



OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

1. izredna seja občinskega sveta
dne 6. julij 2020

Gradivo za 4.b) točko dnevnega reda

ZADEVA: Investicijski program (IP) za projekt:
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v
upravno stavbo

Poročevalec:

mag. Branko ŽNIDAR, direktor občinske uprave



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

O b č i n s k a u p r a v a
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica
telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 30.6.2020

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

ZADEVA: Investicijski program
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:

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

V. *NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA*

Objekt je tipični primer javne gradnje iz začetka 20. stoletja. Od začetka do danes so se v njem vrstite različne vsebine. Stavba je bila dolga leta dislocirana enota Osnovne šole Pohorskega odreda, po izgradnji 2. osnovne šole pa že preko deset let izpraznjena. Stavba je ohranila sorazmerno nepokvarjeno prvotno podobo, saj ni nikoli doživela bistvenih posegov. Kot objekt kulturne dediščine je vpisana v register pod številko EŠD 14391.

Z investicijo se predvideva preureditev stavbe za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica in delno Občine Slovenska Bistrica s spremnimi pisarniškimi prostori. Upravna enota Slovenska Bistrica se trenutno nahaja na dveh lokacijah, in sicer delno v občinski stavbi in delno v prostorih nad kinodvorano Slovenska Bistrica. Tudi Občina Slovenska Bistrica ima trenutno dislocirano enoto na Trgu svobode 5. To vpliva na učinkovitost organizacije dela v obeh organizacijah in storitev za uporabnike.

Investicija je namenjena združitvi lokacij upravnih služb Občine Slovenska Bistrica in izboljšanju kakovosti storitev za uporabnike, ki bodo strnjene na enem mestu. Združitev javne uprave na enem mestu bo pripomogla k učinkovitejši uporabi virov. Današnji sistem javne uprave v Sloveniji je organiziran izrazito sektorsko oziroma področno, kar otežuje horizontalno medsektorsko povezovanje in sodelovanje. Zaradi razpršenosti in nepovezanosti organov državne uprave na vseh ravneh so stroški delovanja države večji, srečujemo pa se tudi z motnjami pri njihovem medsebojnem usklajevanju. Posledica tega je slabša izraba kadrovskih in drugih virov (kot na primer najem poslovnih prostorov).

Cilj investicije je sprememba namembnosti in rekonstrukcija objekta za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica ter sejno sobo Občine Slovenska Bistrica s spremnimi pisarniškimi prostori. Objekt bo po rekonstrukciji v celoti izveden kot upravna stavba. V pritličju so predvideni prostori, ki jih stranke najpogosteje obiskujejo. V prvi in drugi pisarni so predvidene pisarne, manjša dvorana za potrebe UE in večja sejna dvorana za potrebe Občine. V mansardi so predvideni spremni tehnični prostori. Z investicijo se bodo obenem sprostili prostori občinske stavbe, kar bo omogočilo, da se tja preseli tudi njena dislocirana enota.

Z rekonstrukcijo se bo obenem izboljšala energetska učinkovitost objekta in zmanjšali stroški obratovanja.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na 3. redni seji 19.3.2019 glede navedene obnove sprejel tudi ustrezen sklep in sicer

»Občinski svet Občine Slovenska Bistrica soglaša, da se Občina Slovenska Bistrica v zameno za sklenitev dodatka št. 1 k Pogodbi o neodplačni odsvojitvi št. 3111-478/122/2008 ALUREG/2009-2005 z dne 30.06.2009, ki je priloga tega sklepa, zaveže v celoti obnoviti stavbo št. 1959 na naslovu Vošnjakova ulica 10, Slovenska Bistrica in jo dati v brezplačno uporabo Upravni enoti Slovenska Bistrica ter v skladu z veljavnimi predpisi v najem ostalim državnim organom.«

VI. FINANČNE POSLEDICE

V skladu s popisom del in predračunom projektanta znaša vrednost zgoraj navedenih del po tekočih cenah 2.034.813,60 EUR z DDV oz. 1.667.880,00 EUR brez DDV.

V sklopu izvedbe investicije se predvideva sofinanciranje Ministrstva za javno upravo v višini 60.000,00 EUR.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo ter v kolikor ne bo pripomb, sprejme naslednji sklep:

S K L E P

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica potrjuje Investicijski program (IP) »Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo«.

Odobri se izvedba investicije.

Pooblašča se župana za morebitne naknadne spremembe investicijskega dokumenta ter za spremembe v načrtu razvojnih programov in spremembe tega sklepa, če bodo potrebne za odobritev ali realizacijo sofinancerskih sredstev Ministrstva za javno upravo.

Mag. Branko Žnidar
Direktor občinske uprave

Priloga:

- Investicijski program
»Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo«



OBCINA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10

2310 Slovenska Bistrica

Tel. 02/843 28 00

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

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

Investicijski program za operacijo:

REKONSTRUKCIJA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI BIVŠE OSNOVNE ŠOLE V UPRAVNO STAVBO



Izdelal:



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

Junij 2020



Investitor:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica



Izdelovalec investicijske dokumentacije:

RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA
Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica

Naloga:

INVESTICIJSKI PROGRAM (v nadaljevanju IP):
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo

KAZALO VSEBINE

1	UVODNA POJASNILA	4
1.1	Predstavitel investitorja	4
1.2	Predstavitel izdelovalca investicijskega programa	5
1.3	Upravljavlec investicije	5
1.4	Namen in cilji investicije	5
1.5	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb	6
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
2.1	Splošni podatki investicijskega projekta	8
2.2	Cilji investicije	8
2.3	Spisek strokovnih podlag	9
2.4	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	9
2.5	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	9
2.6	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	9
2.7	Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije	10
2.8	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	11
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	12
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	14
4.1	Podravska regija	14
4.2	Občina Slovenska Bistrica	15
4.3	Opis obstoječega stanja	16
4.4	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	17
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN ZAGOTAVLJANJE TRAJNOSTI PRIČAKOVANIH REZULTATOV OZ. UČINKOV 18	
6	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	19
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	22
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA	23
8.1	Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah	23
8.2	Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah	23
9	ANALIZA LOKACIJE	24
9.1	Makrolokacija	24
9.2	Mikrolokacija	24
10	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV .	25
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	26
11.1	Kadrovsko – organizacijska shema	26
11.2	Analiza izvedljivosti	26
12	FINANCIRANJE INVESTICIJE	28
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	29
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI 30	
14.1	Finančna analiza	30
14.2	Ekonomska analiza	30
14.3	Analiza občutljivosti in tveganj	32

KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE V STALNIH CENAH	10
TABELA 2: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH	10
TABELA 3: PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA.....	10
TABELA 4: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	11
TABELA 5: ŠTEVILO IN DELEŽ PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI.....	15
TABELA 6: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI V PRIMERJAVI S POVPREČJEM V SLOVENIJI	15
TABELA 7: ŠTEVILO PREBIVALCEV OBČINE SLOVENSKA BISTRICA.....	15
TABELA 8: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA	16
TABELA 9: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	23
TABELA 10: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH.....	23
TABELA 11: ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE	26
TABELA 12: FINANČNA KONSTRUKCIJA NALOŽBE	28
TABELA 13: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA	30
TABELA 14: FINANČNA MERILA INVESTICIJE	30
TABELA 15: EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA	31
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA.....	14
SLIKA 2: POVPREČNA STAROST OBČANOV OBČINE SLOVENSKA BISTRICA	16
SLIKA 3: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE	24
SLIKA 4: FINANČNA KONSTRUKCIJA	28

1 UVODNA POJASNILA

Dokument obravnava investicijo v obnovo stavbe, ki je dolga leta služila kot dislocirana enota Osnovne pole Pohorskega odreda Slovenska Bistrica. Po investiciji bo objekt namenjen potrebam Upravne enote Slovenska Bistrica in delno Občine Slovenska Bistrica. Upravna enota Slovenska Bistrica se trenutno nahaja na dveh lokacijah, in sicer delno v občinski stavbi in delno v prostorih nad kinodvorano Slovenska Bistrica. Tudi Občina Slovenska Bistrica ima trenutno dislocirano enoto na Trgu svobode 5. To vpliva na učinkovitost organizacije dela v obeh organizacijah in storitev za uporabnike.

Investicija je ocenjena na 2.000.800,00 € z DDV po stalnih cenah oz. 2.034.813,60 € po tekočih cenah in se bo izvajala v letu 2021. V skladu s 4. členom *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* je potrebno za investicijske projekte v vrednosti nad 500.000 € pripraviti dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) in investicijski program (v nadaljevanju IP), ki je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.

Predhodno bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta. Oba dokumenta obravnavata enako tehnološko rešitev in terminski plan izvedbe.

Investicijski program, v skladu z določili prej navedene uredbe, podrobneje obravnava v DIIP izbrano optimalno varianto. Investitor je v predhodni dokumentaciji obravnaval varianto »brez investicije« in varianto »z investicijo« ter se na podlagi dejanskih potreb in družbenih koristi investicije, ki se kažejo predvsem v zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za učinkovito delo javnih služb, odločil za varianto »z investicijo«.

1.1 Predstavitev investitorja

Investitor obravnavanega projekta je Občina Slovenska Bistrica. Odgovorna oseba občine je župan, dr. Ivan Žagar.

Občina Slovenska Bistrica je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/07) in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev.

Po površini 260,1 km² je največja občina v Podravju. V 1. polletju leta 2020 je tukaj živel 25.796 prebivalcev. Po gostoti naseljenosti se z 99,18 prebivalcev na km² uvršča med redkeje naseljena območja v Sloveniji. Obsega 80 naselij, razdeljenih v 15 krajevnih skupnosti, ki so v skladu z določili statuta občine Slovenska Bistrica opredeljene kot pravne osebe javnega prava.

1.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Pooblaščen služba za izdelavo investicijskega programa je Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica (v nadaljevanju: RIC).

RIC Slovenska Bistrica je javni zavod, ki ga je v letu 2000 ustanovila Občina Slovenska Bistrica. Je razvojno - podporna institucija, katere osnovni namen je pospeševanje razvoja podjetništva, gospodarskega razvoja in turizma na območju občine Slovenska Bistrica. S svojimi svetovalnimi storitvami posega tudi v prostor občin Makole in Poljčane ter širše. Svoje aktivnosti usmerja v izvajanje štirih sklopov dejavnosti:

- razvoj podjetništva,
- lokalni in regionalni razvoj,
- razvoj turizma,
- razvoj podeželja.

1.3 Upravljavec investicije

Upravljavec investicije bo Občina Slovenska Bistrica. Podatki o upravljavcu so že podani v točki 1.1.

1.4 Namen in cilji investicije

Investicija je namenjena združitvi lokacij upravnih služb Občine Slovenska Bistrica in izboljšanju kakovosti storitev za uporabnike, ki bodo strnjene na enem mestu. Združitev javne uprave na enem mestu bo pripomogla k učinkovitejši uporabi virov. Današnji sistem javne uprave v Sloveniji je organiziran izrazito sektorsko oziroma področno, kar otežuje horizontalno medsektorsko povezovanje in sodelovanje. Zaradi razpršenosti in nepovezanosti organov državne uprave na vseh ravneh so stroški delovanja države večji, srečujemo pa se tudi z motnjami pri njihovem medsebojnem usklajevanju. Posledica tega je slabša izraba kadrovske in drugih virov (kot na primer najem poslovnih prostorov).

Cilj investicije je sprememba namembnosti in rekonstrukcija objekta za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica ter sejnino Občine Slovenska Bistrica s spremnimi pisarniškimi prostori. Objekt bo po rekonstrukciji v celoti izveden kot upravna stavba. V pritličju so predvideni prostori, ki jih stranke najpogosteje obiskujejo. V prvi in drugi pisarni so predvidene pisarne, manjša dvorana za potrebe UE in večja sejna dvorana za potrebe Občine. V mansardi so predvideni spremni tehnični prostori. Z investicijo se bodo obenem sprostili prostori občinske stavbe, kar bo omogočilo, da se tja preseli tudi njena dislocirana enota.

Z rekonstrukcijo se bo obenem izboljšala energetska učinkovitost objekta in zmanjšali stroški obratovanja.

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

DIIP uvodoma zajema osnovne opredelitve investicije. Kot investitorja in upravljavca opredeljuje Občino Slovenska Bistrica. Izdelovalec DIIP je Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica v sodelovanju z občinsko upravo Občine Slovenska Bistrica.

V IP v zvezi z osnovnimi opredelitvami investicije ni sprememb.

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

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

Kot namen in cilje investicije DIIP navaja zagotovitev prostorskih pogojev za združitev upravnih služb na eni lokaciji in izboljšanje kakovosti storitev za uporabnike.

IP namena in ciljev investicije ne spreminja.

Nadalje DIIP opredeljuje dve varianti pri odločanju o izvedbi investicije. Investitor se je odločal med varianto "brez investicije" in varianto "z investicijo". Odločil se je za varianto "z investicijo" z utemeljitvijo, da ima izvedba investicije pozitiven vpliv na kakovost upravno servisnih storitev in zadovoljstvo uporabnikov.

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

Tehnično tehnološka rešitev investicije v DIIP je podana na podlagi dokumentacije PZI, ki jo je februarja 2020 izdelalo podjetje IDEAAL projekt d.o.o..

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

Podana je bila ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah. Vrednost v stalnih cenah je bila v DIIP ocenjena na 2.000.800,00 € z DDV, po tekočih cenah pa 2.034.813,60 € z DDV.

IP ne spreminja ocene vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah.

Časovni načrt investicije je opredelil začetek in konec posameznih faz izvajanja projekta. DIIP predvideva, da se bo investicija pričela in končala v letu 2021.

IP ne spreminja časovnega načrta investicije.

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

V kadrovsko organizacijski shemi so bile opredeljene odgovorne osebe investicije.

V IP ni sprememb v zvezi z varstvom okolja in odgovornimi osebami za izvedbo investicije.

DIIP predvideva, da bo Občina Slovenska Bistrica investicijo krila iz lastnih proračunskih sredstev, ki jih bo zagotovila v letu 2021, del sredstev v višini 60.000,00 € pa bo prispevalo Ministrstvo za javno upravo.

IP ne predvideva drugačnih virov financiranja, kot je bilo opredeljeno v DIIP.

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

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Splošni podatki investicijskega projekta

Naziv projekta:	Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo
Odgovorna oseba investitorja:	dr. Ivan Žagar, župan
Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije:	Mag. Branko Žnidar, direktor občinske uprave Občine Slovenska Bistrica
Predmet projekta:	Sprememba namembnosti in rekonstrukcija objekta
Strokovne podlage:	<ul style="list-style-type: none"> • PZI za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo; februar 2020, IDEAAL projekt d.o.o. • DIIP Rekonstrukcija in sprememba namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo, RIC, junij 2020.
Lokacija projekta:	država: Slovenija regija: Podravska občina: Slovenska Bistrica naselje: Slovenska Bistrica
Vrednost v stalnih cenah z DDV:	2.000.800,00 €
Vrednost v tekočih cenah z DDV:	2.034.813,60 €
Trajanje projekta:	2021
Viri financiranja:	Občina Slovenska Bistrica: 1.974.813,60 € Ministrstvo za javno upravo: 60.000,00 €

2.2 Cilji investicije

Cilj investicije je sprememba namembnosti in rekonstrukcija objekta za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica ter sejno sobo Občine Slovenska Bistrica s spremnimi pisarniškimi prostori. Objekt bo po rekonstrukciji v celoti izveden kot upravna stavba. V pritličju so predvideni prostori, ki jih stranke najpogosteje obiskujejo. V prvi in drugi pisarni so predvidene pisarne, manjša dvorana za potrebe UE in večja sejna dvorana za potrebe Občine. V mansardi so predvideni spremni tehnični prostori. Z investicijo se bodo obenem sprostili prostori občinske stavbe, kar bo omogočilo, da se tja preseli tudi njena dislocirana enota.

2.3 Spisek strokovnih podlag

Vsebina Investicijskega programa je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06 in 54/10).

Strokovna podlaga za izdelavo IP je PZI za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti bivše osnovne šole v upravno stavbo, ki ga je februarja 2020 izdelalo podjetje IDEAAL projekt d.o.o..

2.4 Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V DIIP je investitor proučil varianto "z investicijo" in varianto "brez investicije".

Ugotovil je, da je najprimernejša varianta v spremembo namembnosti in rekonstrukcijo nekdanjega objekta osnovne šole na Vošnjakovi ulici. Ta varianta predvideva doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja ter zagotavlja zelene koristi.

Izvedba investicije bo zaradi strnjjenosti pomenila dvig kakovosti upravnih storitev in prihrank časa uporabnikom.

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

Investicijski program je izdelal Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica, katerega odgovorna oseba je v.d. direktorja RIC, Tomaž Repnik.

Projektno dokumentacijo PZI je februarja 2020 izdelalo podjetje IDEAAL projekt d.o.o.. Odgovorna oseba družbe je direktor Igor Kraševac.

Na podlagi projektne dokumentacije je bil junija 2020 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki ga je izdelal RIC Slovenska Bistrica.

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta je župan Občine Slovenska Bistrica, dr. Ivan Žagar.

2.6 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Investicijo in upravljavec investicije bo Občina Slovenska Bistrica. Za nemoteno izvedbo investicije ima na voljo zadostne kadrovske in strokovne kapacitete.

2.7 Prikaz ocene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Investicija je ocenjena na 2.000.800,00 € z DDV po stalnih cenah in se bo izvedla v letu 2021. Pri preračunu stalnih cen v tekoče je upoštevana napoved inflatornih gibanj, podana s strani Urada za makroekonomske analize in razvoj (Poletna napoved 2020). Ta predvideva inflacijo za leto 2021 v deležu 1,7%. Po tekočih cenah znaša vrednost investicije 2.034.813,60 € z DDV.

TABELA 1: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE V STALNIH CENAH

Vrsta del	Vrednost
GOI dela	563.000,00
Elektro inštalacije	460.000,00
Strojne inštalacije	520.000,00
Infrastruktura in okolje	97.000,00
Skupaj brez DDV	1.640.000,00
Vrednost DDV	360.800,00
SKUPAJ	2.000.800,00

TABELA 2: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH

Vrsta del	Vrednost
GOI dela	572.571,00
Elektro inštalacije	467.820,00
Strojne inštalacije	528.840,00
Infrastruktura in okolje	98.649,00
Skupaj brez DDV	1.667.880,00
Vrednost DDV	366.933,60
SKUPAJ	2.034.813,60

Investicijski dokument predvideva, da bo Občina Slovenska Bistrica financirala investicijo z lastnimi sredstvi v višini 1.974.813,60 €, ki jih bo zagotovila v proračunu za leto 2021. Znesek v višini 60.000,00 € bo sofinanciralo tudi Ministrstvo za javno upravo.

TABELA 3: PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA

	2021			
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Delež
MJU	60.000,00	0,00	60.000,00	2,95
Občina Slovenska Bistrica	1.607.880,00	366.933,60	1.974.813,60	97,05
Skupaj	1.667.880,00	366.933,60	2.034.813,60	100,00

2.8 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Analiza stroškov in koristi izkazuje negativne finančne kazalnike investicije, kar je glede na visoko stopnjo družbene sprejemljivosti operacije za investitorja sprejemljivo. Dokument predvideva, da se bo investicija izvedla z javnimi viri, in sicer s proračunskimi sredstvi Občine Slovenska Bistrica v višini 3.672.320,90 € in z nepovratnimi sredstvi Fundacije za šport v višini 70.000,00 €.

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

TABELA 4: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE


Vrednost investicije stalne cene	EUR	2.0020.800,00
Vrednost investicije tekoče cene	EUR	2.034.813,60
Trajanje projekta	Leta	2021
Referenčno obdobje	Let	15
Diskontna stopnja	%	4
Neto sedanja vrednost projekta (FNPV)	EUR	-1.016.668,54
Ekonomska NSV	EUR	540.636,95

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

Investitor je Občina Slovenska Bistrica, odgovorna oseba pa župan, dr. Ivan Žagar.

	<p>OBČINA SLOVENSKA BISTRICA Kolodvorska ulica 10 2310 SLOVENSKA BISTRICA</p> <p>telefon: +386 (0) 2 843 28 00 fax: + 386 (0) 2 818 11 41 spletna stran: http://www.slovenska-bistrica.si e-naslov: obcina@slov-bistrica.si matična št.: 5884250 davčna št.: 49960563 šifra dejavnosti: 75.110</p>
<p>ODGOVORNA OSEBA INVESTITORJA</p>	<p>Dr. IVAN ŽAGAR, ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA</p> <p>Podpis: Žig</p>
<p>ODGOVORNA OSEBA ZA IZVEDBO INVESTICIJE</p>	<p>MAG. BRANKO ŽNIDAR DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA</p> <p>Podpis: Žig</p>

Izdelovalec investicijske dokumentacije je Razvojno informacijski center Slovenska Bistrica, katerega odgovorna oseba je v.d. direktorja RIC, Tomaž Repnik.

	<p>RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA Trg svobode 5 2310 SLOVENSKA BISTRICA</p> <p>telefon: +386 (0) 2 843 02 46 fax: + 386 (0) 2 843 02 47 spletna stran: http://www.ric-sb.si e-naslov: info@ric-sb.si matična št.: 1510045 davčna št.: SI72326018 šifra dejavnosti: 75.130</p>
---	---

ODGOVORNA OSEBA	TOMAŽ REPNIK, V.D. DIREKTORJA Podpis: Žig
-----------------	---

Upravlavec infrastrukture, ki je predmet investicije, bo Občina Slovenska Bistrica.

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1 Podravska regija

Občina Slovenska Bistrica se nahaja v podravski statistični regiji, katere ime je pogosto povezano z velikimi razvojnimi problemi. Indeks razvojne ogroženosti za programsko obdobje 2014-2020 znaša 123,9, s čimer se po svoji nerazvitosti uvršča na četrto mesto med slovenskimi regijami.

Koncentracija gospodarskih dejavnosti in prebivalstva na nekaterih območjih sta v preteklosti povzročila različne pogoje za življenje in delo (razlike v prostorski razporeditvi delovnih mest, stopnji brezposelnosti, v izobrazbeni strukturi prebivalstva), neustrezno prometno povezanost in neenakomerno dostopnost. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko-razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca ter v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih.

SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA



V geografskem smislu podravska regija s površino 2.170 km² obsega 10,7% slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija. Regija na svoji zahodni strani meji s koroško in savinjsko regijo, na vzhodni strani pa s pomursko regijo. Na severu meji na Avstrijo, na jugu pa na Hrvaško.

Regijo sestavlja 41 občin in 678 naselij, v njej pa je konec leta 2019 živel 324.875 prebivalcev. Delež prebivalstva regije v strukturi prebivalstva Republike Slovenije sicer počasi, vendar konstantno upada. Kažejo se neugodni demografski trendi – upadanje števila prebivalstva in nizka rodnost povzročata staranje prebivalstva.

TABELA 5: ŠTEVILO IN DELEŽ PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI

Leto	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Slovenija	2.059.114	2.016.623	2.063.077	2.064.241	2.066.161	2.066.880	2.080.908
Podravska	322.748	323.034	322.545	321.493	321.420	322.058	324.104
Delež	15,67	16,02	15,63	15,57	15,56	15,58	15,58

Vir: www.stat.si

TABELA 6: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI V PRIMERJAVI S POVPREČJEM V SLOVENIJI

Leto	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Slovenija	101,6	101,7	101,8	101,8	101,9	102,1	102,7
Podravska	148,7	148,9	148,6	148,2	148,1	148,4	149,7

Po ekonomski rasti podravska regija zaostaja za slovenskim povprečjem, in sicer se indeks njenega regionalnega bruto domačega proizvoda na prebivalca giblje okoli 80,8 (Slovenija = 100). BDP na prebivalca znaša 17.838 EUR (SURs, 2018), kar podravsko regijo uvršča na osmo mesto med slovenskimi regijami po višini BDP.

4.2 Občina Slovenska Bistrica

Občina Slovenska Bistrica leži na stičišču Pohorja, Haloz ter Dravsko - Ptujskega polja in velja za eno večjih občin v podravski regiji. Meji z občinami Lovrenc na Pohorju, Ruše, Hoče - Slivnica, Rače - Fram, Kidričevo, Majšperk, Makole, Poljčane, Slovenske Konjice, Oplotnica, Zreče. Razprostira se na 260,1 km² in nudi prostor 25.796 prebivalcem (SURs, 2020).

Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti so znotraj občin precejšnje razlike v razvitosti.

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

TABELA 7: ŠTEVILO PREBIVALCEV OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

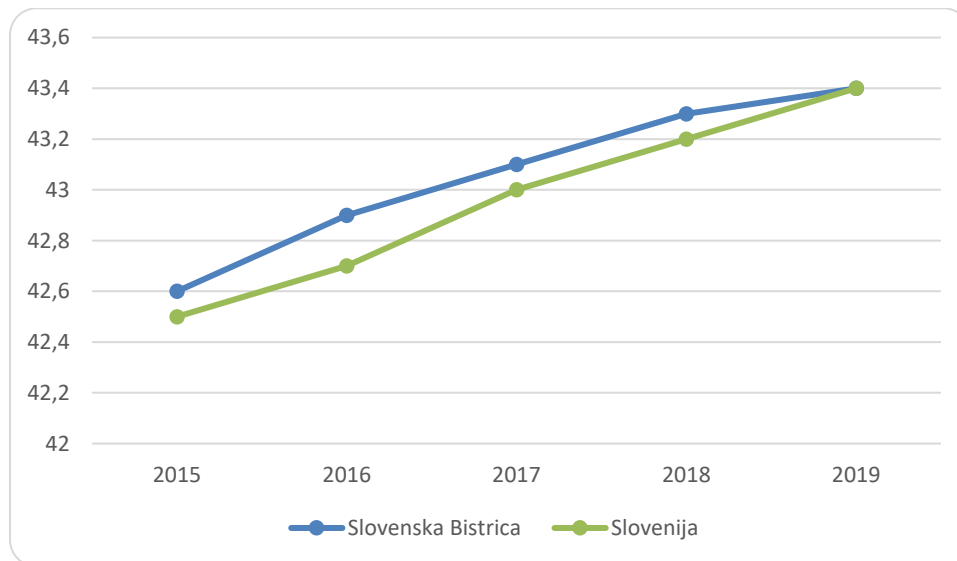
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Slovenska Bistrica	25.556	25.789	25.829	25.858	25.842	25.797	25.796

Vir: www.stat.si

V skladu z občin demografskim stanjem je tudi v občini Slovenska Bistrica opazno zviševanje povprečne starosti. Rast slednje je konstantna, vseeno pa nekoliko zaostaja za državnim povprečjem.

TABELA 8: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

	2015	2016	2017	2018	2019
Povprečna starost (leta)	42,6	42,9	43,1	43,3	43,4
Indeks staranja	122,7	125,4	127,8	130,6	131,7
Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	14,8	14,9	15,0	15,1	15,1
Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	67,1	66,4	65,9	65,3	65,1
Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)	18,2	18,7	19,1	19,7	19,8
Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)	4,9	5,0	5,2	5,3	5,3

SLIKA 2: POVPREČNA STAROST OBČANOV OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

4.3 Opis obstoječega stanja

Objekt je tipični primer javne gradnje iz začetka 20. stoletja. Od začetka do danes so se v njem vrstite različne vsebine. Stavba je bila dolga leta dislocirana enota Osnovne šole Pohorskega odreda, po izgradnji 2. osnovne šole pa že preko deset let izpraznjena. Stavba je ohranila sorazmerno nepokvarjeno prvotno podobo, saj ni nikoli doživela bistvenih posegov. Kot objekt kulturne dediščine je vpisana v register pod številko EŠD 14391.

Z investicijo se predvideva preureditev stavbe za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica in delno Občine Slovenska Bistrica s spremnimi pisarniškimi prostori. Upravna enota Slovenska Bistrica se trenutno nahaja na dveh lokacijah, in sicer delno v občinski stavbi in delno v prostorih nad kinodvorano Slovenska Bistrica. Tudi Občina Slovenska Bistrica ima trenutno dislocirano enoto na Trgu svobode 5. To vpliva na učinkovitost organizacije dela v obeh organizacijah in storitev za uporabnike.

4.4 Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Z investicijo se predvideva preureditev stavbe za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica in delno Občine Slovenska Bistrica s spremnimi pisarniškimi prostori. Upravna enota Slovenska Bistrica se trenutno nahaja na dveh lokacijah, in sicer delno v občinski stavbi in delno v prostorih nad kinodvorano Slovenska Bistrica. Tudi Občina Slovenska Bistrica ima trenutno dislocirano enoto na Trgu svobode 5. To vpliva na učinkovitost organizacije dela v obeh organizacijah in storitev za uporabnike.

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

Investicija ni namenjena izvajanju tržne dejavnosti, ampak je namenjena zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za potrebe Upravne enote Slovenska Bistrica, ki bo tako lahko svoje prostore združila na eni lokaciji, v neposredni bližini Občine Slovenska Bistrica, kar bo doprineslo k učinkovitejši organizaciji dela in izboljšanju kakovosti storitev za uporabnike.

Trenutni stroški obratovanja UE Slovenska Bistrica znašajo:

- za del, ki se nahaja v občinski stavbi: okoli 42.000,00 € letno,
- za del na Kolodvorski 8: okoli 5.800,00 € letno,
- najemnina za del na Kolodvorski 8: 20.760,00 € letno.

Po investiciji bodo prostori na Vošnjakovi za EU Slovenska Bistrica v brezplačnem najemu.

6 TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

FUNKCIONALNA ZASNOVA

Objekt bo po rekonstrukciji v celoti izveden kot upravna stavba. V pritličju so predvideni prostori, kjer je obisk strank pogostejši. V prvi in drugi etaži so predvidene pisarne, manjša dvorana za potrebe UE in večja sejna dvorana za potrebe Občine. V mansardi so spremni tehnični prostori. Obstoječe stopnice se v celoti ohranijo. Predvidena je izgradnja notranjega dvigala. Ob izgrajenem jašku dvigala se izvedejo še dodatni tehnični prostori in sanitarije. Obstoječe sanitarije v levem delu ob stopnišču se preuredijo. Dostop za invalide je načrtovan na vzhodnem delu objekta, kjer je omogočen tudi dostop do dvigala. S tem so zagotovljene vsi pogoji za uporabo objekta gibalno oviranim osebam. Notranja ureditev dostopa je načrtovana tako, da je strankam onemogočen dostop do pisarn in spremnih prostorov s posebnimi vsebinami. V pritličju je lociran prostor za informatorja varnostnika. Na novo se uredi peš dostop iz Vošnjakove ulice, kjer je tudi predvideno mesto za parkiranje koles. Parkirišče za zaposlene se uredi na mestu sedanjega parkirišča in nekdanjega igrišča. Ob vhodu za dostavo sta namenjeni dve parkirni mesti za invalide, kjer je tudi zapornica za dostop do objekta. Ob objektu se načrtuje tudi dostop iz objekta Občine do rekonstruiranega objekta. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z okrasnim grmičevjem. Prometno je omogočen dostop do parkirišča in parkirnih mest za invalide ter dostavo po Leskovarjevi ulici. Ob Leskovarjevi ulici se izvede manjkajoči pločnik. Dostop do parkirišča za zaposlene bo urejen z dostopno rampo.

GRADBENE IZVEDBE

OPIS RUŠITVENIH IN ODSTRANJEVALNIH DEL

V celoti se odstranijo vsi tlaki, stropi in nenosilni elementi stropov, tlakov in predelnih sten. Porušijo se stropi v spremnih prostorih za potrebe izvedbe dvigala.

OPIS STATIČNE SANACIJE IN POSEGOV V OBSTOJEČO KONSTRUKCIJO OBJEKTA

Oboki v pol-kleti se v celoti zasujejo. Medetažna lesena konstrukcija se dopolni z novimi nosilnimi elementi. Po obodu prostorov etaže se izvede ojačitev z jeklenimi okvirji. Strešna konstrukcija se pregleda in zamenjajo se poškodovani in dotrajani deli konstrukcije.

OPIS ZEMELJSKIH DEL

V celoti se odstrani asfalt na nekdanjem igrišču ter travne plošče na parkirišču. Izvede se utrditev terena in nove asfaltirane površine. Za potrebe kanalizacije in drenaže se v okolju objekta izvedejo izkopi in obbetoniranje vodov ter zasutje izkopov.

OPIS BETONSKIH IN ARMIRANOBETONSKIH DEL

Vsi tlaki, ki so odstranjeni se izvedejo z novim mikroarmiranim estrihom. V pritličju je predvidena nova AB talna plošča. S delu spremnega trakta se odstranijo stropi. Na novo se izvedejo medetažne AB plošče in jašek za dvigalo.

OPIS ZIDARSKIH DEL

Med zidarskimi deli je največ posegov v fazi rušitvenih del in izvedbi popravil ometov. Za potrebe instalacij so predvideni manjši preboji medetažne konstrukcije, razen pri novo zgrajenih konstrukcijah, kjer se vgradijo škatle. Nova hidroizolacija se izvaja na talni plošči.

OPIS KANALIZACIJE

V celoti se zamenja obstoječa fekalna kanalizacija v objektu. Priklop fekalne kanalizacije je predviden na Leskovarjevi ulici. Prav tako je predvidena zamenjava meteorne kanalizacije s priklopom na javno kanalizacijo na Vošnjakovi ulici. Odvodnjavanje parkirišča je preko lovilca olj.

OBRTNIŠKE IZVEDBE

OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ

Medetažna lesena konstrukcija se dodatno ojača z lesenimi tramovi po projektu statike. Sekundarna konstrukcija tal je iz OSB plošč. Vse nove predelne stene so mavčno kartonske. Večina predelnih sten ima na zgornjem robu pod stropom svetlobi pas. Predelne stene se pritrdijo v stropno konstrukcijo z dilatacijskim elementom, ki omogoča podajanje medetažne konstrukcije. Stropi so mavčno kartonski – montažni.

OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA

Objekt je spomeniško zaščiten. Dodatno je izolirano podstrešna plošča ter nova talna plošča. Stavbno pohištvo ustreza predpisanim toplotno izolativnim karakteristikam.

OPIS IZVEDBE ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA

Objekt je klasično masivno grajen. Stavbo pohištvo ima predpisano zvočno izolativnost. Drugih vplivov zvoka na in iz objekta ni predvidenih.

OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN

Notranje stene so mavčno kartonske, finalno poslikane. Stene v sanitarijah so obložene s keramiko do višine 2,0 m. Obstoječe zidane stene so ometane in poslikane.

OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA

Objekt je zaščiten s strani ZVKDS. Pri oblikovanju stavbnega pohištva so upoštevane smernice, ki predvidevajo lesena okna s predpisano členitvijo. Vhodna vrata v objekt se obnovijo.

Drugo stavbno pohištvo v objektu je prilagojeno funkcionalni zasnovi. Vrata so lesena, podboji prav tako. Vrata med požarnimi sektorji so prav tako lesena kategorije EI30-C.

OPIS INŠTALACIJSKIH DEL

Strojne instalacije so v celoti zamenjane. Ogrevanje in hlajenje je preko konvektorjev in toplotne črpalke zrak-voda s sistemom VRV. Prezračevanje je prisilno le v sanitarijah. V celoti je zamenjana vodovodna in fekalna instalacija.

Elektro instalacije so v celoti zamenjane. Instalacija je prilagojena potrebam UE z dvojnimi napajanjem in posebej zahtevno instalacijo šibkega toka.

OPIS ZRAČNEGA TESNENJA STAVBE

Objekt je obstoječi. Tesnenje stavbnega pohištva je predvideno po veljavni zakonodaji.

OPIS DIMNIKOV, PREZRAČEVALNIH LOPUT, NAPRAV ZA ODVOD DIMA

Objekt nima dimnikov. Na vzhodni fasadi so predvidene rešetke za potrebe prezračevanja toplotnih črpalk.

OPIS FINALNIH OBDELAV

Fasada objekt se obnovi s sanacijskimi ometi. Predvidena je finalna poslikava po navodilih ZVKDS. Streha se v celoti obnovi z kritino – bobrovec. Na servisnem vhodu je predvidena rampa za invalide s stekleno varnostno ograjo. Nad servisnim vhodom je predviden steklen nadstrešek. Vse notranje stene so poslikane z disperznimi barvami. Stropi so montažni, poslikani z disperznimi barvami. Tlak v komunikacijah in sanitarijah je keramični. V pisarnah in sejnih sobah je predviden panelni parket. Obstoječe stopnice se obdelajo v keramiki po detajlu.

OPIS DVIGAL

V objektu je predvideno novo osebno dvigalo s tremi postajami. V pritličju ima dvostranski dostop. Notranjost je matiran INOX, tlak PVC. Vrata dvojna drsna v INOX izvedbi. Pogon dvigala je stranski montiran na betonsko konstrukcijo.

IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE

Parkirišče za vozila, dostop za dostavo in parkirna mesta za invalide so predvidena v asfaltu z naklonom proti LTŽ rešetkam. Rob je izveden z betonskimi cestnimi robniki. Izvedejo se talne oznake za parkirna mesta. Parkirišče je osvetljeno. Predvidena je pred-instalacija za polnilno postajo za električna vozila. Peš poti so predvidene iz betonskih plošč dimenzij 200cm x 60cm, polaganih prečno na pot. Robovi so iz vrtnih betonskih robnikov. Peš poti je možno izvesti monolitno z nakazanimi dilatacijami in finalno štokanih. Ob Vošnjakovi ulici so predvideni podstavki – nasloni za kolesa.

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

Investicija ne predvideva novih zaposlitev, ampak izboljšanje pogojev za delo tako v občinski upravi, kot tudi na UE Slovenska Bistrica.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

8.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

Investicija je ocenjena na 2.000.800,00 € z DDV po stalnih cenah in se bo izvedla v letu 2021.

TABELA 9: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH

Vrsta del	Vrednost
GOI dela	563.000,00
Elektro inštalacije	460.000,00
Strojne inštalacije	520.000,00
Infrastruktura in okolje	97.000,00
Skupaj brez DDV	1.640.000,00
Vrednost DDV	360.800,00
SKUPAJ	2.000.800,00

8.2 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Pri preračunu stalnih cen v tekoče je upoštevana napoved inflatornih gibanj, podana s strani Urada za makroekonomske analize in razvoj (Poletna napoved 2020). Ta predvideva inflacijo za leto 2021 v deležu 1,7%. Po tekočih cenah znaša vrednost investicije 2.034.813,60 € z DDV.

TABELA 10: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH

Vrsta del	Vrednost
GOI dela	572.571,00
Elektro inštalacije	467.820,00
Strojne inštalacije	528.840,00
Infrastruktura in okolje	98.649,00
Skupaj brez DDV	1.667.880,00
Vrednost DDV	366.933,60
SKUPAJ	2.034.813,60

9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Makrolokacija

Investicija se bo izvajala v podravski regiji, občini Slovenska Bistrica, v KS Dr. Jagodič, v naselju Slovenska Bistrica.

Prostorski akti, ki veljajo na območju gradnje, so:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopoljen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03,131/2004, 47/06 in 53/11). Po dolgoročnem planu je območje označeno kot ureditveno območje naselja.
- Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v Občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16). Območje je označeno za šolstvo, vrtec in zdravstvo.

9.2 Mikrolokacija

Zemljiška parcela obsega naslednja zemljišča:

parc.št. 1405, 1395, 1406/1, 1402, 1403, vse k.o. Slovenska Bistrica.

Vse parcele so v lasti investitorja, Občine Slovenska Bistrica.

Kot objekt kulturne dediščine je stavba vpisana v register pod številko EŠD 14391.

SLIKA 3: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2020.

10 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

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

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Predvideno je, da bo Občina Slovenska Bistrica do konca letošnjega leta zaključila s pripravljalnimi deli in izbrala izvajalca gradnje, z izvedbenimi deli pa bo pričela v letu 2021 ter v istem letu investicijo tudi v celoti zaključila.

TABELA 11: ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
PRIPRAVLJALNA DELA		
Izdelava projektne dokumentacije	01/2020	02/2020
Izdelava investicijske dokumentacije	06/2020	07/2020
Izvedba JN in izbira izvajalca	09/2020	12/2020
IZVEDBENA DELA		
Izvajanje vseh del	01/2021	12/2021
Končni prevzem	12/2021	12/2021

11.1 Kadrovsko – organizacijska shema

V izvedbo obravnavane investicije so organizacijsko vključeni naslednji nosilci nalog:

Dr. Ivan Žagar	Župan - odgovorna oseba investitorja
Branko Žnidar	Direktor občinske uprave – vodja projekta Odgovornost: Nadzor in koordinacija izvajanja aktivnosti projekta, usklajevanje izvajanja operacije ter spremljanje izvedbe operacije, odgovornost za pripravo javnih naročil, izvedbe projekta in sodelovanje z zunanjimi izvajalci
Janja Smogavec	Vodja oddelka za splošne in pravne zadeve Odgovornost: Priprava pravnih podlag in urejanje pravnih zadev
Izvajalec strokovnega nadzora gradnje	Še ni izbran
Predstavniki izvajalca gradnje	Še ni izbran

11.2 Analiza izvedljivosti

Z vidika upravnih dovoljenj je investicija v celoti izvedljiva, saj je bilo zanjo že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Predvideno je, da bo Občina Slovenska Bistrica investicijo financirala z lastnimi sredstvi, ki jih bo zagotovila v proračunu za leto 2021. Del sredstev v višini 60.000,00 € bo prispevalo Ministrstvo za javno upravo. Z vidika financiranja izvedba investicije ni ogrožena.

Z vidika obsega načrtovanih sredstev investitor ne pričakuje bistvenih sprememb v višini načrtovanih sredstev v postopkih javnih naročil, tako da je s tega vidika projekt izvedljiv.

Projekt je izvedljiv tudi z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo, ki razpolagajo z ustreznimi znanji in izkušnjami. Prav tako pa ima projekt vso podporo javnosti.

Po zagotovitvi virov sredstev bo nosilec projekta pristopil k izvedbi postopkov javnega naročanja. Javno naročilo bo pripravil na način, ki bo omogočal širok konkurenčni pristop in istočasno oblikoval pogoje za udeležbo, ki bodo zagotovili izbiro najugodnejšega, ustrezno kadrovske, tehnično in finančno usposobljenega ponudnika. Razpisno dokumentacijo bo oblikoval čim bolj transparentno, s spoštovanjem vseh določil zakonodaje, ki ureja javno naročanje. S tem se bo v največji možni meri izognil zamudam zaradi revizijskih postopkov javnega naročanja. Za izbiro najugodnejše ponudbe bo oblikoval komisijo, ki bo na visoki strokovni ravni izvedla pregled in ocenjevanje ponudb. Na ta način bo zagotovil izvedbo postopka v najkrajšem možnem času in s konkretnimi rezultati.

V izogib tveganjem, povezanim s količinsko ali kakovostno neustrezno izvedbo del, bo nosilec operacije angažiral strokovni gradbeni nadzor s ciljem, da se standardi kvalitete in ustrezna količinska izvedba zagotavljajo skozi celotno obdobje izvajanja del. Prav tako bodo strokovni sodelavci nosilca operacije izvajali stalno spremljanje in nadzor nad izvedbo del ter skrbeli za sprotno koordinacijo z bodočim upravljavcem objekta ter na ta način optimizirali output projekta.

Predvidevamo, da določena tveganja za izvedbo projekta obstajajo, vendar ne ogrožajo odločanja za projekt.

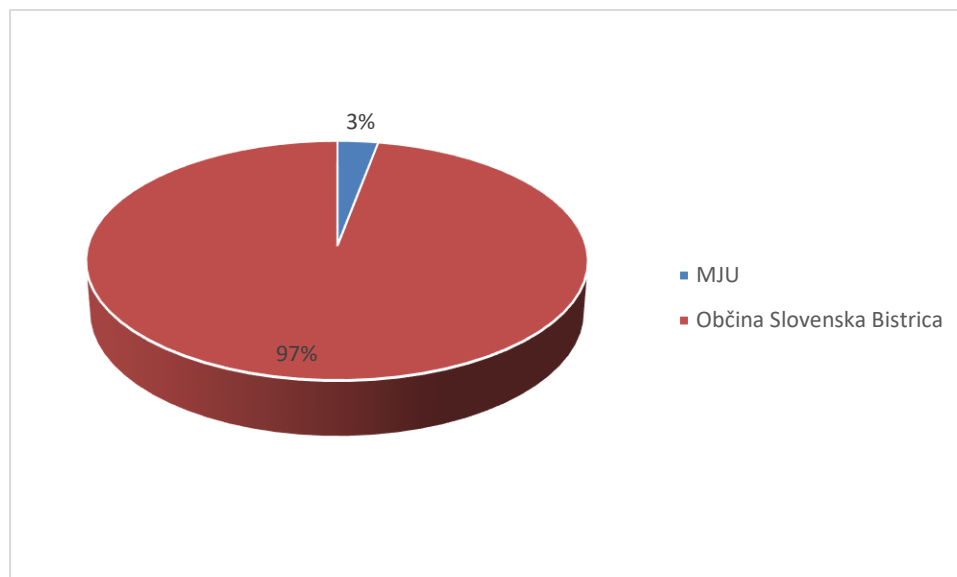
12 FINANCIRANJE INVESTICIJE

Občina Slovenska Bistrica bo za izvedbo investicije v letu 2021 namenila 1.974.813,60 € proračunskih sredstev, del sredstev v višini 60.000,00 € pa bo prispevalo Ministrstvo za javno upravo.

TABELA 12: FINANČNA KONSTRUKCIJA NALOŽBE

2021				
MJU	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Delež
MJU	60.000,00	0,00	60.000,00	2,95
Občina Slovenska Bistrica	1.607.880,00	366.933,60	1.974.813,60	97,05
Skupaj	1.667.880,00	366.933,60	2.034.813,60	100,00

SLIKA 4: FINANČNA KONSTRUKCIJA



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

Finančno poslovanje upravnih enot ureja Navodilo o finančnem poslovanju upravnih enot ter uprav, uradov in inšpektoratov, ki so upravni organi v sestavi ministrstev in imajo svoje enote na lokalnih ravneh. Potrebna sredstva za delovanje UE zagotavlja Ministrstvo za finance. Sredstva iz posameznega računa UE se uporabljajo za pokrivanje izdatkov po predloženih računih. To pomeni, da so prihodki UE namenjeni izključno pokroivanju nastalih stroškov in so z njimi izravnani.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI

14.1 Finančna analiza

Na osnovi podatkov iz 13. poglavja so izračunane vrednosti finančnih meril za ugotavljanje učinkovitosti investicije.

TABELA 13: FINANČNA ANALIZA PROJEKTA

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Finančni tok	Diskontirani stroški	Diskontirani prihodki	Diskont.ost. vrednosti	Diskontiran finančni tok
2021	1.640.000,00				-1.640.000,00	0,00	0,00		-1.576.923,08
2022		50.000,00	50.000,00		0,00	46.227,81	48.076,92		1.849,11
2023		50.000,00	50.000,00		0,00	44.449,82	46.227,81		1.777,99
2024		50.000,00	50.000,00		0,00	42.740,21	44.449,82		1.709,61
2025		50.000,00	50.000,00		0,00	41.096,36	42.740,21		1.643,85
2026		50.000,00	50.000,00		0,00	39.515,73	41.096,36		1.580,63
2027		50.000,00	50.000,00		0,00	37.995,89	39.515,73		1.519,84
2028		50.000,00	50.000,00		0,00	36.534,51	37.995,89		1.461,38
2029		50.000,00	50.000,00		0,00	35.129,34	36.534,51		1.405,17
2030		50.000,00	50.000,00		0,00	33.778,21	35.129,34		1.351,13
2031		50.000,00	50.000,00		0,00	32.479,05	33.778,21		1.299,16
2032		50.000,00	50.000,00		0,00	31.229,85	32.479,05		1.249,19
2033		50.000,00	50.000,00		0,00	30.028,70	31.229,85		1.201,15
2034		50.000,00	50.000,00		0,00	28.873,75	30.028,70		1.154,95
2035		50.000,00	50.000,00		0,00	27.763,23	28.873,75		1.110,53
2036		50.000,00	50.000,00		0,00	26.695,41	27.763,23		1.067,82
2037		50.000,00	50.000,00	1.007.375,99	1.007.375,99	25.668,66	26.695,41	537.846,28	538.873,02
Skupaj	1.640.000,00	800.000,00	800.000,00	1.007.375,99	-632.624,01	560.206,52	582.614,78	537.846,28	-1.016.668,54

TABELA 14: FINANČNA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti	-3%
Finančna neto sedanja vrednost	-1.016.668,54
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,64
Finančni količnik relativne koristnosti	0,273

Finančna neto sedanja vrednost in finančna relativna neto sedanja vrednost sta negativni, kar pomeni, da projekt ni finančno smotrno brez nepovratnih sredstev.

14.2 Ekonomska analiza

Najpomembnejša korist, ki jo bo omogočila investicija, je izboljšano delovanje javne uprave na temelju učinkovitejše organizacije dela in racionalnejše izrabe virov. Naloga javne uprave je

predvsem zagotavljanje hitrih, dostopnih in enostavnih storitev, namenjenih državljanom in gospodarskim subjektom. Kakovost javni upravi ima poudarek v načelu usmerjenosti k uporabniku, kar je pojasnjeno tudi na spletni strani resornega ministrstva za javno upravo in zajema naslednje cilje:

- dostopnost in primerljivost upravnih storitev,
- preprostost upravnih storitev,
- potrebna informacijska podpora,
- zanesljivost,
- primernost osebnega stika ter
- odzivnost.

Za namene presoje širših družbenih učinkov smo ovrednotili naslednje koristi:

- Koristi v času gradnje: ocenjujemo, da bo vsaj 50 % naložbe izvedene z domačimi izvajalci.
- Prihranek stroškov najemnine za poslovne prostore ter stroškov in časa uporabnikov storitev v skupni višini 20.000,00 € letno,
- Prihodki iz finančnega toka.

TABELA 15: EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Ekonomski tok	Diskontirani stroški	Diskontirane koristi	Diskont.ost. vrednosti	Diskontiran ekonomski tok
2021	1.156.036,00		820.000,00		-336.036,00	v	155.737,71		-63.821,31
2022		27.865,00	70.000,00		42.135,00	8.395,22	1.287.607,77		-508.760,09
2023		27.865,00	70.000,00		42.135,00	24.216,99	55.852,44		31.635,45
2024		27.865,00	70.000,00		42.135,00	23.285,57	55.852,44		32.566,87
2025		27.865,00	70.000,00		42.135,00	22.389,97	51.638,72		29.248,75
2026		27.865,00	70.000,00		42.135,00	21.528,82	49.652,62		28.123,80
2027		27.865,00	70.000,00		42.135,00	20.700,79	47.742,90		27.042,11
2028		27.865,00	70.000,00		42.135,00	19.904,60	45.906,64		26.002,03
2029		27.865,00	70.000,00		42.135,00	19.139,04	44.141,00		25.001,95
2030		27.865,00	70.000,00		42.135,00	18.402,92	42.443,26		24.040,34
2031		27.865,00	70.000,00		42.135,00	17.695,12	40.810,83		23.115,71
2032		27.865,00	70.000,00		42.135,00	17.014,54	39.241,18		22.226,65
2033		27.865,00	70.000,00		42.135,00	16.360,13	37.731,91		21.371,77
2034		27.865,00	70.000,00		42.135,00	15.730,90	36.280,68		20.549,78
2035		27.865,00	70.000,00		42.135,00	15.125,86	34.885,27		19.759,41
2036		27.865,00	70.000,00		42.135,00	14.544,10	33.543,53		18.999,43
2037		27.865,00	70.000,00	710.099,34	752.234,34	13.984,71	32.253,39	681.835,12	700.103,80
Skupaj	1.156.036,00	445.840,00	1.940.000,00	710.099,34	1.048.223,34	323.660,71	1.596.742,89	379.127,84	540.636,95

TABELA 17: EKONOMSKA MERILA INVESTICIJE

Postavka	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti	15%
Ekonomska neto sedanja vrednost	540.636,95
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,48
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,11

Ekonomsko neto sedanja vrednost projekta je pozitivna, ekonomska interna stopnja donosnosti znaša 15% in je večja od družbene diskontne stopnje 5%. Ekonomski količnik relativne koristnosti je več kot 1, ekonomska relativna NSV pa je pozitivna, kar pomeni, da je investicija ekonomsko upravičena.

14.3 Analiza občutljivosti in tveganj

Kritičen parameter načrtovane investicije predstavlja pravočasna izvedba vseh potrebnih aktivnosti za pridobitev nepovratnih sredstev v planirani višini.

V nadaljevanju prikazujemo kritične spremenljivke, ki vplivajo na izvedbo projekta:

1. Povečanje investicijskih stroškov za 10 %;
2. Zmanjšanje koristi za 10%;
3. Povečanje investicijskih stroškov in zmanjšanje koristi za 10 %.

Ugotovitev:

Predvidene spremembe bistveno ne vplivajo na višino sedanje ekonomske neto vrednosti projekta in ekonomske interne stopnje donosnosti. V najslabšem primeru (varianta 3) EIRR znaša 12 %, ekonomska NSV investicije pa 465.410,44 €. Ekonomska relativna NSV znaša 0,38, ekonomski količnik relativne koristnosti pa 1,03. Glede na rezultate analize občutljivosti je zadevna investicija nerizična.

TABELA 18: VARIANTA 3 – DISKONTIRANE VREDNOSTI (POVEČANJE INVESTICIJSKI STROŠKOV ZA 10 % IN ZMANJŠANJE KORISTI ZA 10 %)*

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
Skupaj	1.222.730,38	323.660,71	1.594.760,91	417.040,63	465.410,44

*Tabela prikazuje samo rezultate diskontiranega ekonomskega toka v primeru navedene spremembe.

15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investicija bo omogočila ustrezne prostorske pogoje za delovanje upravnih služb in izboljšanje kakovosti storitev za uporabnike ter ni namenjena ustvarjanju dobička.

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

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

TABELA19: ANALITIČNI PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Vrednost investicije stalne cene	EUR	2.0020.800,00
Vrednost investicije tekoče cene	EUR	2.034.813,60
Trajanje projekta	Leta	2021
Referenčno obdobje	Let	15
Diskontna stopnja	%	4
Neto sedanja vrednost projekta (FNPV)	EUR	-1.016.668,54
Ekonomska NSV	EUR	540.636,95