

# ŽUPAN

Številka: 901-10/2013  
Datum: 3.1.2014

## 26. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 27.1.2014

**ZADEVA: Sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«**

**PRIPRAVIL:** OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE IN GOSPODARSKE ZADEVE

**PREDLAGATELJ:** župan Ivan MOLAN

**POTEK POSTOPKA:** ENOFAZNI POSTOPEK

**NAČIN SPREJEMA:** z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

**UVODNIČAR:** ALENKA LAZNIK, vodja Oddelka za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve

**PREDLOG SKLEPA:** Sprejme se Sklep o potrditvi dokumenta investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«.



Župan  
Ivan MOLAN

**Priloge:**

- predlog sklepa o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko« z obrazložitvijo
- predlog sklepa o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«,

Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«, ki ga je izdelal Projektivni biro Region d.o.o. pod št. 2901/1D-13 v februarju 2013 je dosegljiv na spletnem naslovu [www.brezice.si/objave](http://www.brezice.si/objave)

# ŽUPAN

Številka: 411-15/2013  
Datum: 3.1.2014

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

### ZADEVA: Sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v obravnavo in sprejem predlog Sklepa o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«. Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

#### SKLEP

**Sprejme se Sklep o potrditvi dokumenta investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«**

#### OBRAZLOŽITEV:

Večnamenski dom Bizeljsko je bil zgrajen v letu 1884 in je sedaj namenjen za izvajanje dejavnosti društev na Bizeljskem in KS Bizeljsko. Danes se dom uporabljajo za redne sestanke, seje, druženja, vaje, razstave ter prireditve Krajevne skupnosti in društev.

Objekt večnamenskega doma je v določenih segmentih dotrajan in ga je potrebno temeljito obnoviti. Streha in okna so bila obnovljena v preteklih letih. Trenutno so največje težave posledica povečane vlage objekta. Tako je zelo problematična izolacija:

- v vertikalni smeri: na zunanji steni na stiku s terenom zaradi vdora vlage iz terena v zid
- v horizontalni smeri: na stiku med temeljem in pritličnimi zidovi zaradi dviga kapilarne vlage, ki povzroča odpadanje ometa v pritličnih prostorih.

Zaradi tega je potrebno odstraniti vlažne omete in izvesti sanacijo zidov in tal. Zunanje stene je potrebno toplotno izolirati, okoli objekta pa izvesti drenažo.

Glede na to, da je objekt večnamenskega doma starejše gradnje, ima zaradi tega probleme z vlago, z neustrezno protihrupno zaščito, zaradi neustrezne fasade pa je tudi energetske precej potraten. Z izvedbo obnove se bodo zagotovili dolgoročni in dolgotrajno boljši pogoji za delo ter zvišanje kakovosti in obsega dejavnosti v objektu. Investicija bo prispevala k izboljšanju kakovosti življenja ter bo tako zagotovila enakovrednejše bivalne pogoje na podeželskem območju. To pomeni tudi omogočanje vzpostavitve dobre prakse energetskega ustreznega in učinkovitega sistema in okolja, dolgoročno skrb za ožjo in širšo okolico oziroma regijo, spodbujanje varstva in spoštovanja okolja, ozaveščanje in zavedanje pomena skrbi za

energetsko učinkovitost in okolje. Hkrati bo obnova zgradbe doprinesla k nižjim stroškom obratovanja in vzdrževanja.

Občina Brežice se je s projektom »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko« prijavila na osmi javni razpis iz naslova ukrepa »322 obnova in razvoj vasi« v sklopu Programa razvoja podeželja RS za obdobje 2007 – 2013; Predmet podpore: Obnova in izgradnja večnamenskih zgradb skupnega pomena za medgeneracijsko druženje, kulturno-umetniško, športno in drugo prostočasno dejavnost lokalnega prebivalstva na podeželju.

Občina Brežice je dne 28.8.2013 prejela Odločbo o pravici do sredstev s katero je Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za kmetijske trge in razvoj podeželja odobrilo nepovratna sredstva sofinanciranja v višini 161.987,12 EUR.

Župan Ivan Molan je na podlagi pooblastil, ki mu jih je Občinski svet Občine Brežice podelil s sklepoma, sprejetima na 4. redni seji dne 17.04.2008 in 3. dopisni seji dne 3.02.2010, dne 11.2.2013 potrdil Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«.

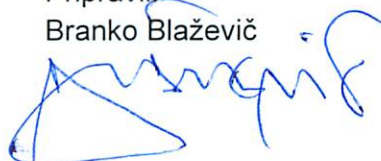
V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10) pa investicijsko dokumentacijo (DIIP-e in IP-e) za posamezne investicije, ki so predvidene za izvedbo v proračunu Občine Brežice in so vključene v NRP, kot sestavni del plana proračuna Občine Brežice, potrdi še Občinski svet Občine Brežice.

Projekt »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko« je na podlagi Odloka o proračunu Občine Brežice za leto 2014 (Uradni list RS, št. 101/13) uvrščen v posebni del proračuna Načrt razvojnih programov in je voden pod številko OB009-13-0001. Podrobnejši pregled financiranja po virih in posameznih letih je prikazan v spodnji tabeli.

Viri /leto	pred 2013	2013	2014	2015	Po	Skupaj
Občina	0,00	3.934,20	252.295,08	0,00		256.229,28
MKO		3.934,20	158.052,92	0,00		161.987,12
ostalo		0	0	0		0
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>7.868,40</b>	<b>410.348,00</b>	<b>0</b>		<b>418.216,40</b>

Predlagamo potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«, ki ga je izdelal Projektivni biro Region d.o.o., februarja 2013.

Pripravil:  
Branko Blažević

  
Vodja oddelka GJSGZ:  
Alenka Laznik



Župan  
Ivan MOLAN



Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 110/11 - ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13 in 101/13 - ZIPRS1415), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/07 in 54/10), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10), 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10), je Občinski svet Občine Brežice, na 26. seji, dne .....2014, sprejel

## **S K L E P**

1.

Sprejme se sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko«, ki ga je izdelal Projektivni biro Region d.o.o. v februarju 2013.

2.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Številka: 411-15/2013

Datum:

Župan  
Ivan MOLAN



**INVESTITOR: OBČINA BREŽICE**

**IZVAJALEC: REGION d.o.o.**  
**8250 Brežice, Cesta prvih borcev 11, Slovenija**

**ŠT. ELAB.: 2901/ID-13**

## **OBNOVA VEČNAMENSKEGA DOMA BIZELJSKO**

### **Dokument identifikacije investicijskega projekta**

Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje tudi vsebino določeno v četrtem odstavku 11. člena Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06 in 54/10) zato se le-ta šteje kot **INVESTICIJSKI PROGRAM**.

**DIREKTOR**  
*mag. Vojko Bibič, univ. dipl. inž. gradb.*

*Februar 2013*

## V S E B I N A

<b>1. ODGOVORNE OSEBE IN STROKOVNI DELAVCI.....</b>	<b>4</b>
1.1. INVESTITOR IN IZVEDBA/VODENJE INVESTICIJE .....	4
1.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA .....	5
1.3. PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA .....	5
1.4. UPRAVLJAVEC.....	5
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA .....</b>	<b>6</b>
2.1. STANJE OBČINE BREŽICE .....	6
2.2. OBSTOJEČE STANJE VEČNAMENSKEGA DOMA BIZELJSKO .....	8
<b>3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>14</b>
3.1. CILJI IN NAMEN INVESTICIJE .....	14
3.2. USKLAJENOST PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	15
<b>4. VARIANTE INVESTICIJE .....</b>	<b>16</b>
<b>5. VRSTA INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>17</b>
5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE .....	17
5.2. INVESTICIJSKI STROŠKI .....	19
<b>6. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>22</b>
6.1. STROKOVNE PODLAGE .....	22
6.2. OPIS LOKACIJE.....	23
6.3. OBSEG INVESTICIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....	25
6.4. VARSTVO OKOLJA.....	26
6.5. KADROVSKA SHEMA.....	27
6.5.1 Strokovni sodelavci organizacije in izvedbe investicije .....	27
6.5.2 Vpliv na zaposlenost v času obratovanja .....	27
6.6. FINANČNA KONSTRUKCIJA.....	28
<b>7. ANALIZA UPRAVIČENOSTI PROJEKTA.....</b>	<b>30</b>
7.1. FINANČNO-TRŽNA OCENA UPRAVIČENOSTI.....	30
7.2. DRUŽBENO-EKONOMSKA OCENA UPRAVIČENSOTI.....	33
<b>8. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA .....</b>	<b>37</b>
8.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	37
8.2. ANALIZA TVEGANJA .....	38
<b>9. PRIPRAVA NADALJNJE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>39</b>

**INVESTITOR:**

- **OBČINA - INVESTITOR**

**OBČINA BREŽICE**

ODGOVORNA OSEBA : Ivan MOLAN - župan

- **UPRAVLJAVEC**

**KRAJEVNA SKUPNOST BIZELJSKO**

ODGOVORNA OSEBA : Franc KELHAR -predsednik

**INVESTICIJSKI PROJEKT:**

**OBNOVA VEČNAMENSKEGA DOMA BIZELJSKO**

Ocena vrednosti investicijskega projekta v stalnih cenah (z DDV):  
**409.383,05 €**

Ocena vrednosti investicijskega projekta v tekočih cenah (z DDV):  
**418.216,40 €**

- **IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

Naziv podjetja: **REGION projektivni biro Brežice d.o.o.**

Skrajšano ime: **REGION d.o.o.**

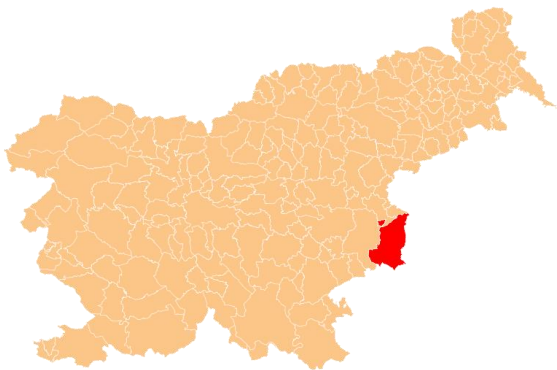

Naslov: Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice

ODGOVORNA OSEBA - DIREKTOR: mag. Vojko Bibič, univ.dipl.inž.gradb.

IZDELOVALEC DOKUMENTA: mag. Vesna Smrekar, univ.dipl.ekon.

## 1. ODGOVORNE OSEBE IN STROKOVNI DELAVCI

### 1.1. INVESTITOR IN IZVEDBA/VODENJE INVESTICIJE

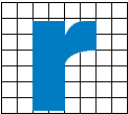
	<b><i>Občina Brežice</i></b>
	Število prebivalcev (leto 2012): <i>24.301</i>
	Število naselij: <i>109</i>
	Površina (km <sup>2</sup> ): <i>268</i>
	Župan: <i>Ivan Molan</i>
	Odgovorna oseba za izvedbo investicije: <i>Alenka Laznik</i>
	Davčna številka: <i>SI 349444745</i>
	EZR: <i>01209-0100008385</i>
	Telefon: <i>07 62 05 500</i> Fax: <i>07 49 90 052</i> E-mail: <i>obcina.brezice@brezice.si</i> Internetna stran: <i>http://www.brezice.si</i>
	

Brežice, dne \_\_\_\_\_

Podpis \_\_\_\_\_



## 1.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

 <b>Region PROJEKTIVNI BIRO BREŽICE d.o.o.</b> Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice tel.: 07 49 66 551; fax: 07 49 64 590 ID.št.DDV: SI73870277 <a href="http://www.region.si">http://www.region.si</a>	
<b>Naziv:</b>	<b>REGION d.o.o.</b>
<b>Naslov:</b>	Cesta prvih borcev 11, Brežice 8250
<b>Telefon:</b>	07 49 62 934
<b>Fax:</b>	07 49 64 590
<b>TRR</b>	02373-0013274380
<b>Internetni naslov:</b>	<a href="http://www.region.si">http://www.region.si</a>
<b>Davčna številka:</b>	SI 73870277
<b>Šifra dejavnosti:</b>	74.202
<b>Odgovorna oseba – direktor:</b>	Mag. Vojko Bibič, univ.dipl.inž.gradb.
<b>Odgovorna oseba – za izdelavo dokumentacije:</b>	Mag. Vesna Smrekar, univ.dipl.ekon. Tel.: 07 49 64 548 e-mail: vesna.smrekar@region.si

Brežice, dne \_\_\_\_\_

Podpis \_\_\_\_\_

## 1.3. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

<b>Naziv:</b>	<b>MPROJEKT Matjaž Avšič s.p.</b>
<b>Naslov:</b>	Krška vas 7D, 8262 Krška vas
<b>Elektronski naslov:</b>	<a href="mailto:mprojekt@amis.net">mprojekt@amis.net</a>
<b>Odgovorna oseba:</b>	Matjaž Avšič, dipl.inž.gradb. IZS G-2113

## 1.4. UPRAVLJAVEC

Upravljanje večnamenskega doma na Bizeljskem izvaja Krajevna skupnost Bizeljsko:

<b>Naziv:</b>	<b>Krajevna skupnost Bizeljsko</b>
<b>Naslov:</b>	Kumrovška cesta 5, 8259 Bizeljsko
<b>Odgovorna oseba:</b>	Franc Kelhar, predsednik

Bizeljsko, dne \_\_\_\_\_

Podpis \_\_\_\_\_

## 2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

### 2.1. STANJE OBČINE BREŽICE

Občina Brežice se s projektom »Obnova večnamenskega doma Bizeljsko« prijavlja na osmi javni razpis iz naslova ukrepa »322 obnova in razvoj vasi« v sklopu Programa razvoja podeželja RS za obdobje 2007 – 2013; Predmet podpore: Obnova in izgradnja večnamenskih zgradb skupnega pomena za medgeneracijsko druženje, kulturno-umetniško, športno in drugo prostočasno dejavnost lokalnega prebivalstva na podeželju. V naslednjih točkah so povzeti podatki o Občini Brežice z različnih vidikov, ki hkrati predstavljajo tudi merila javnega razpisa:

<b>I. Demografsko-socialni vidik</b>	
Skupni prirast na ravni občine (skupni prirast na 1000 prebivalcev)	-1,2
Stopnja brezposelnosti v občini	13,8
Razvitost občin (koeficient razvitosti občine)	1,04
Varnost občanov	Z izvedbo projekta se bo povečala varnost otrok, varnost pred naravnimi nesrečami in požarna varnost
Delež aktivnega prebivalstva v kmetijski dejavnosti	8,98
<b>II. Naravovarstveni vidik</b>	
Lokacija naložbe glede na varstveni režim	Poseg načrtovan na zavarovanem območju regijskega Kozjanskega parka
Ekološki prispevek naložbe	učinkovitejša raba energije, višja energetska učinkovitost, zmanjševanje izpustov odpadnih voda v okolje, izboljšanje kakovosti bivalnega okolja
<b>III. Regionalni vidik</b>	
Razvojna ogroženost na ravni SKTE-3 regije	Spodnjeposavska regija 116,8

Velikost naselja po številu prebivalcev	<p>Bizeljsko – 688  Nova vas ob Sotli – 57  Brezovica na Bizeljskem – 109  Gregovce – 60  Vitna vas – 53  Bračna vas – 47  Orešje na Bizeljskem – 225  Stara vas – Bizeljsko – 233  Bukovje – 59  Bizeljska vas – 47  Drenovec pri Bukovju – 130  Dramlja - 69  Skupaj: 1.777</p>
<b>IV. Ekonomski vidik</b>	
Intenzivnost podpore na ravni občine	209.108,20 € (višina zaprosenih sredstev) / 24.301 (število prebivalcev občine) = 8,605
Novo ustvarjena delovna mesta	1 nova zaposlitev
Dodeljena sredstva iz naslova ukrepa 322 Obnova in razvoj vasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obnova KD Dobova – leto 2010</li> <li>- Obnova sanitarij in skupnih prostorov v domu Sromlje – leto 2009</li> </ul>
<b>V. Kulturnovarstveni vidik</b>	
Status dediščine	Objekt je vpisan v register kulturne dediščine - EŠD 10503
<b>VI. Zakon o Triglavskem narodnem parku</b>	
Naložba se bo izvedla na območju Triglavskega narodnega parka	/

## 2.2. OBSTOJEČE STANJE VEČNAMENSKEGA DOMA BIZELJSKO

### 2.2.1. Uporabniki večnamenskega doma Bizeljsko

Večnamenski dom Bizeljsko je bil zgrajen v letu 1884 in je sedaj namenjen za izvajanje dejavnosti društev na Bizeljskem in KS Bizeljsko. Danes se dom uporabljajo za redne sestanke, seje, druženja, vaje, razstave, prireditve Krajevne skupnosti in naslednjih društev:

- KS Bizeljsko

Dejavnosti Krajevne skupnosti Bizeljsko: opravljanje organizacijskih in strokovnih opravil v zvezi z delovanjem KS, pisarniško poslovanje, upravljanje vodovoda (evidenca, inšpektorat, evidenca okvar za cca 1000 odjemalcev), organizacija zimske službe (javno naročanje), upravljanje mrliške vežice, upravljanje pokopališča Bizeljsko in Orešje (evidenca grobov, baza podatkov, grobnina..), ...

- Društvo ljubiteljev bizeljčana

Društvo ljubiteljev bizeljčana je prostovoljno, nepridobitno in samostojno združenje oseb, ki želijo dvigniti kvaliteto življenja na Bizeljskem. Sam namen društva je dvigniti samozavest Bizeljancev in predstaviti Bizeljsko in vse, kar kraj nudi (najdebelejši hrast v Sloveniji, repnice, čebelarje, kleti, hrame, običaje, kulturne znamenitosti, etnološke zbirke ...) širši javnosti. Namen društva je tudi delovati na turistični predstavitvi kraja, obujanje starih običajev, organiziranje prireditev, ki bodo dvignile ugled kraja in vin iz Bizeljskega.

- KD moški pevski zbor Bizeljsko

MoPZ Bizeljsko se redno udeležuje občinskih revij, proslav in prireditev ter pogrebnih slovesnosti v domačem kraju in širše. Prireja koncerte na katerih poleg domačega zbora sodelujejo še okoliški zbori (ŽePZ Orlica iz Pišec, MoPZ Sromlje, MoPZ Kapele), pobrateni zbori iz domala cele Slovenije (MoPZ Zagriški fantje iz Šentlovrenca pri Trebnjem, MePZ Visoko pri Kranju, Vokalna skupina Kokrčan iz Kokrice, MoPZ vinogradnikov Šentrupert) in tujine (MePZ KUD Mirta iz Splita, MePZ KUD Pavao Štoos Dubravica).

- Društvo kmečkih žena Bizeljsko

Društvo kmečkih žena Bizeljsko skrbi za promocijo in predstavitev bizeljskega ajdovega kolača. Omogoča dostop do informacij in podporo vsem, ki bi se želeli vključiti v promocijske aktivnosti preko te kulinaricne posebnosti na Bizeljskem.

- Turistično društvo Bizeljsko

Turistično društvo Bizeljsko deluje od leta 1968, ima približno 80 stalnih članov in turistični podmladek na OŠ Bizeljsko. Prizadeva si za razvoj turizma v kraju, za urejanje in varovanje okolja, raziskuje in skrbi za ekologijo področja ter za ohranjanje naravne in kulturne dediščine Bizeljskega, pa tudi za promocijo kraja na sejnih in drugje.

- Ostala društva

- Športno društvo Bizeljsko
- Društvo upokoencev Bizeljsko
- Društvo izgnancev
- Območna izpostava Rdečega križa
- Center za razvoj podeželja

Region d.o.o.

Slika: Obstoječ objekt (zunanost in notranjost)



## 2.2.2. Objekt večnamenskega doma Bizeljsko

Večnamenski dom je objekt z naslednjimi prostori in površinami:

- Pritličje (hodniki, skladišče, sejna soba, sprejemna pisarna, pisarne, kopirnica, wc, delavnica) – 251,68 m<sup>2</sup>
  - Nadstropje ( stopnišče, hodnik, učilnice) – 263,98 m<sup>2</sup>
- Skupaj: 515,66 m<sup>2</sup>

### Opis:

- Streha in strešna konstrukcija

Streha je bila v letu 2012 v celoti zamenjana in pokrita z opečno kritino. Zamenjani so bili tudi vsi kleparski izdelki.

- Stropna konstrukcija nad nadstropjem

Strop nad nadstropjem je lesen. Glavni nosilni element predstavljajo leseni stropniki položeni v rastru na nosilne opečne stene. S spodnje strani je strop obit s kosmatim opažem, opaž pa je ometan z ometom na trstiki. Z zgornje strani so na stropnike pritrjeni plohi, preko njih pa je izdelan zaključni pohodni sloj.

- Stropna konstrukcija nad pritličjem

Strop nad pritličjem je lesen. Glavni nosilni element predstavljajo leseni stropniki položeni v rastru. S spodnje strani je strop obit s kosmatim opažem, opaž pa je ometan z ometom na trstiki. Z zgornje strani so na stropnike pritrjeni plohi, preko njih pa je izdelan zaključni sloj iz parketa brez ustreznega plavajočega poda (neustrezna protihrupna zaščita). Nad prizidanim delom na severovzhodnem delu objekta je izvedena etažna plošča iz armiranega betona.

- Nosilni zidovi

Nosilni zidovi so zidani z opeko NF različnih debelin, povezani z apneno malto. Zidovi v pritličju so vlažni, ker niso izolirani s hidroizolacijo. Vlaga povzroča propadanje tako ometa kot tudi zidu.

- Fasada

Obstoječa fasada je izvedena kot apneni omet opečne stene. Fasada je na južnem, vzhodnem in zahodnem delu na pogled v solidnem stanju, slabše je na severni steni. Vendar pa je v pritličju s potrkavanjem ugotovljeno, da je omet votel ter da ima slab oprijem na podlago. Prizidani del je brez ustrezne fasade.

- Okna

Okna so bila v preteklih letih zamenjana. Obstoječa lesena okna so bila nadomeščena z novimi iz PVC profilov ter izolacijskim steklom.

## TLORIS NADSTROPJA - OBSTOJEČE

SKUPAJ:

263.98 m<sup>2</sup>

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA m <sup>2</sup>
N.1	STOPNIŠČE	TERACO	16.83
N.2	HODNIK	TERACO	23.00
N.3	UČILNICA VEROUK	PARKET	13.65
N.4	UČILNICA VEROUK	PARKET	61.50
N.5	PEVSKI ZBOR	PARKET	41.52
N.6	D. LJUBITELJEV BIZELJČANA	PARKET	53.58
N.7	WC	KERAMIKA	15.97
N.8	HODNIK	PARKET	7.53
N.9	PREDPROSTOR	PARKET	6.57
N.10	E-TOČKA	PARKET	12.57
N.11	E-TOČKA	KERAMIKA	11.26

## TLORIS PRITLIČJA - OBSTOJEČE

SKUPAJ:

251.68 m<sup>2</sup>

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA m <sup>2</sup>
P.1	HODNIK	TERACO	16.15
P.2	HODNIK	TERACO	29.16
P.3	SKLADIŠČE	TERACO	13.65
P.4	SEJNA SOBA	PARKET	58.88
P.5	SPREJEMNA PISARNA	KERAMIKA	22.15
P.6	PISARNA	KERAMIKA	9.78
P.7	KOPIRNICA	KERAMIKA	6.69
P.8	DRUŠTVO UPOKOJENCEV	KERAMIKA	31.52
P.9	UTILITY	TERACO	4.86
P.10	WC	KERAMIKA	16.05
P.11	UTILITY	TERACO	4.60
P.12	HODNIK	PVC	7.53
P.13	DELAVNICA	PVC	6.57
P.14	KURILNICA	ESTRIH	24.09

### 2.2.3. Razlogi za investicijo

Objekt večnamenskega doma je v določenih segmentih dotrajan in ga je potrebno temeljito obnoviti. Streha in okna so bila obnovljena v preteklih letih. Trenutno je največja težava objekta zaradi vlage. Tako je zelo problematična izolacija:

- v vertikalni smeri: na zunanji steni na stiku s terenom zaradi vdora vlage iz terena v zid
- v horizontalni smeri: na stiku med temeljem in kletnimi zidovi zaradi dviga kapilarne vlage, ki povzroča odpadanje ometa v kletnih prostorih.

Zaradi tega je potrebno odstraniti vlažne omete in izvesti sanacijo zidov in tal. Zunanje stene je potrebno toplotno izolirati, okoli objekta pa izvesti drenažo.

Glede na to, da je objekt večnamenskega doma starejše gradnje, ima zaradi tega probleme z vlago, z neustrezno protihrupno zaščito, zaradi neustrezne fasade pa je tudi energetske precej potraten. S tem se bodo zagotovili dolgoročni in dolgotrajni boljši pogoji za delo, zvišanje kakovosti in obsega dejavnosti v objektu. Investicija bo prispevala k izboljšanju kakovosti življenja ter bo tako zagotovila enakovrednejše bivalne pogoje na podeželskem območju. To pomeni tudi omogočanje vzpostavitve dobre prakse energetske ustreznega in učinkovitega sistema in okolja, dolgoročna skrb za ožjo in širšo okolico oziroma regijo, spodbujanje in spoštovanje okolja, ozaveščanje in zavedanje pomena skrbi za energetske učinkovitost in okolje. Hkrati bo obnova zgradbe doprinesla k nižjim stroškom obratovanja in vzdrževanja.

Slika: Obstoječ objekt (uničena fasada)





Region d.o.o.

Slika: Obstoječ objekt (odpadanje ometa zaradi vlage)



### **3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

#### **3.1. CILJI IN NAMEN INVESTICIJE**

Naložba obravnava obnovo večnamenskega doma Bizeljsko. Občina Brežice je pristopila k naložbi na pobudo Krajevne skupnosti Bizeljsko, lokalnih društev in drugih interesnih skupin, ki delujejo na področju omenjene krajevne skupnosti in širše okolice, saj nimajo primernih prostorov za njihovo delovanje. Uporabniki obravnavane investicije so prebivalci KS Bizeljsko, občani občine Brežice in gosti iz širšega okoliša.

Namen investicije je zagotavljanje dolgoročnih in dolgotrajnih boljših pogojev za kakovostno delo uporabnikov večnamenskega doma Bizeljsko, izboljšanje kakovosti prostorov objekta, kar pomeni izboljšanje pogojev dela različnim društvom (kulturna, umetniška, športna, turistična), ki spodbujajo, ohranjajo in bogatijo kvaliteto bivanja prebivalstva na podeželju ter hkrati skrbijo tudi za medgeneracijska druženja. Z investicijo se vzpostavlja tudi dobra praksa energetskega ustreznega in učinkovitega objekta, prijaznega do okolja.

***Predmet investicijskega projekta je obnova večnamenskega doma Bizeljsko, ki predstavlja večnamensko zgradbo skupnega pomena za medgeneracijska druženja, za izvajanje dejavnosti kulturno-umetniških, športnih in ostalih društev lokalnega prebivalstva na podeželju. Predvidena dela:***

- izvedba hidroizolacije objekta
- izvedba male čistilne naprave
- obnova tlakov, predelnih sten in stropov, ureditev stopnišča ter notranjega stavbnega pohištva
- obnova električnih in strojnih inštalacij
- izvedba zunanje toplotne izolacije
- itd..

**Specifični cilji investicije so:**

- Urejene površine, ki bodo imele skupni pomen za medgeneracijsko druženje, kulturno in umetniško delovanje in druge prostočasne aktivnosti lokalnega prebivalstva.
- Izboljšanje življenjskih pogojev v skupnosti – z obnovo in z ustreznimi vsebinami bo kraj pridobil pomemben in reprezentančni prostor, ki bo postal zanimiva točka za druženje in izvajanje različnih programov.
- Prispevek k privlačnosti prostora okolja kot bivanjskega prostora in potencial za razvoj drugih dejavnosti.
- Vzpostaviti prijeten prostor za bivanje in delo.
- Vključevanje mladih v razne dejavnosti in aktivno preživljanje prostega časa (e-točka).
- Lepši izgled kraja.
- Vzpostavljeno sodelovanje med društvi v lokalnem okolju in širše, kar bo omogočilo večjo prepoznavnost kraja.

**Splošni cilji** investicije so:

- Zagotoviti **kvalitetne življenjske pogoje** za prebivalce Bizeljskega in okolice ter obiskovalcev večnamenskega doma.
- Zagotoviti **enakovrednejše bivalne pogoje občanom na podeželskih območjih** v primerjavi z možnostmi, ki jih imajo občani, ki živijo bližje mestnim naseljem.
- Izboljšati **varnost otrok** v objektu, ki trenutno ne nudi optimalnih pogojev za delo zaradi problemov z vlago. Otroci uporabljajo prostore za izvajanje pouka verouka.
- Med splošnimi cilji je tudi izboljšanje **požarne varnosti**, saj bo obnova električne inštalacije in izolacija objekta bistveno zmanjšala nevarnost za morebitni požar.
- Z investicijskimi vlaganji se bo statika objekta izboljšala, s tem se bo **zmanjšala nevarnost pred naravnimi nesrečami**, predvsem potresi.
- Vgradnja male čistilne naprave bo prispevala k zmanjšanju izpustov odpadnih voda, vgradnja varčnih sijalk, izolativna fasada ipd. bodo predstavljali **ekološki prispevek naložbe**.
- Preprečiti **izseljevanje oziroma omogočiti demografsko obnovo** prebivalstva na Bizeljskem in v naseljih v KS Bizeljsko.
- **Varovanje in skrb za kulturno dediščino**, saj je obravnavan objekt vpisan v register kulturne dediščine.
- Obnova objekta bo **pozitivno vplivala na zaposlovanje**, saj se načrtuje po obnovi objekta izvajati še dodatne dejavnosti, ki bodo zahtevale tudi 1 novo zaposlitev.
- Večnamenski dom ponuja tudi prostore, kjer lahko lokalni vinogradniki in ostali podjetniki in obrtniki predstavljajo svoje pridelke in izdelke, s tem pa se **izboljšujejo možnosti za izvajanje gospodarskih aktivnosti** in posledično tudi ohranjanje oziroma povečevanje števila delovnih mest.
- Razvoj morebitnih novih kmetijskih ali drugih dejavnosti.
- Splošno izboljšanje razvojnih možnosti Bizeljske okoliša.

**Povzetek CILJEV investicije v »številkah«:**

<b>Opis</b>	<b>Kazalnik</b>
Število urejenih stavbnih objektov	1
Površina obnovljenih prostorov	515,72 m <sup>2</sup>
Število delovnih mest povezanih z naložbo	1

### **3.2. USKLAJENOST PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

Investicija podpira cilje, aktivnosti in vsebine naslednjih strateško pomembnih programov:

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije
- Državni razvojni program 2007 – 2013
- Program razvoja podeželja 2007 – 2013
- Regionalni razvojni programom regije Posavje 2007-2013

**Strategija prostorskega razvoja Slovenije** med cilje in ukrepe uvršča (v točki 4) kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij ter v podtočki 4.2. - Zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenovo in oživljanje mest in drugih naseli in v podtočki 4.3 - zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.

Cilji pete razvojno-investicijske prioritete v **Državnem razvojnem programu** je zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšem razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi.

**Program razvoja podeželja** podpira naložbe v obnovo in razvoj vasi, s katerimi se izboljšujejo življenjski pogoji v podeželskih skupnostih. S tem se prispeva k privlačnosti vaškega okolja kot bivanjskega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti, še posebej turizma.

Naslednji pomemben dokument, ki opredeljuje predmetno investicijo je **Regionalni razvojni program regije Posavje 2007 - 2013**. Le-ta pri določevanju prioritet daje poudarek trajnostnemu razvoju prostora za kvaliteto bivanja. V programu 3 »Razvoj podeželja« je naveden cilj o izboljšanju kakovosti življenja v podeželskih območjih z obnovo in razvojem vasi ter z izboljšanjem infrastrukture na podeželju.

#### **4. VARIANTE INVESTICIJE**

##### **Varianta "brez" investicije**

V primeru, da se ne pristopi k obnovi večnamenskega objekta, bo objekt postopoma propadal in s tem se bodo omejevali programi društev in Krajevne skupnosti Bizeljsko. Posledica bo počasno propadanje objekta in s tem upadanje društvenega in družabnega življenja na podeželju. Prav tako pa bodo visoki stroški energije ter stroški vzdrževanja objekta, ker je le-ta star in energetsko potraten ter potreben prenove.

##### **Varianta "z" investicijo**

S pristopom k investiciji bo pridobila tako Krajevna skupnost Bizeljsko kot celotna občina.

Namen investicije je:

- urejen objekt bo imel velik pomen za medgeneracijsko druženje, kulturno-umetniško delovanje in druge prostočasne aktivnosti lokalnega prebivalstva;
- izboljšanje življenjskih pogojev v skupnosti – z obnovo in z ustreznimi vsebinami bo kraj pridobil ustrezen reprezentančni prostor, ki bo postal zanimiva točka za druženje in izvajanje različnih programov;
- prispevanje k privlačnosti okolja kot bivanjskega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti;
- vključevanje mladih v razne dejavnosti in druženje;
- preprečevanje odseljevanja prebivalcev;
- izboljšanje videza celotnega kraja;
- vzpostavljeno sodelovanje med društvi v lokalnem okolju in širše, kar bo omogočilo večjo prepoznavnost kraja;
- dolgoročna skrb za ožjo in širšo okolico oziroma regijo;
- postopno zmanjšanje stroškov obratovanja in vzdrževanja objekta.

### ***Izbor optimalne variante***

Samo s pristopom k investiciji se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v predhodnem besedilu.

## **5. VRSTA INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE**

V projektni dokumentaciji (PZI) so predvideni naslednji posegi na objektu:

- hidroizolacija na zunanji steni na stiku s terenom zaradi vdora vlage iz terena v zid in na stiku med temeljem in kletnimi zidovi zaradi dviga kapilarne vlage, ki povzroča odpadanje ometa v kletnih prostorih
- sanacija zidov s silikonsko bariero in odstranitev vseh vlažnih ometov
- hidroizolacija zunanje stene
- izvedba drenaže ter povezava z meteorno kanalizacijo
- odstranitev tlakov v pritličju in nadomestitev z novimi
- zamenjava notranjih lesenih vrat
- obnova stopnišča, ki vodi na podstrešje
- vgradnja čistilne naprave kapacitete minimalno 8 PE
- celotna obnova električnih inštalacij ter strojnih inštalacij (vodovod, kanalizacija)
- energetska sanacija s toplotno izolacijo z zunanje strani (tankoslojna toplotna izolacija)
- izvedba predelnih sten iz mavčnih kartonskih plošč
- izvedba spuščenege stropa iz mavčnokartonskih plošč na kovinski podkonstrukciji

### **Povzetek načrtovanih del v fizičnih kazalnikih:**

<b>Objekt</b>	<b>Predvidena dela</b>	<b>Predvidene obnovljene površine</b>
Večnamenski dom Bizeljsko	<ul style="list-style-type: none"><li>- izvedba hidroizolacije objekta</li><li>- mala čistilna naprava</li><li>- obnova tlakov, predelnih sten in stropov, obnova strešnih stopnic ter notranjega stavbnega pohištva</li><li>- obnova električnih in strojnih inštalacij</li><li>- izvedba zunanje toplotne izolacije</li></ul>	515,72 m <sup>2</sup>

## TLORIS PRITLIČJA - NOVO

SKUPAJ:

251.74 m<sup>2</sup>

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA m <sup>2</sup>
P.1	HODNIK	KERAMIKA	16.15
P.2	HODNIK	KERAMIKA	29.16
P.3	SKLADIŠČE	PARKET	13.65
P.4	SEJNA SOBA	PARKET	58.88
P.5	SPREJEMNA PISARNA	PARKET	22.15
P.6	PISARNA	PARKET	16.53
P.8	DRUŠTVO UPOKOJENCEV	PARKET	31.52
P.9	UTILITY	KERAMIKA	4.86
P.10	WC	KERAMIKA	16.05
P.11	UTILITY	KERAMIKA	4.60
P.12	HODNIK	KERAMIKA	7.53
P.13	KOPIRNICA	PARKET	6.57
P.14	KURILNICA	EPOKSI	24.09

## TLORIS NADSTROPJA - NOVO

SKUPAJ:

263.98 m<sup>2</sup>

OZN.	PROSTOR	FINALNI TLAK	POVRŠINA m <sup>2</sup>
N.1	STOPNIŠČE	TERACO	16.83
N.2	HODNIK	TERACO	23.00
N.3	UČILNICA VEROUK	PARKET	13.65
N.4	UČILNICA VEROUK	PARKET	61.50
N.5	PEVSKI ZBOR	PARKET	41.52
N.6	D. LJUBITELJEV BIZELJČANA	PARKET	53.58
N.7	WC	KERAMIKA	15.97
N.8	HODNIK	PARKET	7.53
N.9	PREDPROSTOR	PARKET	6.57
N.10	E-TOČKA	PARKET	12.57
N.11	E-TOČKA	KERAMIKA	11.26

## 5.2. INVESTICIJSKI STROŠKI

Stalne cene: veljajo v času izdelave investicijske dokumentacije - februar 2013

Tekoče cene: cene v času izgradnje – leto 2013 in 2014

Predvideni stroški investicije so projektantska ocena na podlagi projektne dokumentacije (PZI) in izkušenj pri podobnih projektih.

Upoštevane stopnje inflacije – UMAR (Jesenska napoved 2012):

- leto 2013/2014: 2,2 %

DDV = 20 %

### ➤ Stroški investicije ločeni na upravičene in ostale stroške

Aktivnost	Skupni stroški	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
Stroški izvedbe gradbenih, obrtniških in instalacijskih del	331.736,67	331.736,67	0,00
Izdelava investicijske dokumentacije	1.552,00	1.552,00	0,00
Izdelava projektne dokumentacije	2.505,00	2.505,00	0,00
Stroški ostale dokumentacije za izvedbo naložbe	2.500,00	2.500,00	0,00
Strokovni nadzor	10.220,00	10.220,00	0,00
<b>Vmesna vsota - tekoče cene</b>	<b>348.513,67</b>	<b>348.513,67</b>	<b>0,00</b>
DDV	69.702,73	0,00	69.702,73
<b>SKUPAJ - tekoče cene</b>	<b>418.216,40</b>	<b>348.513,67</b>	<b>69.702,73</b>

### ➤ Vsi stroški investicije

V vseh stroških so zajeta:

- vsa gradbeno obrtniška dela, elektroinštalacije in strojne inštalacije
- izdelava investicijske dokumentacije
- izdelava projektne dokumentacije
- ostala dokumentacija za izvedbo naložbe (razpisna dokumentacija...)
- stroški nadzora
- davek (davek na dodano vrednost)

stalne cene - eur

Aktivnost	2013	2014	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV	Delež
<b>Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela</b>	0,00	324.595,54	<b>324.595,54</b>	64.919,11	<b>389.514,65</b>	
Gradbeno obrtniška dela	0,00	274.112,55	274.112,55	54.822,51	328.935,05	
Elektroinštalacije	0,00	27.906,56	27.906,56	5.581,31	33.487,87	
Strojne inštalacije	0,00	22.576,43	22.576,43	4.515,29	27.091,72	
<b>Stroški naložbe</b>	<b>0,00</b>	<b>324.595,54</b>	<b>324.595,54</b>	<b>64.919,11</b>	<b>389.514,65</b>	<b>95,15%</b>
<b>Izdelava investicijske dokumentacije in priprave vloge</b>	1.552,00	0,00	<b>1.552,00</b>	310,40	<b>1.862,40</b>	
<b>Izdelava projektne dokumentacije</b>	2.505,00	0,00	<b>2.505,00</b>	501,00	<b>3.006,00</b>	
<b>Stroški ostale dokumentacije za izvedbo naložbe</b>	2.500,00	0,00	<b>2.500,00</b>	500,00	<b>3.000,00</b>	
<b>Strokovni nadzor</b>	0,00	10.000,00	<b>10.000,00</b>	2.000,00	<b>12.000,00</b>	
<b>Splošni stroški</b>	<b>6.557,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>16.557,00</b>	<b>3.311,40</b>	<b>19.868,40</b>	<b>4,85%</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.557,00</b>	<b>334.595,54</b>	<b>341.152,54</b>	<b>68.230,51</b>	<b>409.383,05</b>	<b>100,00%</b>
Skupaj z davkom	7.868,40	401.514,65			409.383,05	

tekoče cene- eur

Aktivnost	2013	2014	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV	Delež
<b>Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela</b>	0,00	331.736,67	<b>331.736,67</b>	66.347,33	<b>398.084,00</b>	
Gradbeno obrtniška dela	0,00	280.143,05	280.143,05	56.028,60	336.171,65	
Elektroinštalacije	0,00	28.520,51	28.520,51	5.704,10	34.224,61	
Strojne inštalacije	0,00	23.073,11	23.073,11	4.614,63	27.687,74	
<b>Stroški naložbe</b>	<b>0,00</b>	<b>331.736,67</b>	<b>331.736,67</b>	<b>66.347,33</b>	<b>398.084,00</b>	<b>95,19%</b>
<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	1.552,00	0,00	<b>1.552,00</b>	310,40	<b>1.862,40</b>	
<b>Izdelava projektne dokumentacije</b>	2.505,00	0,00	<b>2.505,00</b>	501,00	<b>3.006,00</b>	
<b>Stroški ostale dokumentacije za izvedbo naložbe</b>	2.500,00	0,00	<b>2.500,00</b>	500,00	<b>3.000,00</b>	
<b>Strokovni nadzor</b>	0,00	10.220,00	<b>10.220,00</b>	2.044,00	<b>12.264,00</b>	
<b>Splošni stroški</b>	<b>6.557,00</b>	<b>10.220,00</b>	<b>16.777,00</b>	<b>3.355,40</b>	<b>20.132,40</b>	<b>4,81%</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.557,00</b>	<b>341.956,67</b>	<b>348.513,67</b>	<b>69.702,73</b>	<b>418.216,40</b>	<b>100,00%</b>
Skupaj z davkom	7.868,40	410.348,00			418.216,40	



➤ **Upravičeni stroški investicije**

Med **upravičene** stroške investicije so všteti razen DDV-ja vsi stroški:

Aktivnost	2013	2014	Skupaj - stalne cene	Delež
Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	0,00	324.595,54	<b>324.595,54</b>	
Gradbeno obrtniška dela	0,00	274.112,55	274.112,55	
Elektroinštalacije	0,00	27.906,56	27.906,56	
Strojne inštalacije	0,00	22.576,43	22.576,43	
<b>Stroški naložbe</b>	<b>0,00</b>	<b>324.595,54</b>	<b>324.595,54</b>	<b>95,15%</b>
Izdelava investicijske dokumentacije in priprave vloge	1.552,00	0,00	<b>1.552,00</b>	
Izdelava projektne dokumentacije	2.505,00	0,00	<b>2.505,00</b>	
Stroški ostale dokumentacije za izvedbo naložbe	2.500,00	0,00	<b>2.500,00</b>	
Strokovni nadzor	0,00	10.000,00	<b>10.000,00</b>	
<b>Splošni stroški</b>	<b>6.557,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>16.557,00</b>	<b>4,85%</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.557,00</b>	<b>334.595,54</b>	<b>341.152,54</b>	<b>100,00%</b>

Aktivnost	2013	2014	Skupaj - stalne cene	Delež
Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	0,00	331.736,67	<b>331.736,67</b>	
Gradbeno obrtniška dela	0,00	280.143,05	280.143,05	
Elektroinštalacije	0,00	28.520,51	28.520,51	
Strojne inštalacije	0,00	23.073,11	23.073,11	
<b>Stroški naložbe</b>	<b>0,00</b>	<b>331.736,67</b>	<b>331.736,67</b>	<b>95,19%</b>
Izdelava investicijske dokumentacije in priprave vloge	1.552,00	0,00	<b>1.552,00</b>	
Izdelava projektne dokumentacije	2.505,00	0,00	<b>2.505,00</b>	
Stroški ostale dokumentacije za izvedbo naložbe	2.500,00	0,00	<b>2.500,00</b>	
Strokovni nadzor	0,00	10.220,00	<b>10.220,00</b>	
<b>Splošni stroški</b>	<b>6.557,00</b>	<b>10.220,00</b>	<b>16.777,00</b>	<b>4,81%</b>
<b>Skupaj</b>	<b>6.557,00</b>	<b>341.956,67</b>	<b>348.513,67</b>	<b>100,00%</b>

➤ **Neupravičeni stroški investicije**

**Neupravičeni stroški** predstavljajo:

- davek (davek na dodano vrednost)

Aktivnost	2013	2014	Skupaj - stalne cene	Delež
DDV	1.311,40	66.919,11	<b>68.230,51</b>	100,00%
<b>Skupaj</b>	<b>1.311,40</b>	<b>66.919,11</b>	<b>68.230,51</b>	<b>100,00%</b>

Aktivnost	2013	2014	Skupaj - tekoče cene	Delež
DDV	1.311,40	68.391,33	<b>69.702,73</b>	100,00%
<b>Skupaj</b>	<b>1.311,40</b>	<b>68.391,33</b>	<b>69.702,73</b>	<b>100,00%</b>

## **6. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO**

### **6.1. STROKOVNE PODLAGE**

Investicijska dokumentacija temelji na izdelanih naslednjih dokumentacijah

#### **Projektna dokumentacija**

#### ***OBNOVA VEČNAMENSKEGA DOMA BIZELJSKO NA KUMROVŠKI CESTI 5, 8259 BIZELJSKO PZI***

- Datum: februar 2013
- Projektant: Mprojekt Matjaž Avšič, s.p., Krška vas
- Številka projekta: 11/13

#### **Dovoljenja**

#### **Potrdilo o obstoju uporabnega dovoljenja po zakonu**

- Datum: 6.2.2013
- Številka dokumenta: 351-41/2013/4

## 6.2. OPIS LOKACIJE

Predmet investicije je obnova večnamenskega doma Bizeljsko v Krajevni skupnosti Bizeljsko, občine Brežice, na naslovu:

Kumrovška cesta 5  
8259 Bizeljsko

Poleg lokalnega središča mesta Brežic je pomembnejše središče občine Brežice le še Bizeljsko, ki je od izobraževalnega, zdravstvenega in gospodarskega središča občine oddaljeno 20 kilometrov. Slabše prometne komunikacije povečujejo vlogo in pomen večnamenskega doma za izvajanje dejavnosti javnega značaja.

Objekt večnamenskega doma Bizeljsko se nahaja v središču Bizeljskega, v neposredni bližini glavnega prometnega križišča. Zraven se nahaja OŠ Bizeljsko ter tudi ostale pomembne in obiskovane točke. Cesta, ki pelje mimo doma, v nadaljevanju vodi do cerkve, pokopališča ter proti meddržavnemu mejnemu prehodu Orešje. KS Bizeljsko meji z državo Hrvaško, ki je oddaljena od centra Bizeljskega le 1 km zračne razdalje.

Poseg se izvaja na obstoječem objektu na zemljišču s parcelnimi številkami:  
1809/6, 1809/10 k.o. Bizeljsko.

Poseg se izvaja na zavarovanem območju regijskega Kozjanskega parka (Zakon o spominskem parku Trebče, Uradni list SRS, št. 1/81 in 42/86).

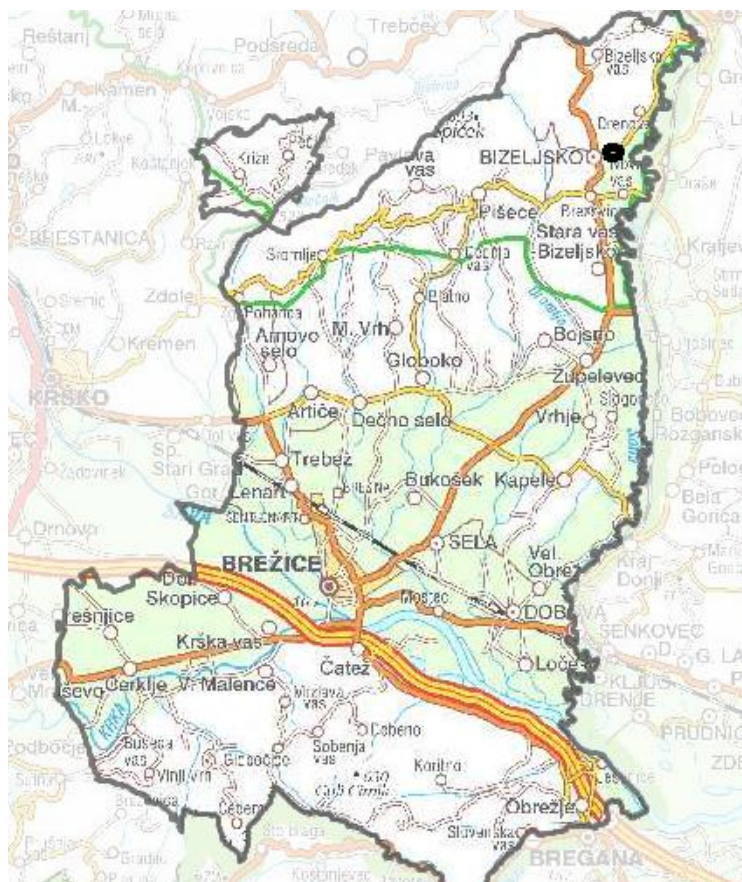
Objekt je v lasti Občine Brežice.

Na območju veljajo naslednji prostorski akti:

- Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Brežice za obdobje 1986 – 2000
- Odlok o usklajenosti prostorskih izvedbenih aktov s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice z dopolnitvami
- PIA-Prostorsko ureditveni pogoji občine Brežice – PUP

Predvidena investicijska dela so popolnoma v skladu z omenjenimi prostorskimi dokumenti.

Slika: Lokacija Večnamenskega doma Bizeljsko



### 6.3. OBSEG INVESTICIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Aktivnosti projekta	Terminski načrt (od – do)	
Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	03/2014	09/2014
<b>Stroški naložbe</b>		
Izdelava investicijske dokumentacije in priprave vloge	01/2013	02/2013
Izdelava projektne dokumentacije	01/2013	02/2013
Strokovni nadzor	03/2014	09/2014
<b>Splošni stroški</b>		

Obnova večnamenskega objekta se načrtuje v letu 2014, pripravljalna dela (investicijska dokumentacija, projektna dokumentacija) pa v letu 2013.

Postopek gradnje se bo začel po postopku javnega naročanja in zaključil s podpisom pogodb z izvajalci. Vsi postopki se bodo izvedli v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-2.

Celotna investicija se zaključi v septembru 2014. Po končani investiciji se bo objekt predal v upravljanje Krajevni skupnosti Bizeljsko.

Za vse aktivnosti so predvidene tudi rezerve v času, čeprav se pri investiciji ne pričakuje večjih zaostankov, ki bi lahko nastali zaradi nepredvidljivih del, neugodnih vremenskih pogojev ipd. Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima nosilec projekta, Občina Brežice, veliko izkušenj s tovrstnimi investicijskimi projekti.

Investitor Občina Brežice s strokovno skupino bo vodila vse navedene postopke, sodelovala pri vseh potrebnih aktivnostih in nadzorovala ter po potrebi ukrepala za doseg zastavljenih ciljev.

## 6.4. VARSTVO OKOLJA

### ➤ Opis in ocena pričakovanih vplivov na okolje in okoljevarstvenih ukrepov v času gradnje

Pri izvajanju investicije bodo upoštevani vsi ukrepi varovanja okolja. Investicija ne bo imela negativnih vplivov oz. posegov v okolje. Investitor bo pri izvajanju aktivnosti pri obnovi objekta in njegovi neposredni okolici vseskozi skrbel za dober odnos do okolja ter s svojim vzgledom in metodami dela vplival na udeležence oz. jih spodbujal k prijaznejšem ravnanju z okoljem (ločeno odlaganje odpadkov, sortiranje odpadkov za potrebe reciklaže, omejena poraba vode na pipah v sanitarijah, izvajanje posameznih okoljevarstvenih akcij ...).

### ➤ Opis in ocena pričakovanih vplivov na okolje in okoljevarstvenih ukrepov v času obratovanja

Investicija bo izvedena tako, da bodo ekološke obremenitve okolja čim manjše in v dopustnih mejah, zato se ne predvideva nobenih dodatnih stroškov za odpravo negativnih vplivov.

Objekt po končani investiciji ne bo imel negativnih vplivov na okolje. Pri obnovi objekta bo poseben poudarek namenjen predvidenim ukrepom, ki vplivajo na okolje, sama energetska učinkovitost objekta pa v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zaradi energetske učinkovitosti objekta se pričakuje manjša poraba energenta za ogrevanje, saj bo izvedena toplotno izolacijska fasada. Vgradnje energetske varčnih svetilk in energetske varčnih splakovalnikov pa bo prispevala k manjši porabi električne energije in vode. Vgradnja čistilne naprave bo prispevala k zmanjšanju izpustov odpadnih vod.

### ➤ Okoljska analiza

#### **Učinkovitost izrabe naravnih virov**

Gre za investicijo, katere predmet je obnova objekta, ki bo energetske varčno naravnana, drugih učinkov izrabe naravnih virov ni pričakovati.

#### **Okoljska učinkovitost**

V fazi izvedbe del bo izvajalec del zavezan k okolju prijaznem izvajanju del (nadzorovanje morebitnih emisij, hrupa, ločevanje in varno deponiranje odpadkov...). V nadaljevanju – uporaba objekta – bodo zagotovljeni vsi pogoji za varčevanje z energenti in vodo (npr. varčne žarnice, varčni splakovalniki ...), ločeno zbiranje in recikliranje odpadkov ter podobno. Zmanjšanje odpadnih voda se bo zagotovilo z vgradnjo čistilne naprave.

#### **Trajnostna dostopnost**

Projekt bo vplival tudi glede spodbujanja okolju prijaznejših načinov prevoza. V bližini doma je avtobusno postajališče, prav tako pa se objekt nahaja v centru naselja in je dostopen peš in s kolesom.

#### **Zmanjševanje vplivov na okolje**

Zaradi obnove objekta bo manjša poraba vode (varčni splakovalniki), manjša emisija izpušnih plinov v ozračje (vgrajeno stavbno pohištvo, ki omogoča čim manjšo toplotno izgubo in izvedba izolacijske fasade), vgradnja energetske varčnih svetilk. Čistilna naprava bo prispevala k zmanjšanju izpustov odpadnih voda.

## 6.5. KADROVSKA SHEMA

### 6.5.1 Strokovni sodelavci organizacije in izvedbe investicije

Odgovornost za vodenje investicije prevzema investitor - Občina Brežice. Kot glavno odgovorno osebo predstavlja župan, projektno skupino, ki operativno pripravlja vso potrebno dokumentacijo in organizira vse postopke pa vodja oddelka za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve Alenka Laznik s sodelavci (Suzana Ogorevc).

Investitor Občina Brežice bo s projektno skupino vodila vse postopke pri izbiri izvajalcev gradbenih in ostalih del. Njena naloga bo tudi ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov, razreševanje problemov ipd. Usklajevanja in vsa dela bodo potekala na rednih sestankih, na katerih bodo sodelovali potrebni člani projektne skupine ter izvajalci posameznih del, ki bodo v tisti fazi predstavljali zunanjega izvajalca.

Vodja oddelka za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve predstavlja tudi komunikacijsko vez med občino in državnimi institucijami (v tem primeru Ministrstvo za kmetijstvo in okolje) ter tako skrbi za postopke pridobivanja finančne pomoči. Projektna skupina bo zaključila projekt predvidoma v drugi polovici leta 2014.

Po končani investiciji bo infrastruktura predana v uporabo.

Projektna skupina bo o vseh zadevah v povezavi s predmetnim projektom vodila pisna poročila in dokumentirala ves postopek izpeljave.

### 6.5.2 Vpliv na zaposlenost v času obratovanja

Investicija ni bistveno povezana z zaposlenimi, saj so uporabniki objekta predvsem prebivalci KS Bizeljsko, predvsem člani krajevne skupnosti in vseh društev, ki delujejo oziroma imajo prostore v objektu.

KS Bizeljsko ima sicer zaposleno tajnico, ki je hkrati zaposlena v občinski upravi Občine Brežice. Občina Brežice in KS Bizeljsko imata sklenjen sporazum, na podlagi katerega je 46% delovnega časa namenjen za opravljanje neprofitne dejavnosti krajevne skupnosti (zadeve povezane z vaškim vodovodom, pokopališčem, vežico, gospodarjenjem z nepremičninami...).

Po končani investiciji se namerava zaposliti 1 (eno) dodatno osebo, ki bo opravljala naloge za krajevno skupnost, nudila pomoč vsem delujočim društvom na Bizeljskem ter opravljala druge naloge za potrebe razvoja Bizeljskega. Pogodba o zaposlitvi se bo najprej sklenila za obdobje enega leta.

	Zaposleni pred investicijo	Zaposleni po investiciji
Število oseb	0,46	1,46
Strošek plače/mesec	593,37 €	593,37 € + cca.1300 € = cca. 1900 €

## 6.6. FINANČNA KONSTRUKCIJA

### 6.6.1. Financiranje investicije

Financiranje investicije prevzemajo naslednji subjekti:

**A. Občina BREŽICE – proračun občine Brežice**

**B. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje - Namenska sredstva Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja** - Program razvoja podeželja RS za obdobje 2007 – 2013; ukrep »Obnova in razvoj vasi«; predmet podpore »Obnova in izgradnja večnamenskih zgradb skupnega pomena za medgeneracijsko druženje, kulturno-umetniško, športno in drugo prostočasno dejavnost lokalnega prebivalstva na podeželju«

- proračunska postavka 9200 PRP 2007 – 2013 EU – 75 %

- proračunska postavka 9201 PRP 2007 – 2013 slovenska udeležba – 25 %

#### ➤ Financiranje celotne vrednosti investicije

eur - vsi stroški

Financerji	2013	2014	Skupaj	Delež
Občina Brežice	3.934,20	205.174,00	<b>209.108,20</b>	50,00%
MKO - Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja	3.934,20	205.174,00	<b>209.108,20</b>	50,00%
<b>Skupaj</b>	<b>7.868,40</b>	<b>410.348,00</b>	<b>418.216,40</b>	<b>100,00%</b>

#### ➤ Financiranje upravičenih stroškov investicije

eur - upravičeni stroški

Financerji	2013	2014	Skupaj	Delež
Občina Brežice	2.622,80	136.782,67	<b>139.405,47</b>	40,00%
MKO - Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja	3.934,20	205.174,00	<b>209.108,20</b>	60,00%
<b>Skupaj</b>	<b>6.557,00</b>	<b>341.956,67</b>	<b>348.513,67</b>	<b>100,00%</b>

#### ➤ Viri financiranja

eur

Financerji	Viri financiranja	vsji stroški	upravičeni stroški
Občina Brežice	lastna sredstva občinskega proračuna	209.108,20	139.405,47
MKO - Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja	namenska sredstva Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja; števil. 9200 ŠRP 2007-2013 EU in 9201 PRP 2007-2013 - SLO udeležba	209.108,20	209.108,20
<b>Skupaj</b>		<b>418.216,40</b>	<b>348.513,67</b>

Financiranje investicije iz namenskih sredstev se načrtuje v letih 2013 in 2014 iz zgoraj navedenih virov in sicer se financirajo stroški, ki bodo nastali do septembra 2014. Kot sledi tudi iz terminskega načrta investicije, bo Občina Brežice zadnji zahtevek za izplačilo podala najkasneje do 30.09. 2014.



**6.6.2. Izračun deleža sofinanciranja s strani EU sklada**

Pri določitvi sofinancerskega deleža je uporabljena metoda primanjkljaja v financiranju. Določitev ravni pomoči Skupnosti temelji na stopnji primanjkljaja v financiranju projekta, to je delež diskontiranega stroška začetne naložbe, ki ga krijejo diskontirani neto prihodki projekta.

➤ **Izračun deleža sofinanciranja za celotno investicijo**

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2013	7.868,40	0,00	0,00	0,00	-7.868,40
1	2014	401.514,65	0,00	0,00	0,00	-401.514,65
2	2015	0,00	33.237,52	0,00	0,00	-33.237,52
3	2016	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
4	2017	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
5	2018	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
6	2019	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
7	2020	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
8	2021	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
9	2022	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
10	2023	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
11	2024	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
12	2025	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
13	2026	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
14	2027	0,00	17.637,52	0,00	0,00	-17.637,52
15	2028	0,00	17.637,52	0,00	97.378,66	79.741,15
	Skupaj	409.383,05	262.525,21	0,00	97.378,66	-574.529,60

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)							7%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	
0	2013	7.868,40	0,00	0,00	0,00	-7.868,40	
1	2014	375.247,34	0,00	0,00	0,00	-375.247,34	
2	2015	0,00	29.030,93	0,00	0,00	-29.030,93	
3	2016	0,00	14.397,47	0,00	0,00	-14.397,47	
4	2017	0,00	13.455,58	0,00	0,00	-13.455,58	
5	2018	0,00	12.575,30	0,00	0,00	-12.575,30	
6	2019	0,00	11.752,62	0,00	0,00	-11.752,62	
7	2020	0,00	10.983,76	0,00	0,00	-10.983,76	
8	2021	0,00	10.265,19	0,00	0,00	-10.265,19	
9	2022	0,00	9.593,64	0,00	0,00	-9.593,64	
10	2023	0,00	8.966,02	0,00	0,00	-8.966,02	
11	2024	0,00	8.379,46	0,00	0,00	-8.379,46	
12	2025	0,00	7.831,27	0,00	0,00	-7.831,27	
13	2026	0,00	7.318,94	0,00	0,00	-7.318,94	
14	2027	0,00	6.840,13	0,00	0,00	-6.840,13	
15	2028	0,00	6.392,65	0,00	35.294,51	28.901,86	
	Skupaj	383.115,74	157.782,96	0,00	35.294,51	-505.604,19	

	v EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	409.383,05
Od tega upravičeni stroški (EC) - v <b>TEKOČIH</b> cenah	348.513,67
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	383.115,74
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-122.488,45

	če je DNR<0:
1a) Najvišji upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	505.604,19
1b) Finančna vrzel (R=EE/DIC):	<b>100,00%</b>
2) Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	348.513,67
3a) Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	60%
<b>3b) Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):</b>	<b>209.108,20</b>

Rezultat nakazuje, da je prikaz finančnih virov v skladu z direktivami EU. Izračun nepovratnih sredstev predvideva sofinanciranje v višini 209.108,20 €, kar predstavlja 60,00% upravičenih stroškov investicije, ob dejstvu, da investicija ne izkazuje neto diskontirane prihodke. V finančni konstrukciji je predvideno financiranje v višini 209.108,20 €, kar je 60,00% upravičenih stroškov investicije.

## 7. ANALIZA UPRAVIČENOSTI PROJEKTA

Za namen analize upravičenosti so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti po stalnih cenah. Izračuni so predstavljeni v nadaljevanju, sledijo pa osnove za te izračune in sicer predvideni prihodki in stroški.

### 7.1. FINANČNO-TRŽNA OCENA UPRAVIČENOSTI

#### ➤ Predpostavke finančne analize

- Vrednost investicije:
  - ocene vrednosti za izvedbo projekta
- Diskontna stopnja = 7 %
- Časovno obdobje

Ekonomska doba projekta ne sme preseči življenjske dobe projekta. Obdobje mora biti dovolj dolgo, da izraža srednjeročne in dolgoročne ekonomske koristi investicije.

Referenčno obdobje predstavlja število let, za katere so navedene napovedi v analizi stroškov in koristi. Za infrastrukturni objekt - večnamenski dom - je uporabljena ekonomska doba 15 let

### ➤ Ocena prihodkov

Gre za investicijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v ekonomskem smislu pomeni, da ne bo imela prihodkov od prodaje storitev. Obravnavani objekt se ne bo tržil (oddajal v najem), tako ni pričakovati prihodkov od najemnin.

Preostanek investicije po koncu ekonomske dobe se izkazuje v višini 97.379 € oz. 25 % vrednosti začetne investicije gradbenih del.

### ➤ Ocena odhodkov

Projekt načrtuje obnovo objekta večnamenskega doma Bizeljsko. Odhodki iz tega naslova predstavljajo stroške materiala (ogrevanje, električna energija, komunalne storitve...), storitev in dela.

Odhodki	Večnamenski dom - pred investicijo	Večnamenski dom - po investiciji – 1 leto po investiciji	Večnamenski dom - po investiciji
Električna energija	1.974,73	1.777,26	1.777,26
Ogrevanje	5.237,31	4.189,85	4.189,85
Komunalne storitve	285,52	285,52	285,52
Ostalo	4.264,45	4.264,45	4.264,45
Stroški dela	7.120,44	22.720,44	7.120,44
<b>Skupaj</b>	<b>18.882,45</b>	<b>33.237,52</b>	<b>17.637,52</b>

Po končani investiciji se namerava zaposliti 1 (eno) dodatno osebo, ki bo opravljala naloge za krajevno skupnost, nudila pomoč vsem delujočim društvom na Bizeljskem ter opravljala druge naloge za potrebe razvoja Bizeljskega. Pogodba o zaposlitvi se bo najprej sklenila za obdobje enega leta.

Po investiciji se načrtujejo prihranki pri porabi električne energije in energenta pri ogrevanju:

	Faktor prihranka
električna energija	0,90
ogrevanje	0,80

### ○ Amortizacija

	amortizacijska stopnja	amortizacijska osnova	amortizacija
Objekt	5,00%	328.935	16.447
Oprema	10,00%	60.580	6.058
<b>Skupaj</b>		<b>389.515</b>	<b>22.505</b>

### ➤ Finančni tokovi investicije in izračun donosnosti

Navedeni so predvideni prilivi in odlivi v stalnih cenah po letih za ekonomsko dobo 15 let v vrednostih kot so predstavljene v predhodnem besedilu. Upoštevana je 7% diskontna stopnja.

Ekonomska doba	Leto	Prilivi			Odlivi		Amortizacija		Likvidnostni tok	Finančni tok	Dobiček
		Prihodki		Viri financiranja investicije	Investicija	Odhodki					
		Prihodki iz poslovanja	Ostane vrednosti investicije			Tekoči stroški in vzdrževanje					
0	2013	0,00	0,00	7.868,40	7.868,40	0,00	0,00	0,00	-7.868,40	0,00	
1	2014	0,00	0,00	401.514,65	401.514,65	0,00	0,00	0,00	-401.514,65	0,00	
2	2015	0,00	0,00	0,00	0,00	33.237,52	22.504,71	-33.237,52	-33.237,52	-55.742,23	
3	2016	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
4	2017	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
5	2018	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
6	2019	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
7	2020	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
8	2021	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
9	2022	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
10	2023	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
11	2024	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
12	2025	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
13	2026	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
14	2027	0,00	0,00			17.637,52	22.504,71	-17.637,52	-17.637,52	-40.142,23	
15	2028	0,00	97.378,66			17.637,52	22.504,71	79.741,15	79.741,15	-40.142,23	
Skupaj		0,00	97.378,66	409.383,05	409.383,05	262.525,21	315.065,97	-165.146,55	-574.529,60	-577.591,18	
Skupaj - diskontirano		0,00	35.294,51	383.115,74	383.115,74	157.782,96	183.938,54	-122.488,45	-505.604,19	-341.721,49	

### **Finančni kazalci:**

	<b>Finančni kazalnik</b>
Interna stopnja donosa	-20,88%
Neto sedanja vrednost	-505.604 €
Relativna neto sedanja vrednost	-1,32
Razmerje med koristmi in stroški	0,07

Na podlagi finančne analize ugotavljamo, da investicija ne prinaša ustrezne donosnosti, če jo analiziramo zgolj s podatki, ki neposredno bremenijo investitorja oziroma upravljavca infrastrukture. Neto sedanja vrednost je negativna, interna stopnja donosa pa pod 7 % diskontne stopnje.

Likvidnosti tok je negativen, kar nakazuje, da bo upravljavec moral kriti stroške vzdrževanja, saj projekt ne prinaša prihodke iz tega naslova. Vzdrževanje objekta bo morala financirati lokalna skupnost. Tudi pregled rezultata poslovanja nam nakazuje, da projekt z vidika investitorja/upravljavca prinaša izgubo, kar bo moral kriti proračun krajevne skupnosti oziroma občinski proračun.

To nakazuje, da tovrstno investicijo ni mogoče izvesti le s sredstvi občine, projekt pa tudi ni zanimiv za privatni kapital oziroma javno-zasebno partnerstvo, ker ne prinaša učinkov/donosa, ki ga zahtevajo tovrstna vlaganja. Zato je nujno potrebno, da se investicija financira iz sredstev Evropske skupnosti.

Iz podatkov sledi, da moramo analizo upravičenosti narediti na podlagi širših družbenih koristi, ki upoštevajo ekonomska merila vrednotenja, saj je obravnavana investicija naložba širšega družbenega značaja, kjer ne veljajo le podjetniška pravila obnašanja.

## **7.2. DRUŽBENO-EKONOMSKA OCENA UPRAVIČENOSTI**

Če predpostavljamo, da je finančno-tržna ocena upravičenosti investicije izdelana za potrebe lastnika projekta, se družbenoekonomska analiza izdeluje za potrebe družbe tako, da se oceni prispevek investicijskega projekta h gospodarskemu razvoju občine, regije ali države.

### **➤ Predpostavke ekonomske analize**

- Diskontna stopnja = 7 %.
- Referenčno obdobje oziroma ekonomska doba je 15 let.

### **○ Direktni stroški v času gradnje in obratovanja**

Direktni stroški v času obratovanja so stroški vzdrževanja (operativni stroški).

○ **Direktne koristi v času obratovanja**

Prihodki se ne izkazujejo, saj se najemnine ali uporaba objekta ne obračunava.

○ **Posredne koristi v času obratovanja**

Posredne koristi projekta, ki se izkazujejo v času obratovanja in prinašajo koristi celotni družbi so naslednje:

● Prispevek h kvaliteti bivanja

Obnova večnamenskega doma bo prispevala k izboljšanju kakovosti življenja ter zagotavljanju normalnih bivalnih pogojev na podeželskih območjih ter bolj ekonomično uporabo objekta. Operativni cilj investicije je obnoviti objekt, da se bo ohranila vrednost in uporabnost objekta, uredila okolica, ki bo privlačnejša in bo dajala lepši videz celotnemu kraju. Naložba bo izboljšala kakovost življenja krajanov in prebivalcev širše okolice KS Bizeljsko. Naložba bo zagotovila bolj enakovredne pogoje bivanja krajanom, saj pomeni oživitev življenja na podeželju.

- Ocena števila uporabnikov na leto: 18.250 (50 uporabnikov x 365 dni/leto)
- Vrednost dobrega počutja in prispevek k razvoju kraja: 3 €/ uporabnika oz. obiskovalca

● Povračilo DDV in učinek multiplikatorja

Vsaka začetna investicija povzroči verigo dodatnih povpraševanj. Vsak dodatni člen v verigi dodatnih povpraševanj je sicer manjši kot prejšnji, a vsota vseh povečanj je lahko nekajkrat višja od začetne investicije. V našem primeru predpostavimo, da znaša investicijski multiplikator faktor 1,5. Zaradi začetne investicije se bodo v celotnem gospodarstvu prihodki povečali; donosnost na prihodke ocenjujemo na 7 %, davki (20 % - davek na dodano vrednost in davek na dohodek) iz tega naslova pa prinesejo dodatnih 75 tisoč € prihodka državi.

● Prihranek energije zaradi toplotne izolacije in varčnih sijalk

Toplotna izolacija fasade, saniranje vlage, varčne sijalke bodo znižale stroške energije:

- Prihranek pri ogrevanju (20%): 1.047 €/leto
- Prihranek pri elektriki (10%): 197 €/leto

➤ **Ekonomska ocena upravičenosti**

Leto	Referenčno obdobje	Odlivi		Prilivi				Finančni tok
		Investicijski stroški	Odhodki poslovanja	Prihodki iz poslovanja	Učinek multiplikatorja in DDV	Prihranek energije	Prispevek h kvaliteti bivanja	
2013	0	6.557,00	0,00	0,00	1.449,10	0,00	0,00	-5.107,90
2014	1	334.595,54	0,00	0,00	73.945,61	0,00	0,00	-260.649,92
2015	2	0,00	33.237,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	22.757,42
2016	3	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2017	4	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2018	5	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2019	6	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2020	7	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2021	8	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2022	9	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2023	10	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2024	11	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2025	12	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2026	13	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2027	14	0,00	17.637,52	0,00	0,00	1.244,94	54.750,00	38.357,42
2028	15	0,00	17.637,52	97.378,66	0,00	1.244,94	54.750,00	135.736,08
<b>Skupaj</b>		<b>341.152,54</b>	<b>262.525,21</b>	<b>97.378,66</b>	<b>75.394,71</b>	<b>17.429,09</b>	<b>766.500,00</b>	<b>353.024,72</b>
<b>Skupaj diskontirano</b>		<b>319.263,11</b>	<b>157.782,96</b>	<b>35.294,51</b>	<b>70.557,15</b>	<b>10.175,27</b>	<b>447.490,07</b>	<b>86.470,93</b>

	<b>Ekonomski kazalnik</b>
Interna stopnja donosa	11,61%
Neto sedanja vrednost	86.471 €
Relativna neto sedanja vrednost	0,27
Razmerje med koristmi in stroški	1,18

Izračun ekonomskih kazalnikov z upoštevanjem koristi za širšo družbo nam izkazuje, da se investicija ponaša z 11,61% donosnostjo, ekonomska neto sedanja vrednost pa je pozitivna. Kazalci nakazujejo, da je investicija upravičena in sprejemljiva s širšega družbenega vidika ter zasleduje cilje tako na ravni regije, države in Evrope.

### ➤ **Povzetek koristi in učinkov investicije**

Obnova večnamenskega doma bo prispevala k izboljšanju kakovosti življenja ter zagotavljanju normalnih bivalnih pogojev na podeželskih območjih ter bolj ekonomično uporabo le-tega.

Operativni cilj investicije je obnoviti objekt, da se bo ohranila vrednost in uporabnost objekta, uredila okolica, ki bo privlačnejša in bo dajala lepši videz celotnemu kraju. Urejen kompleks bo namenjen dejavnostim javnega značaja, npr.: kulturnim, športnim in humanitarnim dogodkom, oživljanju skupnosti, promociji kraja, aktivnemu vključevanju mladih v utrip kraja, občnim zborom in sejama. Dostop do interneta bo vplival na povečanje elektronske pismenosti med krajanji. Obnova bo spodbudila kulturne, športne in druge ustvarjalne potenciale pri vaškemu prebivalstvu, predvsem pa prispevala k dvigu kakovostnega medgeneracijskega druženja in sodelovanja med krajanji v krajevni skupnosti in širše. S tem bo naložba izboljšala kakovost življenja krajanov in prebivalcev širše okolice KS Bizeljsko.

Naložba bo zagotovila enakovredne pogoje bivanja krajanom, saj pomeni oživitev življenja na podeželju. Prenovljen objekt bo omogočal dostop invalidom in starejšim, ki imajo težave z mobilnostjo in tako omogočal vključevanje ranljivih oseb v družbo.

Razvojni cilji investicije:

- Spodbujanje kulturnega, športnega, turističnega in drugega ustvarjalnega potenciala med prebivalci Krajevne skupnosti Bizeljsko in delovanja društev (kulturni, športni, humanitarni dogodki, srečanja, prireditve in družabni dogodki...).
- Zagotavljanje kvalitetnih in enakovrednih pogojev za povečanje družbeno-kulturnega dogajanja v Krajevni skupnosti Bizeljsko in širše.
- Povečanje ekonomičnosti in izgleda doma ter povečanje energetske učinkovitosti doma.
- Povečanje sodelovanja mladih v vasi v različnih oblikah vaškega dogajanja preko občinskih dejavnosti v domu.
- Izboljšanje pogojev za delovanje in vključevanje starejših vaščanov v kraju.
- Vključevanje ranljivih skupin in povečanje medgeneracijskega druženja.



## 8. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA

### 8.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

V analizi občutljivosti so analizirane kritične spremenljivke projekta, ki so izražene vrednostno, in so podane v finančni analizi. Kot "kritične" se obravnavajo tiste spremenljivke, pri katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči ustrezno 5-odstotno spremembo prvotne vrednosti NSV.

Pri investiciji v ureditev večnamenskega doma Bizeljsko so prisotne sledeče potencialne kritične spremenljivke:

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na odhodke.

V nadaljevanju dokumenta je prikazan vpliv teh sprememb analiziran na intervalu med -1 % in + 1 %.

#### ➤ Vpliv spremembe investicijske vrednosti

Verjetnost tega faktorja je predvsem pogojena z:

- uspešnostjo razpisa za izbor izvajalcev projekta,
- uspešnostjo za izbor dobavitelja naprav in opreme,
- z dinamiko izvedbe investicije.

Sprememba	NSV	sprememba NSV
-1%	-501.773	0,76%
0%	-505.604	0,00%
1%	-509.435	-0,76%

#### ➤ Vpliv na vzdrževalne in obratovalne stroške

Obratovalni stroški so odvisni od:

- površina objekta
- stroški tekočega poslovanja in vzdrževanja (elektrika, komunalne storitve, ogrevanje, zaposleni...)

Sprememba	NSV	sprememba NSV
-1%	-504.026	0,31%
0%	-505.604	0,00%
1%	-507.182	-0,31%

Na podlagi izračuna je ugotovljeno, da projekt **nima kritičnih spremenljivk**, saj se pri nobeni spremembi spremenljivk za 1%, ne spremeni NSV za 5%, ampak so spremembe bistveno manjše.

## 8.2. ANALIZA TVEGANJA

Za oceno kritičnih spremenljivk (tveganje) je potrebno določiti raven tveganja in verjetnost, s katero se le-te pojavijo. Ravni tveganja lahko določimo s stopnjami od A do E, pri čemer stopnja A pomeni, da verjetnosti skorajda ni, stopnja E pa nam nakazuje skoraj zagotovo izid. Zavedati se moramo tudi posledic pojavljanja ocenitvenega kriterija, ki jih evidentiramo z 1 do 5, pri čemer 1 pomeni zanemarljiv vpliv, 5 pa zelo velik vpliv. Tako znamo oceniti, kaj se bo dejansko zgodilo s projektom, če se kriterij res pojavi. Naslednja tabela povzema verjetnosti in posledice, ki jih povzročajo ocenitveni parametri.

Vrsta tveganja	Verjetnost	Posledica	Ocena tveganja
investicijski stroški	B	3	Nizka
operativni stroški	B	3	Nizka
zamude pri izvedbi investicije	B	2	Nizko
doseganje zastavljenih ciljev	B	3	Nizko
nezadovoljiv obisk zaradi nezadovoljive ponudbe	B	3	Nizka
<b>Skupaj</b>			<b>Nizka</b>

Na podlagi analize tveganja lahko sklepamo, da ima obravnavan projekt **nizko stopnjo tveganja**.

**Ostala tveganja** in morebitni **ukrepi**, s katerimi se projekt srečuje pa so predvsem naslednja:

Tveganje	Ukrepi
Zamude pri izvedbi investicije	Načrtovani roku so realni, terminski plan pa upošteva večino morebitnih razlogov za zamude. Občina ima izkušnje pri tovrstnih projektih tako pri pripravi dokumentacije, javnih razpisih kot tudi dejanski izvedbi.
Upad zanimanja za sodelovanje v različnih društvih	Za uporabo prostorov, ki bodo zagotovljeni z investicijo, je potrebno zainteresirati čim večji krog ljudi, ki sodelujejo in bodo sodelovali v raznih društvih. Prav tako je potrebno organizirati razne razstave ter kulturne in športne prireditve, ki bi pritegnile čim več prebivalcev Krajevne skupnosti Bizeljsko in ostale prebivalce v občini Brežice in tudi širše.
Zagotovitev finančnih sredstev za izvedbo investicije	Aktivnosti za investicijo so se pričele v letu 2013. Zagotavljanje finančnih virov je eden izmed pomembnejših faktorjev, ki vplivajo na izvedbo investicije. Tudi v predlagani finančni konstrukciji se 50 % sredstev pričakuje izven občinskega proračuna. Prijava projekta na razpis in uspešnost sodelovanja na razpisu za obnovo in razvoj vasi je ključen pogoj za izvedbo investicije. Vendar pa ima Občina bogate izkušnje s tovrstnimi razpisi in hkrati izpolnjuje tudi vse razpisne pogoje.

## 9. PRIPRAVA NADALJNJE DOKUMENTACIJE

Investicija zahteva izdelavo naslednje nadaljnje dokumentacije:

	<b>Opomba</b>	<b>Terminski okvir</b>
<b>Prostorska dokumentacija</b>	Ni potrebna	
<b>Investicijska dokumentacija</b>		
Dokument identifikacije investicijskega projekta*	Izdelan – predmeten dokument	Februar 2013
<b>Projektna dokumentacija</b>	Izdelan - PZI	Februar 2013
<b>Razpisna dokumentacija in izbira izvajalca gradbenih del</b>	Dokumentacijo potrebno pripraviti in postopek ustrezno izpeljati	november 2013 – marec 2014

\* Investicijska dokumentacija

Pričujoč dokument je dokument identifikacija investicijskega projekta. Glede na to, da je vrednost celotne investicije pod 500.000 €, v nadaljevanju ni potrebna izdelava dodatne investicijske dokumentacije (investicijski program). V dokumentu identifikacije investicijskega projekta so podani podatki, ki jih zahteva Metodologija za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006 in 54/2010). S tem je investicijski projekt predstavljen s takšno vsebino, da predstavlja osnovo za odločitev o investiciji.