



Dodatno gradivo

za 9. redno sejo Občinskega sveta Občine Vrhnika,

ki bo v ČETRTEK, 18. junija 2019, ob 18. uri

v sejni sobi Občine Vrhnika

Številka: 9000-3/2020 (1-02)
Datum: 16. 6. 2020

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE VRHNIKA

ZADEVA: Dodatno gradivo za 9. redno sejo Občinskega sveta Občine Vrhnika

V prilogi vam dostavljamo dodatno gradivo za 9. redno sejo Občinskega sveta Občine Vrhnika, ki bo 18. 6. 2020, in sicer:

- **K točki 2:** Mnenje odbora za gospodarstvo, finance in proračun
- **K točki 3:** Mnenje odbora za gospodarstvo, finance in proračun
- **K točki 4 :** Mnenje odbora za gospodarstvo, finance in proračun
- **Predlog za dodatno točko:** Javno – zasebno partnerstvo za izvedbo projekta
»Stanovanjska stavba Tržaška 24«

Lep pozdrav.



Župan
Daniel Cukjati l.r.



OBČINA VRHNIKA
OBČINSKI SVET

**ODBOR ZA GOSPODARSTVO,
FINANCE IN PRORAČUN**
Tržaška cesta 1, 1360 VRHNIKA
tel.: 01/7555-410, fax: 01/7505-158

Številka: 011-1/2020 (4-01)
Datum: 9. 6. 2020

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE VRHNIKA**

K točki 2

Odbor za gospodarstvo, finance in proračun je na svoji 6. seji dne 9. 6. 2020 obravnaval revidirano letno poročilo Javnega podjetja Komunalno podjetje Vrhnika, d.o.o. za leto 2019 in sprejel naslednji:

SKLEP:

Odbor za gospodarstvo, finance in proračun se je seznanil in obravnaval revidirano letno poročilo JP KPV, d. o. o. za leto 2019 in predlaga občinskemu svetu Občine Vrhnika, da sprejme naslednji sklep:

Občinski svet Občine Vrhnika se seznani in sprejme revidirano letno poročilo JP KPV, d. o. o. za leto 2019.

**Predsednik odbora
Andrej Podbregar, l. r.**

Številka: 011-1/2020 (4-01)

Datum: 9. 6. 2020

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE VRHNIKA**

K točki 3

Odbor za gospodarstvo, finance in proračun je na svoji 6. seji dne 9. 6. 2020 obravnaval Predlog sprememb cen obveznih občinskih javnih služb varstva okolja in sprejel naslednje

SKLEPE:

1. OSKRBA S PITNO VODO

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno oskrbe s pitno vodo v občini Vrhnika, ki vključuje:

- omrežnino do vključno dimenzije DN 20 – za faktor 1 iz 17. čl. Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja v višini 3,5661 EUR/mesec. Za vodomere drugih dimenzij, se omrežnina izračuna skladno z določili Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja.
- vodarino v višini 0,7501 EUR/m³

2. ODVAJANJE KOMUNALNE ODPADNE VODE

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno odvajanja odpadne vode v občini Vrhnika, ki vključuje:

- omrežnino odvajanja do vključno dimenzije DN 20 - za faktor 1 iz 20. čl. Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja v višini 6,1982 EUR/mesec. Za vodomere drugih dimenzij, se omrežnina izračuna skladno z določili Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- odvajanje odpadne vode (cena storitve) v višini 0,5095 EUR/m³.

3. ČIŠČENJE KOMUNALNE ODPADNE VODE

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno gospodarske javne službe čiščenja komunalne odpadne vode v občini Vrhnika, ki vključuje:

- omrežnino odvajanja do vključno dimenzije DN 20 - za faktor 1 iz 20. čl. Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja v višini 4,8109 EUR/mesec. Za vodomere drugih dimenzij, se omrežnina izračuna skladno z določili Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- čiščenje odpadne vode (cena storitve) v višini 0,5801 EUR/m³.

4. ZBIRANJE KOMUNALNIH ODPADKOV

4.1. ZBIRANJE KOMUNALNIH ODPADKOV - 2019

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno gospodarske javne službe zbiranje komunalnih odpadkov v občini Vrhnika, ki vključuje:

- ceno storitve v višini 0,1115 EUR/m³ in ceno javne infrastrukture 0,0073 €/kg
- ceno storitve zbiranja bioloških odpadkov v višini 0,1237 €/kg

4.2. ZBIRANJE KOMUNALNIH ODPADKOV - 2020

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno gospodarske javne službe zbiranje komunalnih odpadkov v občini Vrhnika, ki vključuje:

- ceno storitve v višini 0,1348 EUR/m³ in ceno javne infrastrukture 0,0065 €/kg
- ceno storitve zbiranja bioloških odpadkov v višini 0,1297 €/kg

5. STORITVE, POVEZANE Z GREZNICAMI IN MKČN

5.1. STORITVE, POVEZANE Z GREZNICAMI IN MKČN - 2019

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno gospodarske javne službe storitev, povezanih z greznicami in MKČN v občini Vrhnika, ki vključuje:

- omrežnino za storitve, povezane z greznicami in MKČN do vključno dimenzije DN 20 - za faktor 1 iz 20. čl. Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja v višini 1,3545 EUR/mesec,
- ceno storitve v višini 0,3415 EUR/m³.

5.2. STORITVE, POVEZANE Z GREZNICAMI IN MKČN - 2020

Občinski svet občine Vrhnika potrjuje stroškovno ceno gospodarske javne službe storitev, povezanih z greznicami in MKČN v občini Vrhnika, ki vključuje:

- omrežnino za storitve, povezane z greznicami in MKČN do vključno dimenzije DN 20 - za faktor 1 iz 20. čl. Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja v višini 1,2900 EUR/mesec,
- ceno storitve v višini 0,4666 EUR/m³.

6. Cene iz sklepov od številke 1 – 3 veljajo od 1.7.2020 dalje. Cene iz sklepov 4.1. in 5. 1. pričnejo veljati s 1. 7. 2020, saj sta jih preostali dve občini ustanoviteljici že potrdili na občinskih svetih v letu 2019. Cene iz sklepov 4.2 in 5.2 pričnejo veljati po potrditvi cen preostalih dveh občin ustanoviteljic.

Predsednik odbora
Andrej Podbregar, l. r.



OBČINA VRHNIKA
OBČINSKI SVET

**ODBOR ZA GOSPODARSTVO,
FINANCE IN PRORAČUN**
Tržaška cesta 1, 1360 VRHNIKA
tel.: 01/7555-410, fax: 01/7505-158

Številka: 011-1/2020 (4-01)
Datum: 9. 6. 2020

K točki 4

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE VRHNIKA**

Odbor za gospodarstvo, finance in proračun je na svoji 6. seji dne 9. 6. 2020 obravnaval Predlog zaključnega računa proračuna Občine Vrhnika za leto 2019 in sprejel naslednji:

SKLEP:

Odbor za gospodarstvo, finance in proračun Občine Vrhnika je obravnaval predlog Zaključnega računa proračuna Občine Vrhnika za leto 2019 in predlaga Občinskemu svetu Občine Vrhnika, da predlog zaključnega računa v predlaganem besedilu sprejme.

**Predsednik odbora
Andrej Podbregar, l. r.**

Številka: 351-15/2020
Datum: 17. 6. 2020

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE VRHNIKA**

Predlog za dodatno točko

ZADEVA: JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA IZVEDBO PROJEKTA »STANOVANJSKA STAVBA TRŽAŠKA 24«

PRAVNA PODLAGA:

- 40. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), ki določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta v skupnem aktu;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine;
- 22. člen Statuta občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/15 z dne 28. 9. 2015), ki določa da je Občinski svet občine Vrhnika pristojen za sprejemanje odlokov in drugih predpisov občine Vrhnika.

NAMEN:

Obrazložitev in sprejem

POROČEVALEC:

- Daniel Cukjati, župan
- doc. dr. Boštjan Ferk, direktor Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak

I. OBRAZLOŽITEV

Občina Vrhnika je dne 22. 5. 2020 objavila javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24«. Pravočasno je prispela vloga podjetja Gordeja d.o.o., Verd 44 E, Vrhnika.

Nepremično premoženje je vključeno v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Vrhnika za leto 2020 pod zaporedno oznako P23.

OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN

Stanje na področju najemnega trga v Sloveniji je slabo, ključna problema stanovanjskega področja pa sta nerazvitost družbenega stanovanjskega sektorja in prenizek delež najemnih stanovanjskih enot. Po podatkih o številu prebivalcev v občini Vrhnika je mogoče opaziti, da ta vztrajno narašča, pri čemer lahko v prihodnosti pričakujemo še višji porast, posledično pa večje povpraševanje po najemnih stanovanjskih enotah, pri čemer se bo povečal obstoječi fond neprofitnih stanovanj v občini in s tem izboljšalo bivalne pogoje večjemu številu prebivalcev občine Vrhnika.

Obstoječemu stanovanjskemu bloku na naslovu Tržaška cesta 24, 1360 Vrhnika je prizidan objekt v dveh etažah, ki je delno v uporabi kot skladišče in delno v uporabi Rdečega Križa Vrhnika in je predmet investicije ter predlaganega akta. Objekt je zapuščen, na več mestih močno poškodovan in potreben prenove.

Cilji investicijskega projekta so:

- prenova zapuščenega dela (prizidka) večstanovanjske stavbe,
- zagotovitev novih stanovanj, pri čemer bosta v primeru izvedbe investicije po del stanovanj pripadel občini Vrhnika,
- zagotovitev primerne bivalne okolja v občini Vrhnika,
- z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu ranljivih skupin prebivalstva,
- zmanjšanje števila prosilcev za neprofitna stanovanja.

Temeljni cilj predlaganega akta je opredelitev javnega interesa in opredelitev modela javno-zasebnega partnerstva, s pomočjo katerega se bo javni interes najbolj učinkovito in gospodarno uresničil.

Javni interes je v predmetnem primeru povečanje obstoječega fonda neprofitnih stanovanj v občini, s čimer se bo izboljšalo bivalne pogoje večjemu številu prebivalcev.

Predlagani akt opredeljuje predmet javno-zasebnega partnerstva in izbrano obliko ter postopek izbire zasebnega partnerja.

POGLAVITNE REŠITVE

Predlagani model javno-zasebnega partnerstva je opredeljen v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Stanovanjska stavba Tržaška 24, junij 2020, izdelovalca Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak (v nadaljevanju: DIIP).

Predlagani projekt je mogoče realizirati:

- skozi klasično javno naročilo ali
- skozi javno-zasebno partnerstvo.

Za realizacijo projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni izpolnjen temeljni pogoj, da so za realizacijo projekta zagotovljena javna proračunska sredstva. Prav tako je iz finančne analize v točki 7 DIIP razvidno, da je finančna ocena realizacija projekta skozi klasično javno naročilo negativna. Na

tej podlagi je mogoče ugotoviti, da je predlagan projekt mogoče realizirati izključno v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Za opredelitev oblike javno-zasebnega partnerstva je pomemben 27. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, ki določa, da v primerih, ko nosi javni partner večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva, se javno-zasebno partnerstvo, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev v posebnem zakonu, za namene Zakona o javno-zasebnem partnerstvu ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško.

V predmetnem primeru, glede na predvideno delitev tveganj, predviden vložek javnega partnerja, kasnejšo predvideno delitev projekta na javni in zasebni del in dejstvo, da faza upravljanja in vzdrževanja ni več predmet tega projekta, se predmetno razmerje opredeli kot javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo.

V okviru predlaganega projekta se predvideva, da bo javni partner prevzel tveganje primernosti stavbe, in tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja, pri čemer si bo z zasebnim partnerjem delil tveganje dodatnih del, tveganje vzdrževanja in tveganje dostopnosti obnovljenega dela objekta. Zasebni partner bo prevzel predvsem tveganje izpolnjevanja urbanističnih zahtev, projektiranja, pridobitve uporabnega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj, tveganje gradnje, zamude, financiranja in vzdrževanja dela objekta ter tveganje rentabilnosti projekta. Podrobnejša opredelitev in razdelitev tveganj bo predmet javnega razpisa in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je potrebno zaključiti, da je smiselni in potreben sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu v okviru katerega se bo podrobneje definirala vsebina razmerja javno-zasebnega partnerstva.

OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SPREJEMA AKTA

Vložek občine Vrhnika v projekt predstavlja bremen prosti del stavbe št. 1026, in sicer ID 2002-1026-1 in ID 2002-1026-2, k.o. Vrhnika v skupni površini 772,75 m² na parceli št. 2053/9, k.o. Vrhnika oz. podelitev pravice dostopa do zemljišč ter vse ostale pravice, ki so potrebne za realizacijo projekta. Vložek javnega partnerja je glede na cenilno poročilo z dne 17. 1. 2020, ocenjen na skupaj 244.400 eur brez obračunanih pripadajočih davkov.

Finančna ocena projekta je podrobneje predstavljena v DIIP.

Predlog akta ne predvideva dodatnih javnofinančnih oz. proračunskih virov financiranja projekta v fazi realizacije projekta.

II. PREDLOG ČLANOM OBČINSKEGA SVETA OBČINE VRHNIKA

Članom Občinskega sveta Občine Vrhnika se predlaga, da sprejmejo naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Vrhnika sprejme Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24«

Priloge:

- Akt o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24«
- Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Stanovanjska stavba Tržaška 24«

Župan
Občine Vrhnika
Daniel Cukjati

PREDLOG

Na podlagi 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127; v nadaljevanju ZJZP) in 22. člena Statuta občine Vrhnika (Naš časopis št. 430/15 z dne 28. 9. 2015) Občinski svet občine Vrhnika na 9. redni seji dne 18. 6. 2020 sprejme

AKT O JAVNO-ZASEBNEM PARTNERSTVU ZA IZVEDBO PROJEKTA »STANOVANJSKA STAVBA TRŽAŠKA 24«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24« (v nadaljevanju: projekt) v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva določenih z ZJZP. Poleg tega ta akt določa predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in način financiranja izvedbe projekta.

Javni partner je občina Vrhnika. Zasebni partner je pravna oseba ali fizična oseba, izbrana na javnem razpisu kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

2. člen (javni interes)

Občina Vrhnika skladno z določili tretje in četrte alineje drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) v povezavi s 154. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19), Nacionalnim stanovanjskim programom (Uradni list RS, št. 43/00), Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15) s tem aktom sprejema odločitev, da obstoja javni interes za izvedbo projekta.

Javni interes za projekt obstaja v zagotovitvi povečanja števila javnih neprofitnih najemnih stanovanj.

Najučinkovitejši in najgospodarnejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

3. člen (predmet)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je obnova dela obstoječe stavbe št. 1026, k.o. Vrhnika na naslovu Tržaška cesta 24, 1360 Vrhnika za namen obnove stanovanj v Občini Vrhnika.

Končna vsebina, obseg in dinamika izvedbe projekta bodo dogovorjeni v postopku izbora zasebnega partnerja.

Za potrebe realizacije projekta bo javni partner zagotovil zasebnemu partnerju pravico dostopa do zemljišč ter vse ostale pravice, ki so potrebne za realizacijo projekta, v obsegu kot bo dogovorjeno v postopku izbire zasebnega partnerja.

Po zaključeni obnovi in uspešno izvedenem prevzemu objekta bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na obnovljenem objektu, ki bo v bistvenih elementih dogovorjen v postopku izbire zasebnega partnerja. Na podlagi sporazuma o delitvi etažne lastnine bo objekt postal lastnina javnega partnerja v javnem delu projekta in lastnina zasebnega partnerja v zasebnem delu projekta.

Financiranje projekta v obliki obnove objekta zagotovi zasebni partner. Vložek javnega partnerja v projekt predstavlja bremen prosti del stavbe št. 1026, in sicer ID 2002-1026-1 in ID 2002-1026-2, k.o. Vrhnika na naslovu Tržaška cesta 24, 1360 Vrhnika v skupni površini 772,75 m² na parceli št. 2053/9, k.o. Vrhnika.

Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del bosta partnerja vsak v svojem delu prevzela tveganje upravljanja in vzdrževanja obnovljenega dela objekta oz. prevzetih stanovanj.

III. OBLIKA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

4. člen

(oblika javno-zasebnega partnerstva)

Javni in zasebni partner prevzameta vsak svoj sorazmeren delež poslovnega tveganja za izvajanje javno-zasebnega partnerstva, zato se javno-zasebno partnerstvo skladno s 27. členom ZJZP izvede v obliki javno-naročniškega razmerja.

5. člen

(obveznosti zasebnega partnerja)

Zasebni partner je odgovoren za pravilno in pravočasno izvajanje nalog po pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in za vso škodo, ne glede na vzrok oziroma razlog, ki bi utegnila nastati javnemu partnerju ali tretjim osebam v zvezi z izvajanjem nalog iz tega odloka o javno-zasebnem partnerstvu in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Zasebni partner se zaveže, da bo:

- izvajal javno-zasebno partnerstvo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z zakoni, drugimi predpisi in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
 - upošteval tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
 - poročal javnemu partnerju o izvajanju javno-zasebnega partnerstva na njegovo zahtevo;
 - omogočal nemoten nadzor nad izvajanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- pri čemer se predmetne zaveze zasebnega partnerja podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

IV. POSTOPKE IZBIRE IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

6. člen (postopek izbire)

Zasebnega partnerja se ob smiselni uporabi Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18) izbere na podlagi javnega razpisa, po konkurenčnem postopku s pogajanjem. Javni razpis se objavi na Portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji.

V postopku izbire mora javni partner zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavanje kandidatov.

7. člen (pogoji za izbiro zasebnega partnerja)

Javni partner mora v postopku izbire zasebnega partnerja preveriti ali je zasebni partner ekonomsko in finančno ter tehnično in kadrovske sposoben prevzeti naloge izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

8. člen (pooblastilo)

Za objavo javnega razpisa, izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja, izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva in podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se pooblasti župana.

9. člen (strokovna komisija)

Za pripravo in izvedbo javnega razpisa, pregled in oceno prispelih prijav oz. ponudb ter za pripravo strokovnega poročila župan imenuje strokovno komisijo.

Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člane. Vsi člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oz. prijav.

Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave. Člana strokovne komisije za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz prejšnjega stavka se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Poročilo o ocenjevanju prispelih prijav oz. ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko strokovna komisija uporabi strokovne službe javnega partnerja ali zunanje strokovnjake. Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Poročilo je podlaga za pripravo akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, ki ga izda župan.

V. VZPOSTAVITEV IN PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

10. člen (vzpostavitev)

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Akt izbire preneha veljati, če izbrani zasebni partner ne podpiše pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v roku 60 dni od njegove pravnomočnosti.

11. člen (prenehanje)

Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha z izpolnitvijo vseh pogodbenih obveznosti obeh partnerjev. Pogoji in način predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva se določijo s pogodbo.

VI. RAZMERJE MED JAVNIM IN ZASEBNIM PARTNERJEM

12. člen (pravice in obveznosti partnerjev)

Pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pogodba mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in na način, ki zagotavlja, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje. Zasebni partner mora s pogodbo predvsem prevzeti poslovno tveganje financiranja celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva in tveganje gradnje (obnove) in iz njega izhajajoča tveganja.

Javni partner mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu vzpostaviti mehanizme s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

VII. NAČIN FINANCIRANJA

13. člen (način financiranja)

Javni partner bo skladno z določbami tega akta in na podlagi sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, sklenjene med javnim partnerjem in izbranim zasebnim partnerjem, za izvedbo projekta in v zvezi s tem prevzete in izvedene obveznosti zasebnega partnerja, nanj prenesel pravico gradnje (obnove) na delu stavbe, ki je predmet projekta.

Financiranje gradnje (obnove) prevzema zasebni partner.

V fazi javnega razpisa se lahko javni partner dogovori tudi za drugačen način financiranja projekta v kolikor bi se to izkazalo kot gospodarno.

VIII. NADZOR

14. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva vršita župan in občinski svet.

Na zahtevo občinskega sveta je župan dolžan poročati občinskemu svetu o aktivnostih povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva.

15. člen (vstop v razmerje)

Javni partner si pridržuje pravico vstopiti v razmerje javno-zasebnega partnerstva (step-in), prepreči ali omili resno nevarnost za zdravje in varnost osebe ali premoženja ali okolja, ali za izpolnitev zakonskih dolžnosti. Potreba po uveljavitvi pravice vstopa v razmerje (step-in) se lahko pojavi zaradi okoliščin, ki so izven predmeta pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ali pa zaradi kršitev pogodbe s strani zasebnega partnerja.

Podrobneje se okoliščine in pogoji za uveljavljanje pravice do vstopa v razmerje javno-zasebnega partnerstva opredelijo v pogodbo o javno zasebnem partnerstvu.

16. člen (izločitvena pravica)

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja (likvidacija, izbris) ima javni partner pravico, da za objekte, naprave in opremo, ki je bila vzpostavljena v okviru razmerja javno-zasebnega partnerstva, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

17. člen (uporaba prava)

Za vsa razmerja in spore, ki izhajajo iz sklenjenega razmerja javno-zasebnega partnerstva na podlagi tega odloka, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

18. člen (veljavnost akta)

Ta akt stopi v veljavo naslednji dan po objavi.

Vrhnika, _____

Župan
Občina Vrhnika
Daniel Cukjati

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

za projekt:

»STANOVANJSKA STAVBA TRŽAŠKA 24«

Vrhnika, junij 2020

Naročnik: **Občina Vrhnika**
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

Za naročnika: **Daniel Cukjati, župan**

Predmet: **Projekt »STANOVANJSKA STAVBA TRŽAŠKA 24«**

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

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

Odgovorna oseba: **Boštjan Ferk, direktor**

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, 27/2016).

Številka:

Datum:

S K L E P

o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Investitor: OBČINA VRHNIKA

Naslov: Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

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 za projekt: »STANOVANJSKA STAVBA TRŽAŠKA 24« iz junija 2020, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, PE Ljubljana, Ukmarjeva ulica 2, 1000 Ljubljana.
2. Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah (z DDV) znaša: 922.787 EUR 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 Vrhnika
Župan Daniel Cukjati

KAZALO VSEBINE

1. OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB	7
1.1. IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA - NAROČNIKA	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 POTENCIALNEGA PONUDNIKA	9
1.5. NAVEDBA IZDELOVALCA DIIP	10
2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	12
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE	17
3.1. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE	17
3.2. OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA	17
3.2.1. <i>Opredelitev javnega interesa na nacionalni ravni</i>	18
3.2.2. <i>Opredelitev javnega interesa na lokalni ravni</i>	20
3.2.3. <i>Opredelitev javnega interesa v drugih aktih</i>	21
3.3. USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI ..	21
3.3.1. <i>Strateški razvojni dokumenti Republike Slovenije</i>	21
4. OPIS VARIANT	26
4.1. VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE	26
4.2. VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA	26
4.3. VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNONAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	27
4.4. SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE	30
4.5. MATRICA PREDVIDENE RAZDELITVE TVEGANJ MED PARTNERJEMA V PRIMERU PREDLAGANE VARIANTE	31
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OPIS INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH	34
5.1. VRSTA IN OPIS INVESTICIJE	34
5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	35
5.2.1. <i>Ocena vseh vlaganj v investicijo</i>	35
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	38
6.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA	38

6.1.1.	JAVNI POZIV PROMOTORJEM ZA IZVEDBO PROJEKTA »ŠTANOVANJSKA STAVBA TRŽAŠKA 24«.....	38
6.2.	OPIS LOKACIJE	39
6.2.1.	MAKRO LOKACIJA	39
6.2.2.	MIKRO LOKACIJA.....	39
6.3.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	41
6.4.	VARSTVO OKOLJA.....	41
6.5.	KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA	43
6.6.	VIRI FINANCIRANJA	43
7.	FINANČNA ANALIZA – KLASIČNO JAVNO NAROČILO	44
7.1.	INVESTICIJA	45
7.2.	OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA.....	45
7.3.	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	46
7.4.	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV	46
8.	FINANČNA ANALIZA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	48
8.1.	INVESTICIJA	48
8.2.	OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA.....	49
8.3.	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	50
8.4.	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV	50
8.5.	PRIMERJAVA FINANČNIH KAZALNIKOV ZA JAVNO NAROČILO IN JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO	50
9.	UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	53

KAZALO TABEL

TABELA 5: SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE.....	30
TABELA 7: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V STALNIH CENAH, JUNIJ 2020	36
TABELA 8: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V TEKOČIH CENAH	36
TABELA 9: OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE V STALNIH CENAH V EUR PO LETIH, JUNIJ 2020.....	37
TABELA 10: OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH V EUR PO LETIH.....	37
TABELA 11: ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	41
TABELA 37: OCENA VLAGANJ OBČINE VRHNIKA V EUR, STALNE CENE JUNIJ 2020	45
TABELA 35: FINANČNI KAZALNIKI OBČINE VRHNIKA	46
TABELA 36: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA OBČINE VRHNIKA, STALNE CENE JUNIJ 2020	47
TABELA 37: OCENA VLAGANJ JAVNEGA PARTNERJA V EUR, STALNE CENE JUNIJ 2020	49
TABELA 35: FINANČNI KAZALNIKI JAVNEGA PARTNERJA	50
TABELA 35: FINANČNI KAZALNIKI JAVNEGA PARTNERJA ZA JAVNO NAROČILO IN JZP	51
TABELA 36: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA ZASEBNEGA PARTNERJA, STALNE CENE JUNIJ 2020	52

KAZALO SLIK

SLIKA 1: LEGA OBČINE VRHNIKA	8
SLIKA 2: PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA OBJEKTA - ZUNANJOST	15
SLIKA 3: PRIKAZ STANJA OBJEKTA – NOTRANJOST 1	15
SLIKA 4: PRIKAZ STANJA OBJEKTA – NOTRANJOST 2	16
SLIKA 5: PRIKAZ STANJA OBJEKTA – NOTRANJOST 3	16
SLIKA 6: POVRŠINE PREDVIDENIH STANOVANJ	34
SLIKA 7: PREDVIDENA INVESTICIJA – 1.ETAŽA	35
SLIKA 8: PREDVIDENA INVESTICIJA – PRITLIČJE	35
SLIKA 9: MAKRO LOKACIJA.....	39
SLIKA 10: MIKRO LOKACIJA: PRIKAZ LOKACIJE STAVBE ZA PREDMETNO INVESTICIJO	40
SLIKA 11: MIKRO LOKACIJA: PRIKAZ DELA STAVBE	40

1. OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ¹ je v uvodnem poglavju predmetne investicijske dokumentacije, to je dokument identifikacije investicijskega projekta (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 - NAROČNIKA

Investitor: Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Telefon: 01 755 54 10
E- pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Matična številka: 5883407000
Davčna številka: SI 43542204
TRR: SI56 0134 0010 0001 093, BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA

Za investitorja:

Odgovorna oseba: župan Daniel Cukjati

Datum:

Podpis:

¹ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št.: 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

1.2. OPIS INVESTITORJA

Občina Vrhnika je del osrednjeslovenske statistične regije, meri 116 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 56. mesto² ter ima 17.529 prebivalcev.³ Sestavlja jo 13 krajevnih skupnosti, in sicer Bevke, Blatna Brezovica, Drenov grič - Lesno Brdo, Ligojna, Podlipa - Smrečje, Pokojišče - Padež - Zavrh, Sinja Gorica, Stara Vrhnika, Verd, Vrhnika - Breg, Vrhnika - Center, Vrhnika – Vas in Zaplana ter 26 naselij.⁴ Občina leži na zahodnem robu Ljubljanskega barja ter obronkih Pokojiške planote, s središčem cca. 20 km jugozahodno od Ljubljane.⁵

Slika 1: Lega občine Vrhnika



Vir: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Vrhnika>, 5. 6. 2020

² Podatki Statističnega urada Republike Slovenije (SURS), dostopni na spletni strani: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/200>>, 5. 6. 2020.

³ Podatki SURS, dostopni na: <https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10_Dem_soc/10_Dem_soc__05_prebivalstvo__10_stevilo__preb__20_05C40_prebivalstvo_obcine/05C4004S.px/table/tableViewLayout2/>, 5. 6. 2020

⁴ Spletni vir: <http://www.vrhnika.si/?m=pages&id=229>, 5. 6. 2020.

⁵ Spletni vir: <<http://www.vrhnika.si/index.php?m=pages&id=16>>, 5. 6. 2020.

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

Investitor: Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Telefon: 01 755 54 10
E-pošta: obcina.vrhnika@vrhnika.si

Za investitorja:

Odgovorna oseba: župan Daniel Cukjati

Datum:

Podpis:

1.4. IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA

V kolikor bo izbrana varianta C, ki predvideva izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, bo zasebni partner v skladu z veljavno zakonodajo izbran v postopku javnega razpisa, na podlagi katerega bo izbrana ekonomsko najugodnejša ponudba in sklenjena pogodba o javno-zasebnem partnerstvu.

Občina Vrhnika je dne 25. 5. 2020 objavila javni poziv promotorjem⁶ za izvedbo projekta. Do roka za prejem vlog je pridobila eno vlogo, in sicer vlogo promotorja Gordeja d.o.o., Verd 44E, 1360 Vrhnika (v nadaljevanju: vloga promotorja).

⁶ Predhodno informativno obvestilo objavljeno na Portalu javnih naročil, dostopno na: <https://www.enarocanje.si/Obrazci/?id_obrazec=354965>, 5. 6. 2020.

1.5. NAVEDBA IZDELOVALCA DIIP

Izdelovalec: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
Železnica 14, 1311 Turjak
Telefon: + 386 (0)1 60 100 70
E-pošta: info@pppforum.si
Matična številka: 3455114000
Davčna številka: SI22672826

Za izdelovalca DIIP:

Odgovorna oseba: direktor dr. Boštjan Ferk

Datum:

Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je bil 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.

Za ta namen se je v okviru Inštituta združila skupina strokovnjakov iz različnih področij (prava, ekonomije, projektnega vodenja, komunikologije, etc.), ki so želeli svoje akademsko in raziskovalno delo nadgraditi z implementacijo projektov v praksi. Inštitut je tako oblikoval raziskovalno skupino, ki jo tvorijo zaposleni na Inštitutu in zunanji strokovnjaki, ki so večinoma aktivni na podiplomskih študijskih programih s področij delovanja Inštituta. Na ta način je omogočena tesna povezava med znanstveno-raziskovalnim delom in svetovanjem na konkretnih projektih.

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.⁷

⁷ Spletni vir: <<http://pppforum.si>> (8. 6. 2020).

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA RAVNI DRŽAVE

Neprimerna stanovanjska strategija oziroma njena odsotnost v Sloveniji se kaže v kroničnem pomanjkanju stanovanj. Ponudba stanovanj je nezadostna predvsem v večjih mestih in mestnih središčih, kjer je povpraševanje – zaradi možnosti zaposlitve, šolanja, dostopnosti do javnih funkcij, storitev in boljših prometnih povezav – največje. Zaradi večjega povpraševanja so cene nepremičnin v teh območjih višje. Statistični podatki na drugi strani kažejo, da je razpoložljivost stanovanj v obrobni in gospodarsko manj perspektivni območjih večja in presega potrebe prebivalstva.⁸

Tako se danes nahajamo v situaciji, ko:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda;
- se stanovanjski fond stara – ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- s strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- je mobilnost prebivalstva nizka – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.⁹

Demografska gibanja imajo velik vpliv na sedanji in predvideni razvoj stanovanjskega področja. Število prebivalcev, njihova starostna struktura, število gospodinjstev in njihova raznovrstnost vplivajo in bodo tudi v prihodnosti vplivali

⁸ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

⁹ Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00).

na potrebo po stanovanjski oskrbi, na število, velikost, funkcionalnost in opremljenost stanovanjskih enot. Potrebe mladih, rastočih družin ali ostarelega prebivalstva se na stanovanjskem področju medsebojno razlikujejo, medsebojno se razlikujejo potrebe gospodinjstev glede na število članov gospodinjstva, razlikujejo se tudi potrebe začasnih prebivalcev (študentov, sezonskih delavcev...) in potrebe stalnega prebivalstva. Selitve prebivalcev in njihova geografska razporeditev vplivata na razvoj različnih območij. Ponekod se potrebe po stanovanjih povečujejo, to se odraža v stanovanjskem primanjkljaju in visokih cenah nepremičnin, drugod pa se obstoječ stanovanjski fond opušča, stanovanjske enote nezadržno propadajo, naselja pa se pospešeno starajo in praznijo.¹⁰

Kot ključne dele prebivalstva, ki imajo največ težav s stanovanjskim vprašanjem, strateški dokumenti navajajo mlade in starejše. Prvi imajo zaradi sprememb na trgu dela težave z osamosvajanjem, drugi zaradi nizkih pokojnin z energetsko revščino, osamljenostjo in vzdrževanjem lastnih nepremičnin.¹¹

Problem pomanjkanja stanovanj ter slabo stanje obstoječega stanovanjskega fonda najbolj občutijo ranljivejše skupine, še posebej starejši in mlajši. Slovenija ima eno večjih stopenj stanovanjske prikrajšanosti pri starejših od 65 let v Evropi (29,4 % leta 2017) ter enega izmed največjih deležev mladih (starost med 25-34 let), ki še vedno bivajo pri starših (44 %). Delež se zaradi pomanjkanja možnosti še vedno dviga. Mlade dodatno omejujejo prekarne oblike zaposlitev, ki otežujejo dostop do posojil za nakup stanovanja, ter drag in neurejen najemni trg. Zaradi pomanjkanja alternativ so prisiljeni dolgo bivati s starši, kar otežuje osamosvojitve, oblikovanje družine in stanovanjsko mobilnost.

¹⁰ Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji: Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja Ljubljana, 18.02.2015. Dostopno na: <http://mop.arhiv-spletisc.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/NSP_spremljajoce_gradivo_2015.pdf>, 8. 6. 2020.

¹¹ Stanovanje - sanje? STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA, Inštitut za študije stanovanj in prostora v sodelovanju s Fakulteto za družbene vede in Inštitutom za politike prostora Ljubljana, oktober 2018. Dostopno na: <<https://danesjenovdan.si/stanovanja/raziskava.pdf>>, 8. 6. 2020.

Poleg tega je stanje na področju najemnega trga v Sloveniji slabo; ocenjeno je bilo, da je skoraj četrtina najemnih stanovanj oddana nelegalno. S tem se bistveno slabša položaj najemnikov, hkrati pa za državo predstavlja izpad davčnega priliva. Razlogi za takšno stanje izvirajo iz neurejenih najemnih razmerij, ki narekujejo vedno večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki.¹²

Zaradi nezadostnih finančnih virov in neustreznega sedanjega oblikovanja najemnin, pridobivanje najemnih stanovanj stagnira in se hkrati slabša kakovost najemnega stanovanjskega fonda. Navedeni problemi nakazujejo, da sta ključni problemi stanovanjskega področja v Sloveniji nerazvitost družbenega stanovanjskega sektorja in prenizek delež najemnih stanovanjskih enot.

2.2. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA RAVNI OBČINE

Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini Vrhnika je precej višji od povprečnega v Sloveniji, in sicer je v letu 2018 znašal 0,8 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili,¹³ kar je posledica dejstva, da je Občina Vrhnika priljubljeno predmestje, ki mladim družinam nudi bogatejši življenjski standard. Po podatkih o številu prebivalcev lahko opazimo, da ta vztrajno narašča, pri čemer lahko v prihodnosti pričakujemo še višji porast.

Posledično mora občina zagotoviti višji delež najemnih stanovanjskih enot, ki bo zadovoljilo povpraševanju.

2.2.1. ANALIZA STANJA OBJEKTA

Obstoječemu stanovanjskemu bloku je prizidan objekt v dveh etažah, ki je delno v uporabi kot skladišče in delno v uporabi Rdečega Križa Vrhnika. Objekt je zapuščen, na več mestih močno poškodovan in potreben prenove.

¹² Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

¹³ Spletni vir: < <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/200>>, 8. 6. 2020.

Površina obstoječega objekta, ki je predmet projekta je 655.85 m² neto in 772,75 m² bruto.

V neposredni bližini objekta se nahajajo Osnovna šola Ivana Cankarja Vrhnika, Zdravstveni dom Vrhnika, Gostilnica Stara Kašča, kino Vrhnika,...

Slika 2: Prikaz obstoječega stanja objekta - zunanost



Vir: gradivo naročnika.

Slika 3: Prikaz stanja objekta – notranjost 1



Vir: gradivo naročnika.

Slika 4: Prikaz stanja objekta – notranjost 2



Vir: gradivo naročnika.

Slika 5: Prikaz stanja objekta – notranjost 3



Vir: gradivo naročnika.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

3.1. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE

Namen predmetne investicije je prenova zapuščenega dela (prizidka) večstanovanjske stavbe ter posledično izboljšanje bivanjskih razmer v Občini Vrhnika. S prenovo se bo zagotovilo 11 stanovanj, pri čemer bosta v primeru izvedbe investicije po varianti C javnemu partnerju pripadli 2 stanovanji, s čimer se bo povečalo število neprofitnih najemniških stanovanj v Občini Vrhnika. Posledično se bo zmanjšalo število prosilcev za le-ta ter izboljšalo bivalno okolje prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnih stanovanj ter njihovim družinam.

Cilji investicijskega projekta so:

- Prenova zapuščenega dela (prizidka) večstanovanjske stavbe,
- zagotovitev 11 novih stanovanj, pri čemer bosta v primeru izvedbe investicije po varianti C dve neprofitni stanovanji pripadli Občini Vrhnika,
- zagotovitev primerne bivalne okolje v Občini Vrhnika,
- z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu ranljivih skupin prebivalstva,
- zmanjšanje števila prosilcev za neprofitna stanovanja.

3.2. OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA

V nadaljevanju analiziramo relevantno zakonodajo, ki opredeljuje javni interes v primeru izvedbe projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24«, ključne dokumente, iz katerih izhaja, da je predmetna investicija usklajena z veljavno nacionalno in lokalno zakonodajo ter cilji in usmeritvami strateških dokumentov Republike Slovenije.

Osrednji namen predmetnega projekta je povečanje obstoječega fonda neprofitnih stanovanj v občini in s tem izboljšati bivalne pogoje večjemu številu prebivalcev občine Vrhnika.

Javni interes je razviden iz celotnega dokumenta identifikacije investicijskega projekta in je podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

3.2.1. Opredelitev javnega interesa na nacionalni ravni

Izhodišče za opredelitev javnega interesa v predmetnem projektu oziroma za navedena javna stanovanja predstavlja 13. člen **Zakona o lokalni samoupravi**,¹⁴ ki določa:

13. člen

Občina mora biti sposobna zadovoljevati potrebe in interese svojih prebivalcev in izpolnjevati druge naloge v skladu z zakonom.

Javni interes izhaja tudi iz prve, tretje, četrte, šeste in triindvajsete alineje drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi:

21. člen

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- *upravlja občinsko premoženje;*
- *[...]*
- *načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;*
- ***ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;***
- *[...].*

¹⁴ Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE).

Stanovanjski zakon¹⁵ v prvi točki 154. člena določa pristojnosti občine. Javni interes še posebej izhaja iz druge, tretje, pete in šeste alineje prve točke.

154. člen

(1) Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;*
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;*
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;*
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;*
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;*
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;*
- vodi register stanovanj.*

V drugi točki istega člena so nadalje opredeljeni načini, na katere občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastniških stanovanj. Javni interes je izkazan v peti alineji.

(2) Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;*

¹⁵ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19).

- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

3.2.2. Opredelitev javnega interesa na lokalni ravni

V **Statutu Občine Vrhnika**¹⁶ (v nadaljevanju: Statut) je navedeno, da občina skrbi za uresničevanje in varovanje pravic in koristi svojih občanov v okviru svojih pristojnosti. Statut v četrty točki 13. člena določa nalogo občine, da ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj tako, da:

- v prostorskih aktih predvidi gradnjo stanovanjskih objektov;
- sprejema dolgo in kratkoročni stanovanjski program občine;
- spremlja in analizira stanje na stanovanjskem področju občine;
- spremlja ponudbo in povpraševanje stanovanj v občini ter se vključuje v stanovanjski trg;
- za socialno ogrožene v okviru zmožnosti zagotavlja reševanje stanovanjskih problemov.

Predvidena investicija v smislu zgoraj navedenih temeljnih nalog občine predstavlja izvajanje nalog občine, določenih z Zakonom o lokalni samoupravi in je kot taka v javnem interesu. Še posebej bo občina na ta način skrbela za reševanje stanovanjske problematike ter izboljšanja bivalnih razmer prosilcev za neprofitna stanovanja ter njihovih družin.

¹⁶ Statut občine Vrhnika (objavljen v Našem časopisu št. 430/15 z dne 28. 9. 2015).

3.2.3. Opredelitev javnega interesa v drugih aktih

Pravno podlago za izvedbo projekta predstavljajo še ostali zakoni, podzakonski akti in pravilniki, ki se nanašajo na izvedbo predmetne investicije oziroma projekta ter v nadaljevanju predstavljene razvojne strategije.

3.3. USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji strateških dokumentov Republike Slovenije in Občine Vrhnika. V nadaljevanju bodo navedeni in predstavljeni poglobljeni dokumenti.

3.3.1. Strateški razvojni dokumenti Republike Slovenije

Ustava Republike Slovenije v svojem 78. členu z naslovom primerno stanovanje določa naslednje: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Pristojnosti in naloge na stanovanjskem področju podrobneje opredeljuje Stanovanjski zakon,¹⁷ ki določa Nacionalni stanovanjski program¹⁸ ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo.

1. Nacionalni stanovanjski program

Z aktivno stanovanjsko politiko, ki jo opredeljuje Nacionalni stanovanjski program država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja.¹⁹

¹⁷ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19).

¹⁸ Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00).

¹⁹ Portal GOV.SI, Republika Slovenija. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Dostopno na spletni strani:

Zaradi spremenljivih ekonomskih, gospodarskih in demografskih razmer, ki se pojavljajo na ravni države, je potrebno večkratno oblikovanje programov, razdeljenih na krajša, večletna obdobja, s katerimi se omogoča realno izvedbo predvidenih ukrepov. Leta 2015 je bila sprejeta Resolucija nacionalnega programa, ki predstavlja drugo generacijo omenjenega dokumenta.

2. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025

Leta 2015 je bila, kot nov pristop pri reševanju stanovanjske problematike, sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: Resolucija 2015–2025), s katero se je oblikoval nov program in v katerem so opredeljeni cilji in ukrepi, s katerimi se bodo ustvarjali pogoji za zagotavljanje enakopravne možnosti rešitve stanovanjskega problema širšemu krogu prebivalcev v Republiki Sloveniji.²⁰

K uspešni izvedbi programa v veliki meri s svojim aktivnim vključevanjem in izvedbenimi ukrepi pomembno prispevajo tudi lokalne skupnosti.

Resolucija predstavlja dokument operativne narave, s katerim se zagotavlja pogoje za izboljšanje razmer pri reševanju stanovanjskega problema prebivalcev. Pri tem se še posebej osredotoča na zagotavljanje kakovosti bivanja ranljivejših skupin prebivalstva in pri tem upošteva njihove specifične potrebe.

Resolucija 2015–2025 zasleduje naslednje cilje:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj;
- lažja dostopnost do stanovanj;
- kakovostna in funkcionalna stanovanja;
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Publikacije/d42acebd4d/resolucija_nsp_2015_2025.pdf>, 5. 6. 20250.

²⁰ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

Resolucija 2015–2025 navaja tudi program ukrepov, s katerimi se bodo zgoraj navedeni cilji zasledovali in uresničevali. Eden izmed njih je: *»Program gradnje novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja«*. Pri tem je pri gradnji novih stanovanj poudarek dan predvsem na povečanje obstoječega javnega najemnega fonda.

V okviru programa gradnje stanovanj so določeni sledeči prioritetni ukrepi:

- z nacionalnimi usmeritvami in finančnimi spodbudami za gradnjo javnih najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih območjih, namenjenih stanovanjski oskrbi, zagotoviti večjo dostopnost do stanovanj tam, kjer so potrebe po stanovanjih največje;
- z oblikovanjem javno-zasebnih partnerstev prispevati k hitrejši izvedbi projektov za gradnjo javnih najemnih stanovanj;
- z vzpostavitvijo formalnopravnih pogojev na nacionalni ravni zagotoviti aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni.

Občina Vrhnika s predmetno investicijo izgradnje novih neprofitnih stanovanj zasleduje in uresničuje cilje, opredeljene v Resoluciji 2015–2025. Z izgradnjo stanovanj se poleg povečevanja obstoječega fonda neprofitnih stanovanj povečuje tudi ponudba primernih stanovanj, ki bo po izvedeni investiciji bolj uravnotežena, hkrati pa bo olajšana dostopnost stanovanj in to na enem izmed območij, kjer so potrebe po stanovanjih največje.

3. Vizija 2050

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050, 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, identiteta.²¹

²¹ Vizija 2050, dostopna na: <<https://www.rtvlo.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>>, 5. 6. 2020.

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, kar je eden od osnovnih elementov vizije.

4. Strategija razvoja Slovenije 2030²²

Strategija razvoja Slovenije 2030 je bila sprejeta dne 7. 12. 2017 za določitev vizije in ciljev razvoja Slovenije v obdobju do leta 2030. Vsebuje splošne strateške usmeritve na nacionalni ravni in je podlaga za pripravo vseh ostalih razvojnih dokumentov.

V ospredje strategije je postavljena kakovost življenja za vse. V strategiji je oblikovanih pet strateških usmeritev in dvanajst medsebojno povezanih ciljev, s katerimi so postavljeni dolgoročni temelji Slovenije. V strategijo so vključeni tudi cilji trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov.

Definirane so naslednje temeljne strateške usmeritve za doseganje kakovostnega življenja:

- 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 in
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Za uresničitev navedeni strateških ciljev je v strategiji določenih dvanajst ciljev, vključno z utemeljitvijo pomembnosti cilja, ključnimi usmeritvami, kazalniki uspešnosti in povezavo s cilji trajnostnega razvoja.

Strateški cilji so:

1. Zdravo in aktivno življenje
2. Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo

3. Dostojno življenje za vse

4. Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete

²² Strategija razvoja Slovenije, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, dne 7. decembra 2017.

5. Gospodarska stabilnost
6. Konkurenčen in družb odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
7. Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
8. Nizkoogljično krožno gospodarstvo
9. Trajnostno upravljanje naravnih virov
10. Zaupanja vreden pravni sistem
11. Varna in globalno odgovorna Slovenija
12. Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Podlago za izvedbo predmetne investicije dajejo navedene strateške usmeritve ter poudarjeni strateški cilji Strategije razvoja Slovenije 2030.

3.3.2. Strateški razvojni dokumenti na ravni Občine Vrhnika.

1. Strategija razvoja občine Vrhnika za obdobje 2006-2020

Občina Vrhnika je v septembru 2006 sprejela Strategijo razvoja občine Vrhnika za obdobje 2006-2020, v katerem je opredelila in ovrednotila takratno stanje razvoja občine, njene potenciale in možnosti ter opredelila vizijo in strategijo razvoja Občine Vrhnika do leta 2020.

Med temeljnimi cilji nadaljnjega razvoja občine Vrhnika so:

1. Vrhnika – medobčinsko središče
2. Umirjen razvoj
3. Kvaliteten prostor in bivanje
4. Razpoznavnost in povezovanje v regionalnem okolju.

Predmetna investicija je usklajena s prioritetami občine Vrhnika, predvsem prioriteto zagotavljanja kvalitetnega prostora in bivanja v mestu Vrhnika.

4. OPIS VARIANT

V tem DIIP smo za potrebe nadaljnje analize v obzir vzeli naslednje variante:

- varianta A – brez investicije,
- varianta B – izvedba investicije v obliki klasičnega javnega naročila,
- varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki pogodbenega javnonaročniškega razmerja.

4.1. 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 ni sprejemljiva, saj občina brez investicije ne more poskrbeti za izboljšanje kakovosti zagotavljanja nalog iz njene izvirne pristojnosti, kar bi imelo negativen vpliv na zagotavljanje neprofitnih stanovanj, socialni položaj prosilcev in splošno zadovoljstvo občanov. Poleg tega je prenova obstoječega objekta nujna, saj je objekt v slabem stanju in potreben obnove.

Varianta brez investicije je z vidika nalog v izvirni pristojnosti občine, razvojnih strategij in z vidika interesa prebivalcev občine nesprejemljiva.

4.2. VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA

Varianta B predvideva izvedbo projekta v obliki klasičnega javnega naročila. Za realizacijo projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni izpolnjen temeljni pogoj, da so v trenutku začetka postopka oddaje javnega naročila zagotovljena celotna javna proračunska sredstva za realizacijo projekta. Ker Občina Vrhnika ne razpolaga s sredstvi za izvedbo celotne investicije, je predlagan projekt mogoče smiselno realizirati izključno v obliki, ki jo predvideva varianta C, tj. izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva.

4.3.VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI JAVNONAROČNIŠKEGA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

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 pod 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.

Glede na zgoraj navedeno, in sicer da izvedba projekta v obliki klasičnega javnega naročila ni mogoča, varianta C obravnava izvedbo investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Varianta C predvideva izvedbo investicije v okviru pogodbenega javnonaročniškega javno-zasebnega partnerstva, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje cilj zagotovitve novih neprofitnih stanovanj. Del stanovanj (2 stanovanji) bi v okviru izvedbe investicije postali last javnega partnerja in bi dolgoročno predstavljali potrebno javno infrastrukturo, ki omogoča višji standard bivanja v občini.

Javni partner bo v projekt vložil bremen prost del stavbe št. 1026/9, k.o. Vrhnika, ki leži na parcelni št. 2053/9, k.o. Vrhnika.

Pri tem bi javni partner nosil stroške priprave investicijske dokumentacije in vložek bremen prostega dela stavbe. Predlagan model omogoča transparenten zaključek 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 bi se objekt razdelil skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del, javni in zasebni partner pa bosta v sorazmernem deležu in v skladu z načrtom razdelitve etažne lastnine prevzela vsak svoje stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Izpolnjeni so pogoji za opredelitev projekta kot primerne za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: pridobitev novih neprofitnih stanovanj, ki v občini primanjkujejo;
- 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 primernejše v konkretnem primeru govoriti o javnonaročniški obliki javno-zasebnega partnerstva. Navedeno potrjuje tudi odločitev javnega partnerja, da faza upravljanja in vzdrževanja ni več predmet tega projekta, tako da odpade bistven element koncesijskega razmerja – njegova dolgoročnost.

Glede na navedeno ocenjujemo varianto C kot edino primerno varianto izvedbe projekta.

4.4. 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 1: SWOT analiza predlagane variante

Predlagana varianta: Varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki pogodbenega javnonaročniškega razmerja	
Prednosti: - z realizacijo projekta po predlaganem modelu se na najhitrejši možen način prenosi objekt in s tem uresniči temeljni cilj javnega partnerja po čimprejšnjem zagotavljanju ustreznih neprofitnih stanovanj - del tveganj prevzame zasebni partner - javni partner postane lastnik javnega dela projekta - po končani gradnji postane zasebni partner lastnik zasebnega dela projekta, ki mu omogoča »trženje« in s tem povrnitev investicije - izboljšana stanovanjska problematika	Slabosti: - vložek javnega partnerja (del stavbe, ki je v izključni lasti javnega partnerja), - del tveganj ostane pri javnem partnerju
Priložnosti: - s hkratno gradnjo javnega in zasebnega dela projekta v okviru enega objekta se ponuja priložnost za optimizacijo procesa tako v fazi	Nevarnosti: - izbor finančno stabilnega in sposobnega zasebnega partnerja, ki bo sposoben zapreti finančno konstrukcijo in zagotoviti realizacijo

načrtovanja kot gradnje in upravljanja	projekta v dogovorjenem časovnem okvirju - 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 - neugodne vremenske razmere in s tem neločljivo povezano tveganje časovnih zamud pri gradnji in realizaciji projekta
--	---

4.5. MATRICA PREDVIDENE RAZDELITVE TVEGANJ MED PARTNERJEMA V PRIMERU PREDLAGANE VARIANTE

V nadaljevanju je prikazana matrica razdelitev ključnih tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v obliki javnonaročniškega pogodbenega javno-zasebnega partnerstva, kot je zgoraj predlagana:

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje primernosti stavbe	✓		Javni partner prevzema tveganje, da je del stavbe, ki je predmet investicije primeren za realizacijo predmetnega projekta, kar pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji (urbanistični, prometni, komunalna infrastruktura, ipd.) za realizacijo projekta na predlagani lokaciji.
tveganje izpolnjevanja		✓	Zasebni partner prevzema odgovornost, da bo končna pripravljena projektna

urbanističnih zahtev			dokumentacija skladna z veljavnimi prostorskimi dokumenti in urbanističnimi zahtevami.
tveganje projektiranja		✓	Obveznost projektiranja prevzema zasebni partner.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj		✓	Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja prevzema zasebni partner. Javni partner bo zagotovil aktivno udeležbo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval z zasebnim partnerjem s ciljem čim hitreje pridobitve vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.
tveganje gradnje		✓	Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner.
tveganje dodatnih del	✓	✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner in sicer v okviru izhodiščno potrjenega projekta. Za morebitne naknadne dodatne zahteve po dodatnih delih jih nosita javni in zasebni partner vsak v svojem delu projekta.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema.
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 financiranja		✓	Tveganje financiranja prevzema zasebni partner na način in v obsegu, kot bo

			opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje vzdrževanja	✓	✓	Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del; vsak partner v svojem delu prevzame tveganje vzdrževanja vzpostavljenih infrastrukture. Tveganje vzdrževanja ni predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja zasebnega dela projekta.
Tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja	✓		Tveganje izbora finančno sposobnega zasebnega partnerja nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva nanj prenesel večino tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta.
tveganje dostopnosti obnovljenega dela objekta	✓	✓	Tveganje dostopnosti obnovljenega dela objekta bo opredeljeno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine, načeloma pa bo vsak izmed partnerjev prevzel tveganje dostopnosti za svoj del projekta.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OPIS INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH

5.1. VRSTA IN OPIS INVESTICIJE

Celotna investicija predvideva rekonstrukcijo obstoječega prizidanega objekta k večstanovanjski stavbi na naslovu Tržaška 24, 1360 Vrhnika. Stavba ima 6 etaž v skupni površini 2.912,70m². Klasičnemu stanovanjskemu bloku je prizidan enonadstropni prizidek, ki je predmet projekta in ki zajema tudi del tlorisnih površin pod samim delom objekta, in sicer v pritlični in prvi etaži ter v naravi predstavlja zapuščeni del poslovno stanovanjske hiše. Prizidek je v slabem stanju in potreben obnove.

Predvidena je rekonstrukcija objekta z zagotovitvijo 11 novih stanovanj v velikosti 27m² do 72m².

Slika 6: Površine predvidenih stanovanj

LEGENDA PROSTOROV - PRITLIČJE

OZN. PROSTORA	NETO (M2)
V1. VETROLOV	16.55
H1. HODNIK 1 S STOPNIŠČEM	40.90
01. STANOVANJE 1	59.70
02. STANOVANJE 2	55.00
03. STANOVANJE 3	30.35
04. STANOVANJE 4	30.35
05. STANOVANJE 5	27.00
06. STANOVANJE 6	53.20
SKUPAJ NETO	313.05
SHRAMBE S1-S6	32.80

LEGENDA PROSTOROV - 1.ETAŽA

OZN. PROSTORA	NETO (M2)
H2. HODNIK 2	35.40
07. STANOVANJE 7	54.50
08. STANOVANJE 8	40.00
09. STANOVANJE 9	52.00
10. STANOVANJE 10	61.00
11. STANOVANJE 11	72.00
SKUPAJ NETO	314.90
SHRAMBE S7-S11	22.55

Vir: vloga promotorja

LEGENDA: PROGETTO - L. FALDI
400 x 6
NO. PIANO 1000

100 COINQUATO 1	50-60
101 COINQUATO 2	60-70
102 COINQUATO 3	70-80
103 COINQUATO 4	80-90
104 COINQUATO 5	90-100
105 COINQUATO 6	100-110

DEBITO/DEBITO = 200,00
DEBITO DI 1000 **20,00**

The floor plan shows a complex arrangement of rooms and corridors. The rooms are numbered 100 through 105, corresponding to the legend. The plan also includes various service areas, corridors, and a large central area. The rooms are color-coded with red and black outlines. The legend at the top left identifies the rooms and their corresponding numbers. The table below the legend shows the area in square meters for each room. At the bottom, there is a note about the debt/debit and a total value.

Slika 8: Predvidena investicija – pritličeje



5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.2.1. Ocena vseh vlaganj v investicijo

²³ Pomladanska napoved gospodarskih gibanj. UMAR, marec 2020

Kot vir podatkov so služili:

- Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnin za poslovni prostor ID 2002-1026-1 in 2002-1026-2, vse k.o. Vrhnika. Dr. Bojan Grum, izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine, januar 2020.
- Vloga promotorja, Gordeja d.o.o., junij 2020
- Pregled trenutnih razmer na gradbenem trgu.

Tabela 2: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, junij 2020

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK JAVNEGA PARTNERJA	258.000	4.400	262.400
Zemljišče	238.000	-	238.000
Pravica obnove	6.000	1.320	7.320
Investicijska dokumentacija in izvedba pravnih postopkov	14.000	3.080	17.080
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	580.969	64.172	645.141
Projektna dokumentacija	17.838	3.924	21.763
Komunalni prispevek	-	-	-
Nadzor pri gradnji	54.000	11.880	65.880
GOI stanovanja	426.303	40.499	466.801
GOI parkirna mesta	19.656	1.867	21.523
Zunanja ureditev	18.576	1.765	20.341
Nepredvidena dela 10 % GOI	44.596	4.237	48.832
SKUPAJ	838.969	68.572	907.541

Tabela 3: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK JAVNEGA PARTNERJA	258.000	4.400	262.400
Zemljišče	238.000	-	238.000
Pravica obnove	6.000	1.320	7.320
Investicijska dokumentacija in izvedba pravnih postopkov	14.000	3.080	17.080
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	594.742	65.645	660.387
Projektna dokumentacija	17.838	3.924	21.763
Komunalni prispevek	-	-	-
Nadzor pri gradnji	55.321	12.171	67.491
GOI stanovanja	436.729	41.489	478.218
GOI parkirna mesta	20.137	1.913	22.050
Zunanja ureditev	19.030	1.808	20.838
Nepredvidena dela 10 % GOI	45.687	4.340	50.027
SKUPAJ	852.742	70.045	922.787

Tabela 4: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR po letih, junij 2020

Postavka	2020			2021			2022			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK JAVNEGA PARTNERJA	258.000	4.400	262.400	-	-	-	-	-	-	258.000	4.400	262.400
Zemljišče	238.000	-	238.000	-	-	-	-	-	-	238.000	-	238.000
Pravica obnova	6.000	1.320	7.320	-	-	-	-	-	-	6.000	1.320	7.320
Investicijska dokumentacija in izvedba pravnih postopkov	14.000	3.080	17.080	-	-	-	-	-	-	14.000	3.080	17.080
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	17.838	3.924	21.763	375.420	40.165	415.585	187.710	20.082	207.793	580.969	64.172	645.141
Projektna dokumentacija	17.838	3.924	21.763	-	-	-	-	-	-	17.838	3.924	21.763
Komunalni prispevek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nadzor pri gradnji	-	-	-	36.000	7.920	43.920	18.000	3.960	21.960	54.000	11.880	65.880
GOI stanovanja	-	-	-	284.202	26.999	311.201	142.101	13.500	155.600	426.303	40.499	466.801
GOI parkirna mesta	-	-	-	13.104	1.245	14.349	6.552	622	7.174	19.656	1.867	21.523
Zunanja ureditev	-	-	-	12.384	1.176	13.560	6.192	588	6.780	18.576	1.765	20.341
Nepredvidena dela 10 % GOI	-	-	-	29.731	2.824	32.555	14.865	1.412	16.277	44.596	4.237	48.832
SKUPAJ	275.838	8.324	284.163	375.420	40.165	415.585	187.710	20.082	207.793	838.969	68.572	907.541

Tabela 5: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah v EUR po letih

Postavka	2020			2021			2022			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK JAVNEGA PARTNERJA	258.000	4.400	262.400	-	-	-	-	-	-	258.000	4.400	262.400
Zemljišče	238.000	-	238.000	-	-	-	-	-	-	238.000	-	238.000
Pravica obnove	6.000	1.320	7.320	-	-	-	-	-	-	6.000	1.320	7.320
Investicijska dokumentacija in izvedba pravnih postopkov	14.000	3.080	17.080	-	-	-	-	-	-	14.000	3.080	17.080
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	17.838	3.924	21.763	381.802	40.848	422.650	195.101	20.873	215.974	594.742	65.645	660.387
Projektna dokumentacija	17.838	3.924	21.763	-	-	-	-	-	-	17.838	3.924	21.763
Komunalni prispevek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nadzor pri gradnji	-	-	-	36.612	8.055	44.667	18.709	4.116	22.825	55.321	12.171	67.491
GOI stanovanja	-	-	-	289.033	27.458	316.491	147.696	14.031	161.727	436.729	41.489	478.218
GOI parkirna mesta	-	-	-	13.327	1.266	14.593	6.810	647	7.457	20.137	1.913	22.050
Zunanja ureditev	-	-	-	12.595	1.196	13.791	6.436	611	7.047	19.030	1.808	20.838
Nepredvidena dela 10 % GOI	-	-	-	30.236	2.872	33.108	15.451	1.468	16.918	45.687	4.340	50.027
SKUPAJ	275.838	8.324	284.163	381.802	40.848	422.650	195.101	20.873	215.974	852.742	70.045	922.787

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Z namenom preučevanja izvedbe projekta so bili doslej izdelani naslednji dokumenti:

- Poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini, št. 653-C/19 z dne 17. 1. 2020;
- Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24«, maj 2020.

6.1.1. Javni poziv promotorjem za izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24«

Občina Vrhnika je maja 2020 izvedla poziv promotorjem za izvedbo projekta »Stanovanjska stavba Tržaška 24, s katerim je vse potencialne promotorje pozvala k oddaji vlog o zainteresiranosti za omenjeni projekt.

Občina Vrhnika na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 1 27/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in na podlagi ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno zasebnega partnerstva.

V okviru navedenega poziva so bili predstavljeni način izvedbe projekta (izhodišča projekta s strani javnega partnerja) ter dopuščena možnost alternativnih predlogov.

Občina je v okviru poziva prejela vlogo o zainteresiranosti s strani družbe Gordeja d.o.o., Verd 44E, 1360 Vrhnika. Promotor je predstavil splošen opis lokacije ter predstavil površino in postavitev stanovanj v prenovljenem objektu. Po oceni promotorja bi morala biti investicija končana v roku 18 mesecev od pridobitve gradbenega dovoljenja.

6.2. OPIS LOKACIJE

6.2.1. Makro lokacija

Prenova objekta bo izvedena na stavbnih zemljiščih v lasti občine Vrhnika, ki se nahajajo na območju občine. Območje Občine Vrhnika je del osrednjeslovenske statistične regije. Meri 116 km² in obsega 26 naselij.

Občina Vrhnika leži na zahodnem robu Ljubljanskega barja ter obronkih Pokojiške planote, s središčem cca. 20 km jugozahodno od Ljubljane. Površina občine meri 11 kvadratnih kilometrov, naseljuje pa približno 16.891 prebivalcev.

Slika 9: Makro lokacija



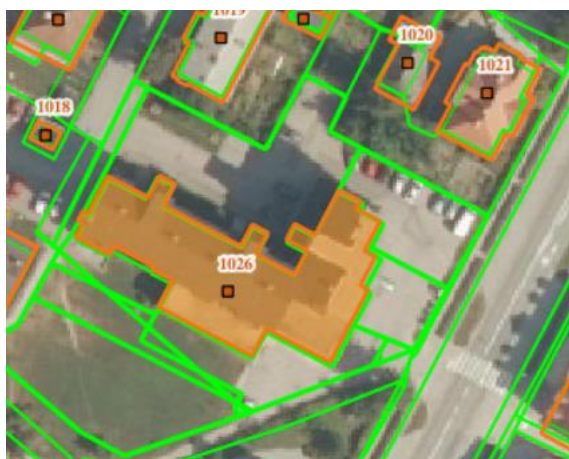
Vir: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Vrhnika>, 5. 6. 2020.

6.2.2. Mikro lokacija

Območje predmetne investicije je predvideno na delu stavbe št. 1026/9, k.o. Vrhnika, ki leži na parcelni št. 2053/9, k.o. Vrhnika v skupni izmeri 774 m² in ki je v lasti Občine Vrhnika.

Na spodnjem grafičnem prikazu je z rdečo obrobo prikazana predvidena in z vidika investitorja sprejemljiva lokacija novih stanovanj.

Slika 10: Mikro lokacija: prikaz lokacije stavbe za predmetno investicijo



Vir: portal e-Prostor.

Slika 11: Mikro lokacija: prikaz dela stavbe



Vir: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, št. 653-C/19 z dne 17. 1. 2020.

6.3. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Po predvidenem časovnem načrtu, predstavljenem v spodnji tabeli, se bo investicija zaključila v letu 2022.

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije glede na razpoložljive podatke v času priprave tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Tabela 6: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Sprejem akta o javno zasebnem partnerstvu in potrditev investicijske dokumentacije na občinskem svetu	Junij 2020
2.	Priprava in objava razpisa za izbor izvajalca	Junij 2020
3.	Podpis pogodbe za izvedbo z izbranim izvajalcem	september 2020
4.	Pridobitev pravice gradnje oz. obnova ali druge pravne podlage za prevzem vloge investitorja	po terminskem planu iz pogodbe
5.	Projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja, gradnja (obnova) in opremljanje	po terminskem planu iz pogodbe
6.	Pridobitev uporabnega dovoljenja	po terminskem planu iz pogodbe
7.	Prevzem objekta in razdelitev etažne lastnine	po terminskem planu iz pogodbe

6.4. VARSTVO OKOLJA

Izvedba projekta bo imela v primeru variante C vpliv na okolje v času gradnje in tudi po izvedbi investicije, 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. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja. Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitor upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

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

Pričakovani vplivi na okolje v času gradnje

V času gradnje pričakujemo običajne vplive na okolje, do katerih pride v času izvajanja GOI del, ki pa jih bo mogoče z omilitvenimi ukrepi zmanjšati oz. nadzorovati.

Pričakovati je mogoče razumno povečanje onesnaženja zraka na ožjem območju gradbišča predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del in emisije izpušnih plinov zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa tovornih vozil, ki bodo dovažala in odvažala gradbeni material, nekoliko povečano emisijo hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečanega prometa s tovornimi vozili, povečan promet tovornih vozil na območju gradnje, morebitno oviranje prometa na območju gradnje in potencialno nekoliko povečano onesnaženje padavinskih vod s prašnimi delci.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov v času gradnje so naslednji: v kolikor bi bila količina prašnih delcev večja, se priporoča vlaženje gradbišča, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev se bodo znižale na najmanjšo možno mero s tem, da bodo stroji, naprave in vozila obratovali le takrat, ko bo to potrebno, vsi stroji in oprema bodo ustrezno tehnično opremljena skladno s predpisi za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani. Investitor bo moral zagotoviti ustrezno ravnanje in odvažanje odpadkov z gradbišča.

Pričakovani vplivi v času uporabe zgradbe z opisom in oceno pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico

Glede na dostopne podatke in naravo investicije je v tej fazi mogoče oceniti, da negativnih vplivov zaradi uporabe zgradbe ne bo. Objekt v zvezi z vplivi na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo predstavljal nevarnosti za sosednje nepremičnine, komunalne odpadne vode bodo v skladu s predpisi prečiščevale in speljale v kanalizacijska omrežja, vpliva v zvezi z higijensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice ni. Gradnja ne poslabšuje bivalnih pogojev in pogoje rabe zunanjih površin na sosednjih parcelah in uporaba objekta ne bo vplivala na rabo sosednjih nepremičnin. Uporaba objekta ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od maksimalno dopustnega hrupa, predpisanega za območje.

6.5. KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA

Kadrovsko organizacijska shema realizacije projekta bo oblikovana v fazi javnega razpisa, potem ko bo dokončno definiran model javno-zasebnega partnerstva ter način realizacije projekta.

Potek investicije bodo strokovno spremljale in nadzorovale strokovne službe Občinske uprave Občine Vrhnika, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Dodatnega zaposlovanja zaradi predmetne investicije investitor ne načrtuje.

6.6. VIRI FINANCIRANJA

V primeru izvedbe investicije s klasičnim javnim naročilom bi morala občina Vrhnika zagotoviti finančna sredstva za celotno investicijo v znesku 907.541 EUR z DDV, stalne cene junij 2020.

V primeru izvedbe investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva bi morala občina Vrhnika zagotoviti financiranje investicije v znesku 262.400 EUR z DDV. V ta znesek je vključeno zemljišče v vrednosti 238.000 EUR, pravica obnove za obdobje 2 let v vrednosti 7.200 EUR z DDV ter strošek investicijske dokumentacije in izvedbe pravnih postopkov v višini 17.080 EUR z DDV. Preostali znesek investicije bi financiral zasebni partner.

7. FINANČNA ANALIZA – KLASIČNO JAVNO NAROČILO

V finančni analizi klasičnega javnega naročila smo analizirali finančni denarni tok investicije ter finančne kazalnike z vidika javnega partnerja. V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki, 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). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekt, ki v konkretnem primeru znaša 30 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane diskontne stopnje reducira na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD). 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.

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

Ekonomska doba projekta znaša 30 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2020 – 2022.

Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

7.1. INVESTICIJA

V primeru izvedbe investicije z javnim naročilom, bi morala občina Vrhnika financirati izvedbo celotne investicije v znesku 907.541 EUR z DDV. Ker občina ni upravičena do odbitka DDV, smo v finančni analizi upoštevali znesek investicije z DDV, kakor je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 7: Ocena vlaganj občine Vrhnika v EUR, stalne cene junij 2020

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. SPLOŠNI STROŠKI	258.000	4.400	262.400
Zemljišče	238.000	-	238.000
Pravica obnove	6.000	1.320	7.320
Investicijska dokumentacija in izvedba pravnih postopkov	14.000	3.080	17.080
II. STROŠEK GRADNJE	580.969	64.172	645.141
Projektna dokumentacija	17.838	3.924	21.763
Komunalni prispevek	-	-	-
Nadzor pri gradnji	54.000	11.880	65.880
GOI stanovanja	426.303	40.499	466.801
GOI parkirna mesta	19.656	1.867	21.523
Zunanja ureditev	18.576	1.765	20.341
Nepredvidena dela 10 % GOI	44.596	4.237	48.832
SKUPAJ	838.969	68.572	907.541

7.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 27 let.

Prihodki

Občina Vrhnika bo po izvedbi investicije in vzpostavitvi etažne lastnine postala lastnik 11 stanovanj, katerih neto stanovanjska površina znaša 535,10 m². Za potrebe finančne analize smo predpostavili:

- da bo občina Vrhnika oddaja neprofitna stanovanja v najem

- da znaša neprofitna najemnina 3,80 EUR/m² mesečno, kar na letni ravni predstavlja 24.401 EUR
- ker se dokončanje investicije predvideva sredi leta 2022, smo za to leto upoštevali prihodke iz naslova najemnin le za preostalih 6 mesecev leta.

Odhodki

Odhodek občine Vrhnika predstavljajo stroški rednega in izrednega vzdrževanja v višini 5 EUR/m² letno, kar je skladno s trenutnimi razmerami na trgu. Pri upravljanju 535,10 m² neto stanovanjskih površin to predstavlja 2.676 EUR letno, pri čemer smo za leto 2022 upoštevali le polovični strošek vzdrževanja.

7.3. PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Upoštevajoč stroške gradnje v znesku 580.969 EUR brez DDV ter amortizacijsko stopnjo v višini 1,50 %, znaša preostanek vrednost stanovanj 345.676 EUR.

7.4. PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika občine Vrhnika. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -426.998 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 8: Finančni kazalniki občine Vrhnika

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-426.998 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	0,20%
Relativna neto sedanja vrednost	0,49
Količnik relativne koristnosti	0,00
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Tabela 9: Finančni denarni tok projekta z vidika občine Vrhnika, stalne cene junij 2020

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Koledarska leta	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Investicija	-284.163	-415.585	-207.793												
2. Operativni denarni tok															
Prihodki	-	-	12.200	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401
Odhodki	-	-	-1.338	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676
OPERATIVNI DENARNI TOK	-	-	10.863	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-284.163	-415.585	-196.930	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725
Diskontirani neto denarni tok	-284.163	-399.601	-182.073	19.313	18.571	17.856	17.170	16.509	15.874	15.264	14.677	14.112	13.569	13.048	12.546
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	11.280	21.692	20.858	20.055	19.284	18.542	17.829	17.144	16.484	15.850	15.241	14.654	14.091
Diskontirane vrednosti stroškov	284.163	399.601	193.353	2.379	2.287	2.199	2.114	2.033	1.955	1.880	1.807	1.738	1.671	1.607	1.545
Doba vračanja naložbe	-284.163	-683.764	-865.837	-846.523	-827.953	-810.096	-792.927	-776.417	-760.543	-745.279	-730.603	-716.490	-702.921	-689.874	-677.328

Leta projekta	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Koledarska leta	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Investicija															
2. Operativni denarni tok															
Prihodki	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401	24.401
Odhodki	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676	-2.676
OPERATIVNI DENARNI TOK	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	345.676
NETO DENARNI TOK	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	21.725	367.401
Diskontirani neto denarni tok	12.063	11.599	11.153	10.724	10.312	9.915	9.534	9.167	8.814	8.475	8.149	7.836	7.535	7.245	117.808
Diskontirane vrednosti koristi	13.549	13.028	12.527	12.045	11.582	11.136	10.708	10.296	9.900	9.519	9.153	8.801	8.463	8.137	118.666
Diskontirane vrednosti stroškov	1.486	1.428	1.374	1.321	1.270	1.221	1.174	1.129	1.086	1.044	1.004	965	928	892	858
Doba vračanja naložbe	-665.265	-653.665	-642.512	-631.788	-621.477	-611.562	-602.028	-592.861	-584.047	-575.571	-567.422	-559.586	-552.051	-544.806	-426.998

8. FINANČNA ANALIZA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

V finančni analizi javno-zasebnega partnerstva smo analizirali finančni denarni tok investicije ter finančne kazalnike z vidika občine Vrhnika kot javnega partnerja. V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili isti kazalniki učinkovitosti kot v primeru javnega naročila.

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

Ekonomska doba projekta znaša 30 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2020 – 2022.

Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

8.1. INVESTICIJA

V primeru izvedbe investicije skozi javno-zasebno partnerstvo bi vložek javnega partnerja predstavljal vložena zemljišča, pravica obnove ter strošek investicijske dokumentacije ter izvedbe pravnih postopkov, kakor je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 10: Ocena vlaganj javnega partnerja v EUR, stalne cene junij 2020

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. VLOŽEK JAVNEGA PARTNERJA	258.000	4.400	262.400
Zemljišče	238.000	-	238.000
Pravica obnove	6.000	1.320	7.320
Investicijska dokumentacija in izvedba pravnih postopkov	14.000	3.080	17.080
II. VLOŽEK ZASEBNEGA PARTNERJA	580.969	64.172	645.141
Projektna dokumentacija	17.838	3.924	21.763
Komunalni prispevek	-	-	-
Nadzor pri gradnji	54.000	11.880	65.880
GOI stanovanja	426.303	40.499	466.801
GOI parkirna mesta	19.656	1.867	21.523
Zunanja ureditev	18.576	1.765	20.341
Nepredvidena dela 10 % GOI	44.596	4.237	48.832
SKUPAJ	838.969	68.572	907.541

8.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 27 let.

Prihodki

Javni partner bo po izvedbi investicije in vzpostavitvi etažne lastnine prejel v last 2 stanovanji. Neto površina vseh stanovanjskih površin znaša 535,10 m². Za potrebe finančne analize smo predpostavili:

- da bo javni partner prejel v last 2 stanovanji v povprečni velikosti 55 m², kar predstavlja skupaj 110 m² neto površin neprofitnih stanovanj
- neprofitno najemnino v višini 3,80 EUR/m² mesečno, kar na letni ravni predstavlja 5.016 EUR
- ker se dokončanje investicije predvideva sredi leta 2022, smo za to leto upoštevali prihodke iz naslova najemnin le za preostalih 6 mesecev leta.

Odhodki

Odhodek javnega partnerja predstavljajo stroški rednega in izrednega vzdrževanja v višini 5 EUR/m² letno, kar je skladno s trenutnimi razmerami na trgu. Pri upravljanju 110

m² neto stanovanjskih površin to predstavlja 550 EUR letno, pri čemer smo za leto 2022 upoštevali le polovični strošek vzdrževanja.

8.3. PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Javni partner bo imel v lasti 110 m² površin neprofitnih stanovanj, kar predstavlja približno 20 % vseh neto stanovanjskih površin. Upoštevajoč 20 % delež stroškov gradnje v znesku 105.631 EUR brez DDV ter amortizacijsko stopnjo v višini 1,50 %, znaša preostanek vrednosti stanovanj 62.850 EUR.

8.4. PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika javnega partnerja. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -172.756 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 11: Finančni kazalniki javnega partnerja

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-172.756 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	-1,64%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,66
Količnik relativne koristnosti	0,00
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

8.5. PRIMERJAVA FINANČNIH KAZALNIKOV ZA JAVNO NAROČILO IN JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

Primerjava finančnih kazalnikov obeh variant kaže, da občina Vrhnika doseže boljši finančni rezultat in nižjo negativno neto sedanjo vrednost projekta v primeru javno-zasebnega partnerstva.

Tabela 12: Finančni kazalniki javnega partnerja za javno naročilo in JZP

Finančni kazalnik	Javno naročilo	JZP
Neto sedanja vrednost (NSV)	-426.998 €	-172.756 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	0,20%	-1,64%
Relativna neto sedanja vrednost	0,49	-0,66
Količnik relativne koristnosti	0,00	0,00
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne	Se ne povrne

Negativna finančna neto sedanja vrednost je značilna za javne infrastrukturne projekte, saj ti praviloma ne ustvarjajo denarnega toka in dobička, ampak so zgrajeni zaradi občanov. Tako je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi, ki jih bo za občino Vrhnika imel predmetni projekt. Cilji projekta so sledeči:

- Prenova zapuščenega dela (prizidka) večstanovanjske stavbe,
- zagotovitev 11 novih stanovanj, pri čemer bosta v primeru izvedbe investicije po varianti C dve neprofitni stanovanji pripadli občini Vrhnika,
- zagotovitev primerne bivalnega okolja v občini Vrhnika,
- z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva,
- zmanjšanje števila prosilcev za neprofitna stanovanja.

Ravno tako je potrebno poudariti, da v primeru javno-zasebnega partnerstva občina Vrhnika na zasebnega partnerja prenese med drugimi tudi vsa tveganja projektiranja ter izgradnje objekta.

Tabela 13: Finančni denarni tok projekta z vidika zasebnega partnerja, stalne cene junij 2020

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Koledarska leta	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Investicija	-262.400														
2. Operativni denarni tok															
Prihodki	-	-	2.508	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016
Odhodki	-	-	-275	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550
OPERATIVNI DENARNI TOK	-	-	2.233	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-262.400	-	2.233	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466
Diskontirani neto denarni tok	-262.400	-	2.065	3.970	3.818	3.671	3.530	3.394	3.263	3.138	3.017	2.901	2.789	2.682	2.579
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	2.319	4.459	4.288	4.123	3.964	3.812	3.665	3.524	3.389	3.258	3.133	3.012	2.897
Diskontirane vrednosti stroškov	262.400	-	254	489	470	452	435	418	402	386	372	357	344	330	318
Doba vračanja naložbe	-262.400	-262.400	-260.335	-256.365	-252.548	-248.877	-245.347	-241.954	-238.690	-235.553	-232.536	-229.634	-226.845	-224.163	-221.584

Leta projekta	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Koledarska leta	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Investicija															
2. Operativni denarni tok															
Prihodki	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016	5.016
Odhodki	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550
OPERATIVNI DENARNI TOK	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.850
NETO DENARNI TOK	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	4.466	67.316
Diskontirani neto denarni tok	2.480	2.384	2.293	2.205	2.120	2.038	1.960	1.884	1.812	1.742	1.675	1.611	1.549	1.489	21.585
Diskontirane vrednosti koristi	2.785	2.678	2.575	2.476	2.381	2.289	2.201	2.117	2.035	1.957	1.882	1.809	1.740	1.673	21.761
Diskontirane vrednosti stroškov	305	294	282	271	261	251	241	232	223	215	206	198	191	183	176
Doba vračanja naložbe	-219.104	-216.720	-214.427	-212.222	-210.103	-208.064	-206.105	-204.220	-202.408	-200.666	-198.991	-197.380	-195.831	-194.342	-172.756

9. UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Potrebnost investicijske dokumentacije določajo tudi 31. člen ZJZP, Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva²⁴ in Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Ker celotna ocenjena vrednost investicije z DDV pri varianti C presega 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 in investicijski program. Tako bo potrebno v sklopu izvedbe projekta izdelati še investicijski program.

Investicijski program se bo pripravil v fazi javnega razpisa.

²⁴ Uradni list RS, št. 32/2007.