnih kazalnikov še nekoliko bolj ugodna za javnega partnerja glede na varianto D, vendar pa se je treba pri tem zavedati, da bo končna varianta odvisna tudi od razmer na trgu in pripravljenosti zasebnega partnerja po vstopu v varianto C. Gledano z vidika zasebnega partnerja je namreč najbolj optimalna varianta D, ki mu omogoča ohranitev zasebnega dela investicije v lasti. Glede na prevzeta tveganja v projektu in razmere na trgu je za marsikaterega zasebnega partnerja to tudi edina sprejemljiva varianta, saj mu omogoča ustrezno poplačilo za vsa prevzeta tveganja. V tem oziru ocenjujemo varianti C - JZP v kombinaciji DFBTO/DFBOT ter varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO obe kot optimalni za varianti za javnega partnerja, saj omogočata izvedbo projekta in realizacijo ciljev. Pregled finančnih kazalnikov po posameznih variantah je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 27: Primerjava finančnih kazalnikov z vidika občine

Kazalnik	Varianta B - Stavbna pravica	Varianta C - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOT	Varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO
Neto sedanja vrednost (NSV)	-540.847 ¦	2.056.321 ¦	1.733.103 ¦
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,02%	29,85%	29,24%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,60	2,23	1,88
Koli nik relativne koristnosti	0,42	3,20	2,85
Doba vra anja investicijskih sredstev	Se ne povrne	5 let	5 let

V dosedanjih finančnih analizah variant C in D smo upoštevali, da bo občini pripadalo 550 m^2 površin, kar znaša 8,73 % vseh bruto površin. Delež bruto površin v višini 8,73 %, ki bi jih prejel v last občina, je tako večji od deleža sofinanciranja projekta s strani občine, ki znaša 5,13 %.

Omenjene površine bo občina oddajala v najem ves čas trajanja projekta, pri čemer je varianta C finančno nekoliko bolj ugodna za občino glede na varianto D, kot je razvidno iz zgornje tabele. To je smiselna posledica dejstva, da bo v primer variante C na koncu projekta preostanek vrednosti v višini vrednosti zemljišča prenešen nazaj na občino (preračunan na sedanjo vrednost), medtem ko tega prenosa v primeru variante D ni in ostane zasebni del projekta ves čas v lasti zasebnega partnerja. Dodatna finančna analiza je pokazala, da je varianta D z vidika finančne neto sedanje vrednosti popolnoma primerljiva z varianto C, v kolikor bi občina dobila v last 620 m^2 površin, kar je 70 m^2 več glede na varianto C. V tem primeru bi občina dobila v last 9,84 % vseh površin, neto sedanji vrednosti po varianti C in D pa sta popolnoma primerljivi, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 28: Delitev bruto površin med partnerjema v primeru variante D, ko občina dobi v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C)

Lastnik bruto površin	Bruto površina v m2	Delež bruto površin v %
Občina	620	9,84%
Zasebni partner	5.680	90,16%
Skupaj	6.300	100,00%

Tabela 29: Primerjava finančnih kazalnikov z vidika občine, ko v primeru variante D dobi občina v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C)

Kazalnik	Varianta B - Stavbna pravica	Varianta C - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOT	Varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOO
Neto sedanja vrednost (NSV)	-540.847 ¦	2.056.321 ¦	2.069.316 ¦
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,02%	29,85%	33,78%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,60	2,23	2,25
Količnik relativne koristnosti	0,42	3,20	3,21
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne	5 let	5 let

Tabela 30: Finančni denarni tok javnega partnerja v EUR po varianti D, ko dobi občina v last 620 m² površin (70 m² več kot po varianti C)

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Koledarska leta	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1. Investicija	-12.200	-960.497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	-	5.659	9.702	9.702	42.051	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
prihodki iz najemnin	-	-	-	-	37.200	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
nadomestilo za stavbno pravico	-	5.659	9.702	9.702	4.851	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	-	5.659	9.702	9.702	42.051	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
3. Preostanek vrednosti	-	-	-		2.032.467	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-12.200	-954.837	9.702	9.702	2.074.518	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
Diskontirani neto denarni tok	-12.200	-918.113	8.970	8.625	1.773.307	61.151	58.799	56.538	54.363	52.272	50.262	48.329	46.470	44.683
Diskontirane vrednosti koristi	-	5.442	8.970	8.625	1.773.307	61.151	58.799	56.538	54.363	52.272	50.262	48.329	46.470	44.683
Diskontirane vrednosti stroškov	12.200	923.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dobavra anja analoÎbe	-12.200	-930.313	-921.343	-912.718	860.589	921.740	980.540	1.037.078	1.091.441	1.143.714	1.193.976	1.242.304	1.288.774	1.333.457

Leta projekta	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Koledarska leta	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
prihodki iz najemnin	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
nadomestilo za stavbno pravico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400
Diskontirani neto denarni tok	42.964	41.312	39.723	38.195	36.726	35.313	33.955	32.649	31.393	30.186	29.025	27.909	26.835	25.803
Diskontirane vrednosti koristi	42.964	41.312	39.723	38.195	36.726	35.313	33.955	32.649	31.393	30.186	29.025	27.909	26.835	25.803
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dobavra anja analoÎbe	1.376.421	1.417.733	1.457.456	1.495.651	1.532.377	1.567.690	1.601.645	1.634.294	1.665.688	1.695.874	1.724.899	1.752.808	1.779.643	1.805.446

Leta projekta	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Koledarska leta	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok														
Prihodki	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	31.000
prihodki iz najemnin	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	31.000
nadomestilo za stavbno pravico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poslovni odhodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	31.000
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	31.000
Diskontirani neto denarni tok	24.811	23.856	22.939	22.057	21.208	20.393	19.608	18.854	18.129	17.432	16.761	16.117	15.497	6.209
Diskontirane vrednosti koristi	24.811	23.856	22.939	22.057	21.208	20.393	19.608	18.854	18.129	17.432	16.761	16.117	15.497	6.209
Diskontirane vrednosti stroškov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Doba vračanja naložbe	1.830.257	1.854.113	1.877.052	1.899.109	1.920.317	1.940.710	1.960.318	1.979.172	1.997.301	2.014.733	2.031.494	2.047.611	2.063.107	2.069.316

12 SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Na podlagi izdelanega DIIP ugotavljamo, da se projekt izgradnje doma starejših občanov in medgeneracijskega centra uvršča med projekte večjih vrednosti. Z vidika njegovega namena, to je zagotovitve primerne infrastrukture za izvajanje socialnovarstvene dejavnosti za starejše prebivalstvo, je smiselno nadaljevati s pripravo investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije, ki jo določajo Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

12.1 POTREBNA DOKUMENTACIJA

Ker celotna ocenjena vrednost investicije z DDV pri varianti C presega 2.500.000 EUR, je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijsko zasnovo in investicijski program.

Potrebno bo izdelati tudi projektno dokumentacijo. Predlagamo, da se predmetno tveganje v primeru izvedbe z varianto B prenese na zasebnega partnerja, ki tudi prevzema tveganje rentabilnosti investicije.

12.2 ČASOVNI NAČRT IZDELAVE POTREBNE DOKUMENTACIJE

Predinvesticijsko zasnovo in investicijski program bo pripravil javni partner v fazi pred začetkom investicije in pred izvedbo javnega razpisa.

13 ZAKLJUČEK

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je projekt »Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani« primeren za izvedbo ter da je ekonomsko upravičen. Predlagan projekt je primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Skladno s predmetnim Dokumentom identifikacije investicijskega projekta »Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani« znaša ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah 18.970.497 EUR brez DDV oziroma 20.652.487 EUR z DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Primerjava finančnih kazalnikov izvedbe projekta z vidika javnega partnerja nam pokaže, da sta glede na finančne kazalnike za javnega partnerja primerni za izvedbo projekta varianta C - JZP v kombinaciji DFBTO/DFBOT ter varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO. Varianta C je z vidika finančnih kazalnikov sicer bolj ugodna za javnega partnerja glede na varianto D, vendar pa se je treba pri tem zavedati, da bo končna varianta odvisna tudi od razmer na trgu in pripravljenosti zasebnega partnerja po vstopu v varianto C. Obenem varianta C pomeni, da se na javnega partnerja ob prenehanju koncesijskega razmerja prenese celotna infrastruktura oz. dom starejših občanov, s čimer se na koncedenta prenese tveganje upravljanja oz. rentabilnosti upravljanja s predmetno infrastrukturo po poteku koncesijskega razmerja, pri čemer je treba opozoriti, da izvajanje predmetne javne službe ni naloga koncedenta, saj gre za državno javno službo. Gledano z vidika zasebnega partnerja je na drugi strani najbolj optimalna varianta D, ki mu omogoča ohranitev zasebnega dela investicije v lasti. Glede na prevzeta tveganja v projektu in razmere na trgu je za marsikaterega zasebnega partnerja to tudi edina sprejemljiva varianta, saj mu omogoča ustrezno poplačilo za vsa prevzeta tveganja. V tem oziru ocenjujemo varianti C - JZP v kombinaciji DFBTO/DFBOT ter varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/DFBOO obe kot primerni za varianti za javnega partnerja, saj omogočata izvedbo projekta in realizacijo ciljev. Pregled finančnih kazalnikov po posameznih variantah je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 31: Primerjava finančnih kazalnikov

Kazalnik	Varianta B - Stavbna pravica	Varianta C - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOT	Varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOO
Neto sedanja vrednost (NSV)	-540.847 ¦	2.056.321 ¦	1.733.103 ¦
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,02%	29,85%	29,24%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,60	2,23	1,88
Koli nik relativne koristnosti	0,42	3,20	2,85
Doba vra anja investicijskih sredstev	Se ne povrne	5 let	5 let

Dodatna finančna analiza je pokazala, da je varianta D z vidika finančne neto sedanje vrednosti popolnoma primerljiva z varianto C, v kolikor bi občina dobila v last 620 m^2 površin, kar je 70 m^2 več glede na varianto C. V tem primeru bi občina dobila v last 9,84 % vseh površin, neto sedanji vrednosti po varianti C in D pa sta popolnoma primerljivi, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 32: Primerjava finančnih kazalnikov z vidika občine, ko v primeru variante D dobi občina v last 620 m^2 površin (70 m^2 več kot po varianti C)

Kazalnik	Varianta B - Stavbna pravica	Varianta C - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOT	Varianta D - JZP po kombinaciji DFBTO/ DFBOO
Neto sedanja vrednost (NSV)	-540.847 ¦	2.056.321 ¦	2.069.316 ¦
Interna stopnja donosnosti (ISD)	1,02%	29,85%	33,78%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,60	2,23	2,25
Koli nik relativne koristnosti	0,42	3,20	3,21
Doba vra anja investicijskih sredstev	Se ne povrne	5 let	5 let

Komisija za potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija primerno prikazana in izvedljiva kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni. Glede na navedeno se predlaga, da se predmetni Dokument identifikacije investicijskega projekta »Dom starejših občanov in medgeneracijsko središče v Občini Dol pri Ljubljani« potrdi.