



Brezovica, 14. 1. 2026

Članice in člani Odbora za družbene dejavnosti in socialno varstvo

VABILO NA 11. REDNO SEJO ODBORA

Spoštovani,

V skladu s Statutom Občine Brezovica (Ur. l. RS št. 79/2016) in Poslovníkom Sveta Občine Brezovica vas vabim na

11. REDNO SEJO ODBORA ZA DRUŽBENE DEJAVNOSTI IN SOCIALNO VARSTVO,

ki bo v **sredo, 21. 1. 2026, ob 18.00 uri** v sejni sobi Občine Brezovica.

Predlagan dnevni red:

1. Ugotovitev sklepčnosti
2. Potrditev zapisnika 10. redne seje
3. Potrditev dnevnega reda
4. Ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP
5. Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica
6. Razno

Lep pozdrav,

Predsednik odbora
Kristijan Musek Lešnik, l.r.

Poslano:

- članicam in članom odbora
- arhiv



Datum: 3.12.2025

Z A P I S N I K

10. redne seje Odbora za družbene dejavnosti in socialno varstvo, ki je bila dne, 3.12.2025, ob 18.00 uri v prostorih Občine Brezovica.

Prisotni člani odbora:

1. Janez Marinčič
2. Klemen Velkavrh
3. Polona Raušl
4. Gorazd Kovačič
5. Matej Plevnik
6. Mateja Šuštaršič

Odsotni člani odbora:

1. Kristijan Musek Lešnik

Ostali prisotni:

1. Urban Acman
2. Ana Miklič
3. Nataša Smrekar

Predlagan dnevni red:

Predlagan dnevni red:

1. Ugotovitev sklepčnosti
2. Potrditev zapisnika 9. redne seje
3. Potrditev zapisnika 3. korespondenčne seje
4. Potrditev dnevnega reda
5. Proračun 2026 in 2027
6. Letni program športa 2026
7. Letni program kulture 2026
8. Pomoč na domu – soglasje k ceni za leto 2026
9. Razno

Ad/1

Na začetku seje je bilo prisotnih 6 članov. Zaradi opravičene odsotnosti predsednika odbora, Kristijana Muska Lešnika, je sejo vodila Polona Raušl. Odbor je bil sklepčen.

Ad/2



Člani odbora so pregledali zapisnik 9. redne seje. Ker ni bilo pripomb, je bil dan na glasovanje zapisnik seje.

Člani so sprejeli:

1. SKLEP:

Zapisnik 9. redne seje se potrdi.

Izid glasovanja: - za: 5
- vzdržan: 1
- proti: 0

Ad/3

Pod točko 3 so člani odbora pregledali zapisnik 3. korespondenčne seje. Ker ni bilo pripomb, je bil dan na glasovanje zapisnik seje.

Člani so soglasno sprejeli:

1. SKLEP:

Zapisnik 3. korespondenčne seje se potrdi.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ad/4

Pod naslednjo točko je bil dan na glasovanje dnevni red. Na dnevni red se uvrsti še dodatna točka Odlok o podelitvi koncesije na področju splošne in družinske medicine.

Člani so zavzeli sklep:

3. SKLEP:

Dnevni red z dodatno točko se potrdi.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ad/5

V nadaljevanju sta Nataša Smrekar in Urban Acman predstavila predloga proračunov za leti 2026 in 2027. Ter obrazložila glavne postavke.



06: Investicijsko vzdrževanje in obnova – občinska stavba

V letu 2026 se glavnina sredstev namenja za sanacijo in rekonstrukcijo nove občinske stavbe. Zaključek gradnje je predviden koncem leta 2026.

17: Zdravstveno varstvo

Glavnina sredstev se namenja gradnji novega zdravstvenega centra v Podpeči. Stavba bo vsebovala prostore Centra za duševno zdravje otrok in mladostnikov (MKZ Rakitna), ambulantno splošne medicine, pediatrično ambulantno, zobozdravstveno ambulantno, laboratorij, prostore medgeneracijskega centra in knjižnico. Manjši del sredstev se namenja gradbenemu nadzoru ter plačilu drugih storitev ter dokumentacije. V letu 2026 se namenja slaba 2 milijona ter v letu 2027 3,3 mio, kolikor je bilo predvideno v investicijski dokumentaciji.

18: Kultura, šport in nevladne organizacije – Športni park Brezovica

Sredstva so namenjena začetku gradnje nove Športne dvorane Brezovica ter Športnega parka Brezovica. Aktivnosti v letu 2026 zajemajo pričetek priprave projektne dokumentacije.

Pri projektu je predvideno delno financiranje investicije z lastnimi sredstvi Občine Brezovica ter delno financiranje investicije z nepovratnimi sredstvi Ministrstva za vzgojo in izobraževanje, Eko sklada ter Ministrstva za naravne vire in prostor (zelene površine).

19: Izobraževanje

Ekonomska cena vrtca ostaja v začetku leta 2026 nespremenjena, zato se znesek na postavki Tekoči transferi-plačilo razlike v ceni ne spreminja. Malenkostno povečanje je na postavki Regresiranje prevozov v šolo zaradi višjih stroškov (pogodba LPP).

20. Socialno varstvo

Zneski se prvenstveno povečujejo pri sofinanciranju socialnih zavodov zaradi povečanja plač.

Urban Acman je navedel, da se bodo zneski v okviru vseh javnih razpisov za društva povečali za približno 10 %.

Gorazd Kovačič je povprašal, ali je občinska uprava predvidela sredstva za pripravo dokumentacije za ureditev novih prostorov nad vrtcem na Rakitni.

Nataša Smrekar je pojasnila, da bo po pridobitvi ocene stroška potreben znesek zagotovljen s prerazporeditvijo sredstev v naslednjem letu. Podobno bodo sredstva zagotovljena tudi za nabavo notranje opreme za novo občinsko stavbo ter za izdelavo potresne študije za POŠ Jezero, kar je zanimalo Mateja Plevnika in Matejo Šuštaršič.

Matej Plevnik je podal pobudo, da se pri javnem razpisu za upokojenska društva znesek poveča za približno 10 %, in sicer z 16.500 EUR na 18.000 EUR, kar bi bilo mogoče zagotoviti s prerazporeditvijo sredstev. Prav tako ga je zanimalo, kakšna je realna finančna ocena izvedbe izgradnje nove športne dvorane na Brezovici.



Urban Acman je pojasnil, da bo oceno mogoče podati po prejemu rezultatov razpisov, na katere se je Občina Brezovica prijavila. Na podlagi tega bo projektna skupina, ki se bo sestala v začetku prihodnjega leta, lahko pripravila končno verzijo projektne naloge.

Člani so po obrazložitvi zavzeli sklep:

4. SKLEP:

Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo sprejme predlagana proračuna za leto 2026 in leto 2027.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ad/6

Pod naslednjo točko je Urban Acman predstavil Letni program športa za leto 2026 (LPŠ). Izvajanje programov športa v Občini Brezovica se določi z letnim programom, ki določa programe športa, kateri se financirajo iz javnih sredstev. Po sprejemu Letnega programa športa na občinskem svetu, Občina Brezovica v Barjanskem listu in spletni strani objavi javni razpis za sofinanciranje letnih programov športa.

Člani so po obrazložitvi zavzeli sklep:

5. SKLEP:

Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo sprejme predlagani Letni program športa za leto 2026.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ad/7

Pod točko 5 je Urban Acman predstavil Letni program kulture za leto 2026. Letni program kulture v občini Brezovica določa javni interes občine na področju zagotavljanja dostopnosti do kulturnih dobrin, spodbujanju kulturne ustvarjalnosti, raznolikosti ter krepitvi in ohranjanju kulturne dediščine. To se uresničuje z zagotavljanjem organizacijskih, finančnih in prostorskih pogojev za izvajanje kulturnih dejavnosti v občini. LPK opredeljuje redno dejavnost, programe in projekte, ki se sofinancirajo in investicije, ki so (so)financirane s sredstvi občinskega proračuna ter višino in namen sredstev predvidenih v občinskem proračunu.

Člani so po obrazložitvi zavzeli sklep:

6. SKLEP:



Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo sprejme predlagani Letni program kulture za leto 2026.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ad/8

Pod točko 8 je Urban Acman predstavil osnutek Soglasja k ceni pomoči na domu za leto 2026. Pomoč na domu izvaja za našo občino podjetje DEOS d.o.o.. Ekonomska cena storitve pomoči na domu znaša v letu 2026 29,55 EUR na uro. Povprečni mesečni stroški znašajo 13.000,73 EUR.

Člani so po obrazložitvi zavzeli sklep:

7. SKLEP:

Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo sprejme predlagano Soglasje k ceni pomoči na domu za leto 2026.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ad/9

Pod zadnjo točko je Nataša Smrekar predstavila Odlok o podelitvi koncesije na področju splošne in družinske medicine, ki je podlaga za kasnejši razpis.

Člani so po obrazložitvi zavzeli sklep:

8. SKLEP:

Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo sprejme Odlok o podelitvi koncesije na področju splošne in družinske medicine.

Izid glasovanja: - za: 6
- proti: 0

Ker ni bilo dodatnih pripomb in predlogov je bila seja zaključena ob 18:30 uri.

Zapisal:
Urban Acman

Polona Raušl


DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naslov:

Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica

Dokument identifikacije investicijskega projekta je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Ljubljana, januar 2026

Naslov:	DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA: Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica
Investitor in upravljavec:	Občina Brezovica Tržaška cesta 390 1351 Brezovica
Odgovorna oseba investitorja:	Metod Ropret župan
Izdelovalec investicijske dokumentacije:	GE projekt, d.o.o. Stegne 21c 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba izdelovalca investicijske dokumentacije:	Branko Medvešek direktor
Žig in podpis:	 GEprojekt d.o.o.
Vodja projekta:	Žiga Lesar

KAZALO

0	Uvodno pojasnilo	5
1	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	6
1.1	Opis obstoječega stanja.....	6
1.2	Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov	6
1.3	Vloga knjižnice v lokalnem okolju.....	7
1.4	Razlogi za investicijsko namero	7
2	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami	8
2.1	Razvojne možnosti na obravnavanem področju.....	8
2.2	Cilji investicije	8
2.3	Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami.....	9
3	Predstavitev variant	10
3.1	Izhodišča za oblikovanje variant.....	10
3.2	Varianta 1: brez investicije	10
3.3	Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu	11
3.4	Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva	11
3.5	Povzetek primerjave variant.....	12
4	Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah	13
4.1	Opredelitev vrste investicije	13
4.2	Izhodišča za oceno investicije.....	13
4.3	Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt).....	14
4.4	Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)	15
5	Opredelitev temeljnih prvin investicije	17
5.1	Idejna rešitev oz. strokovne podlage.....	17
5.2	Opis lokacije	17
5.3	Časovni načrt izvedbe.....	17
5.4	Varstvo okolja	18
5.5	Kadrovsko-organizacijska shema in prostorska opredelitev	18
5.6	Predvideni viri financiranja	19
5.6.1	Financiranje po modelu javnega naročila.....	19
5.6.2	Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva	20
5.7	Prihodki in stroški projekta	21
5.7.1	Del objekta knjižnica	21
5.7.2	Preostali del večnamenskega objekta.....	21

5.8	Ekonomska upravičenost projekta	21
6	Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije	23
7	Seznam prilog	24

SEZNAM TABEL

Tabela 1: Terminski plan izvedbe investicije	12
Tabela 2: Ocena investicije v stalnih cenah (večnamenski objekt)	14
Tabela 3: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (večnamenski objekt)	14
Tabela 4: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt)	15
Tabela 5: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)	15
Tabela 6: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (knjižnica)	16
Tabela 7: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (knjižnica)	16
Tabela 8: Struktura in viri financiranja (JN model)	19
Tabela 9: Struktura in viri financiranja (JZP model)	20
Tabela 10: Finančni in ekonomski kazalniki	22

SEZNAM SLIK

No table of figures entries found.

0 Uvodno pojasnilo

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) obravnava investicijski projekt zagotovitve ustreznih prostorskih kapacitet za delovanje Knjižnice Brezovica, ki deluje v okviru Mestne knjižnice Ljubljana. Dokument je pripravljen skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ter predstavlja osnovo za presojo upravičenosti nadaljnje priprave in izvedbe investicije.

Knjižnica Brezovica od leta 2009 deluje na lokaciji Podpeška cesta 2, Brezovica, v prostorih skupne neto površine približno 160 m². Zaradi prenove objekta so prostori trenutno zaprti, že pred zaprtjem pa so bili obstoječi prostori glede na obseg dejavnosti, število uporabnikov ter normativne zahteve prostorsko in funkcionalno neustrezni. Knjižnica pokriva približno 60 % prebivalcev Občine Brezovica, kar predstavlja okoli 7.800 potencialnih uporabnikov, ter opravlja funkcijo osrednje splošne knjižnice v lokalnem okolju.

Analiza delovanja knjižnice v obdobju 2019 ter 2022-2024 izkazuje stabilno in dolgoročno visoko raven članstva, porast obiska po pandemičnem obdobju ter izrazito rast izposoje knjižničnega gradiva, zlasti med mladino. Hkrati primerjava z normativi, določenimi v Pravilniku o pogojih za izvajanje knjižnične javne službe (Uradni list RS, št. 28/23), kaže na primanjkljaj knjižničnega gradiva in prostorskih kapacitet. Glede na število prebivalcev bi morala knjižnica razpolagati z bistveno večjim fondom gradiva in ustrezno večjimi prostori, ocenjenimi na približno 300 m² neto tlorisne površine.

Obstoječe stanje onemogoča nadaljnji razvoj knjižnične dejavnosti, kakovostno izvajanje javne službe ter uresničevanje vloge knjižnice kot večnamenskega prostora za učenje, informiranje, kulturne dejavnosti in družbeno povezovanje lokalne skupnosti. Zaradi navedenega je Občina Brezovica pristopila k iskanju trajne in systemske rešitve za zagotovitev ustrezne knjižnične infrastrukture, pri čemer je bila izvedena presoja več variant možnih rešitev.

Posebno okoliščino predstavlja prejem vloge za zainteresiranost za izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, ki jo je Občina Brezovica prejela dne 4. 12. 2025. Predlagani projekt predvideva umestitev knjižnice v sklop novega objekta, namenjenega tudi osnovnošolski in predšolski vzgoji. Skladno z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu je občina pričela s postopki presoje upravičenosti takšnega modela izvedbe.

Namen tega DIIP je:

- opredeliti izhodišča in cilje investicijskega projekta,
- analizirati obstoječe stanje in ugotoviti potrebo po investiciji,
- predstaviti in primerjati možne variante izvedbe projekta,
- oceniti finančno in ekonomsko upravičenost investicije,
- ter predlagati optimalno varianto za nadaljnjo obravnavo.

DIIP predstavlja prvo stopnjo investicijske dokumentacije in služi kot strokovna podlaga za odločanje o nadaljnjih korakih v zvezi z izvedbo investicijskega projekta.

1 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

1.1 Opis obstoječega stanja

Knjižnica Brezovica opravlja knjižnično javno službo za prebivalce Občine Brezovica kot krajevna knjižnica v okviru Mestne knjižnice Ljubljana. Od leta 2009 je delovala v prostorih na naslovu Podpeška cesta 2, Brezovica. Neto tlorisna površina knjižnice je znašala približno 160 m², kar je glede na obseg dejavnosti, število uporabnikov in normativne zahteve bistveno premalo. Zaradi prenove objekta so prostori trenutno zaprti, kar dodatno omejuje dostopnost knjižnične storitve za lokalno prebivalstvo.

Knjižnica trenutno pokriva približno 60 % prebivalcev občine, kar predstavlja okoli 7.800 uporabnikov. Analiza delovanja v obdobju 2019 ter 2022-2024 kaže, da kljub prostorskim omejitvam knjižnica dosega visoko raven uporabe. Število aktivnih članov se dolgoročno ohranja na primerljivi ravni, število novo vpisanih članov pa v zadnjih letih celo presega ravni iz obdobja pred pandemijo. Po pandemičnem upadu se ponovno povečuje tudi obisk knjižnice in udeležba na prireditvah ter izobraževalnih dejavnostih.

Posebej izrazita je rast izposoje knjižničnega gradiva, predvsem pri mladini, kjer je izposoja knjig v letu 2024 občutno preseгла rezultate iz leta 2019. Skupna izposoja gradiva v letu 2024 predstavlja najvišjo vrednost v obravnavanem obdobju. Ti podatki jasno izkazujejo velik interes in potrebo lokalnega prebivalstva po knjižničnih storitvah ter potrjujejo, da obstoječi prostorski pogoji zavirajo nadaljnji razvoj dejavnosti.

1.2 Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov

Obstoječi prostori knjižnice so neustrezni z več vidikov:

- prostorsko, saj obsegajo le 160 m², medtem ko bi glede na število uporabnikov, obseg knjižničnega fonda in normativne zahteve morali znašati približno 300 m²;
- razvojno, saj ne omogočajo povečanja knjižničnega fonda in širitve programov.

Po veljavnih normativih bi morala knjižnica razpolagati z večjim številom enot knjižničnega gradiva, kot ga ima trenutno. Obstoječi fond zaostaja za priporočenimi normami, dodatno povečevanje fonda pa zaradi prostorske stiske ni mogoče. Prav tako prostori ne omogočajo ustreznega števila uporabniških mest, postavitve sodobne informacijske in računalniške opreme ter izvajanja večjih ali hkratnih prireditev.

1.3 Vloga knjižnice v lokalnem okolju

Knjižnica Brezovica ima v lokalnem okolju pomembno vlogo, ki presega zgolj izposojlo knjižničnega gradiva. Deluje kot:

- informacijsko središče,
- izobraževalni prostor,
- kulturno in družabno stičišče prebivalcev vseh generacij.

Kot osrednja knjižnica v občini ima dodatno odgovornost za organizacijo kulturnih dogodkov, bralnih dejavnosti, izobraževanj ter drugih programov za otroke, mladino in odrasle. Obstoječi prostori te vloge ne omogočajo v zadostni meri, kar zmanjšuje kakovost storitve in omejuje razvoj novih vsebin, ki jih lokalna skupnost potrebuje in pričakuje.

1.4 Razlogi za investicijsko namero

Na podlagi analize obstoječega stanja so razlogi za investicijsko namero naslednji:

- neustrezna velikost in funkcionalnost obstoječih knjižničnih prostorov;
- nezmožnost zagotavljanja knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- omejene možnosti za povečanje knjižničnega fonda in uporabniških mest;
- naraščajoče potrebe in interes lokalnega prebivalstva po knjižničnih storitvah;
- pomembna vloga knjižnice kot večnamenskega prostora v lokalnem okolju;
- začasna nedostopnost obstoječih prostorov zaradi prenove objekta.

Navedeni razlogi jasno utemeljujejo potrebo po investiciji v zagotovitev novih, sodobno zasnovanih in ustrezno velikih knjižničnih prostorov, ki bodo omogočali dolgoročno kakovostno izvajanje knjižnične javne službe ter razvoj knjižnice v skladu s potrebami lokalne skupnosti.

2 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami

2.1 Razvojne možnosti na obravnavanem področju

Razvoj knjižnične dejavnosti v Občini Brezovica je neposredno povezan z razpoložljivostjo ustrezne infrastrukture, ki omogoča izvajanje knjižnične javne službe skladno z veljavnimi normativi ter sodobnimi potrebami uporabnikov. Analiza obstoječega stanja je pokazala, da trenutni prostorski pogoji ne omogočajo nadaljnjega razvoja knjižnice niti ohranjanja dosežene ravni storitev na dolgi rok.

Razvojne možnosti na področju zagotavljanja knjižnične infrastrukture so omejene in se v osnovi nanašajo na:

- ohranitev obstoječega stanja brez večjih vlaganj,
- zagotovitev novih, večjih in funkcionalno ustreznih prostorov z lastno investicijo občine,
- zagotovitev novih prostorov z vključitvijo zasebnega kapitala po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Z vidika dolgoročnega razvoja knjižnice in širšega družbenega razvoja občine predstavlja edino realno razvojno možnost zagotovitev novih, sodobno zasnovanih knjižničnih prostorov, ki bodo omogočali:

- povečanje knjižničnega fonda in skladnost z normativi,
- razširitev programov in dejavnosti za različne ciljne skupine,
- izboljšanje dostopnosti in uporabniške izkušnje,
- dolgoročno energetska in stroškovno učinkovito delovanje.

Razvojna priložnost se dodatno kaže v možnosti umestitve knjižnice v večnamenski objekt skupaj z drugimi javnimi vsebinami, kar prispeva k sinergijam, boljši izrabi prostora ter večji dostopnosti storitev za prebivalce.

2.2 Cilji investicije

Primerjava v uvodu dokumenta izkazuje, da je obstoječa infrastruktura, to so obstoječi prostori, postali premajhni in nezadostni za ustrezno zagotavljanje knjižnične dejavnosti glede na sedanje in pričakovane potrebe lokalnega okolja, ki mu je knjižnica namenjena. Občina Brezovica je posledično pristopila k projektu zagotavljanja ustrezne infrastrukture s presojo različnih variant zagotovitve ustreznih kapacitet.

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju naslednjih ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
- Finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Z izpolnitvijo navedenih ciljev se pričakujejo naslednji rezultati:

- Sodobno opremljena knjižnica.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov.
- Energetsko učinkovit objekt.
- Nižji obratovalni stroški.
- Izboljšani uporabniški in delovni pogoji.

2.3 Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijska namera je skladna z nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi razvojnimi dokumenti ter politikami na področju kulture, izobraževanja, lokalnega razvoja in trajnostnega upravljanja javne infrastrukture.

Skladnost z nacionalnimi strategijami in predpisi:

- Investicija je skladna z določili Pravilnika o pogojih za izvajanje knjižnične javne službe, ki določa minimalne prostorske, kadrovske in vsebinske standarde za izvajanje knjižnične dejavnosti.
- Skladna je tudi z usmeritvami na področju trajnostne gradnje in energetske učinkovitosti javnih objektov.

Skladnost z regionalnimi razvojnimi usmeritvami:

- Projekt podpira cilje regionalnega razvoja, usmerjene v izboljšanje javne infrastrukture in dostopnosti storitev v lokalnih okoljih.
- Krepi socialno kohezijo in enakomeren razvoj območij znotraj regije.

Skladnost z lokalnimi razvojnimi dokumenti in politikami Občine Brezovica:

- Investicija je skladna s strateškimi cilji občine na področju razvoja javne infrastrukture, izobraževanja in kulture.
- Projekt prispeva k razvoju družbenega življenja v občini ter izboljšanju pogojev za bivanje prebivalcev vseh starostnih skupin.
- Umestitev knjižnice v večnamenski objekt z drugimi javnimi vsebinami podpira načela racionalne rabe prostora in finančne učinkovitosti.

Na podlagi navedenega je ugotovljeno, da je investicijska namera skladna z veljavnimi razvojnimi strategijami in politikami ter prispeva k doseganju njihovih ključnih ciljev.

3 Predstavitev variant

3.1 Izhodišča za oblikovanje variant

Na podlagi analize obstoječega stanja, opredeljenih razvojnih možnosti in ciljev investicije je Občina Brezovica pristopila k oblikovanju in presoji možnih variant zagotovitve ustreznih prostorskih pogojev za delovanje Knjižnice Brezovica. Pri oblikovanju variant so bila upoštevana predvsem naslednja izhodišča:

- zagotavljanje izvajanja knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- dolgoročna funkcionalnost in razvojna naravnost knjižnice;
- časovna izvedljivost rešitve;
- finančna in ekonomska vzdržnost za občino;
- razpoložljivost zemljišč oziroma možnosti umestitve objekta v prostor.

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- sodobna opremljenost knjižničnih prostorov;
- ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe;
- finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Na tej podlagi so bile v okviru predmetnega investicijskega dokumenta obravnavane tri variante:

- Variante brez investicije;
- Varianta novogradnje z lastno investicijo po javnem naročilu;
- Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

3.2 Varianta 1: brez investicije

Varianta brez investicije predvideva ohranitev obstoječega stanja brez zagotovitve novih ali dodatnih prostorskih kapacitet za knjižnico. V okviru te variante se knjižnična dejavnost še naprej izvaja v obstoječih prostorih oziroma v primerljivih nadomestnih prostorih brez bistvenih vlaganj v razširitev ali posodobitev infrastrukture.

Analiza te variante je pokazala, da:

- obstoječi prostori s površino približno 160 m² ne zadoščajo potrebam knjižnice in uporabnikov;
- ni mogoče zagotoviti skladnosti z veljavnimi normativi glede velikosti prostorov in obsega knjižničnega fonda;
- ni možnosti za nadaljnji razvoj knjižnične dejavnosti in razširitev programov;
- dolgoročno obstaja tveganje poslabšanja kakovosti izvajanja knjižnične javne službe.

Glede na navedeno varianta brez investicije ne izpolnjuje ključnega cilja projekta, zagotovitve ustrezne velikosti in funkcionalnosti knjižničnih prostorov, in je zato ocenjena kot nesprejemljiva.

3.3 Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu

Varianta novogradnje z lastno investicijo po javnem naročilu predvideva, da Občina Brezovica sama zagotovi zemljišče, financiranje, projektiranje in gradnjo novega objekta knjižnice v predvidenem obsegu približno 300 m² neto tlorisne površine.

Ta varianta omogoča:

- izgradnjo sodobno zasnovanega in namensko projektiranega objekta;
- zagotovitev ustrezne velikosti in funkcionalne razporeditve prostorov;
- izpolnitev normativnih zahtev za izvajanje knjižnične javne službe.

Kljub navedenim prednostim pa ima varianta tudi pomembne omejitve:

- občina trenutno ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami za takojšnjo izvedbo projekta;
- postopki umeščanja v prostor in pridobivanja zemljišč bi bistveno podaljšali časovno izvedbo investicije;
- celotno finančno breme investicije in tveganja izvedbe bi nosila občina;
- analiza finančne in ekonomske upravičenosti je pokazala, da je ta varianta manj ugodna v primerjavi z varianto javno-zasebnega partnerstva.

Zaradi navedenih razlogov je varianta ocenjena kot pogojno izvedljiva, vendar manj primerna z vidika časovne, finančne in ekonomske učinkovitosti.

3.4 Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva

Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva predvideva sodelovanje Občine Brezovica z zasebnim partnerjem pri izvedbi investicije. Na podlagi prejete vloge za zainteresiranost je predvidena umestitev knjižnice v sklop novega večnamenskega objekta.

V okviru te variante:

- zasebni partner prevzame večinski del investicijskih stroškov in tveganj izvedbe;
- občina sodeluje v omejenem finančnem obsegu, predvsem pri opremljenosti knjižnice;
- zagotovljena je izgradnja sodobnih in funkcionalno ustreznih knjižničnih prostorov v predvidenem obsegu;
- projekt omogoča hitrejšo realizacijo zaradi zagotovljene lokacije in pripravljenosti investitorja;
- ustvarjajo se sinergijski učinki zaradi združevanja več javnih funkcij v enem objektu.

Analiza finančnih in ekonomskih kazalnikov je pokazala, da ta varianta izpolnjuje vse ključne cilje projekta ter predstavlja finančno in ekonomsko najbolj upravičeno rešitev med obravnavanimi variantami.

Tveganja te variante so predvsem povezana z izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja ter z ustreznim pogodbenim urejanjem razmerij, kar pa je mogoče obvladovati z ustrežno pravno in organizacijsko ureditvijo projekta.

3.5 Povzetek primerjave variant

Na podlagi izvedene kvalitativne in kvantitativne presoje variant je ugotovljeno, da:

- varianta brez investicije ni sprejemljiva;
- varianta lastne investicije po javnem naročilu je izvedljiva, vendar manj ugodna;
- varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva predstavlja optimalno rešitev glede na cilje projekta ter finančne in ekonomske kazalnike.

Iz tega razloga je kot najprimernejša za nadaljnjo obravnavo izbrana Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Tabela 1: Terminski plan izvedbe investicije

Varianta	Prednosti	Slabosti
Varianta 1: Brez investicije	/	Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m ² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m ² .
Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu	Izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov. 2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe. 	Je problematična in pogojno izvedljiva, predvsem pa ne v sprejemljivem časovnem okviru zaradi problematike umestitve v prostor, saj občina ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami, ki bi to omogočale. Poleg tega pa se je pri presoji finančne in ekonomske upravičenosti projekta izkazalo, da je ta varianta finančno in ekonomsko manj upravičena kot varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.
Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva	Izpolnjuje vse ključne cilje projekta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov. 2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe. 3. Najbolj finančno in ekonomsko upravičena varianta med presojanimi. <p>Dodatna prednost je izgradnja novih lokalnih kapacitet za zagotavljanje potreb osnovnošolske in predšolske vzgoje.</p>	Tveganja vezana na izvedbo in uspešen zaključek postopka izbora zasebnega partnerstva. Tveganja vezana na samo izvajanje javno-zasebnega partnerstva. Nujno obvladovanje tveganj v okviru ustreznega vodenja postopka izbora in ustreznih pravnih ureditev ter postavitve kontrolnih mehanizmov izvajanja.

4 Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

4.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet investicijskega projekta je novogradnja knjižnice v predvidenem obsegu približno 300 m² neto tlorisne površine, ki bo zagotavljala ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje knjižnične javne službe v Občini Brezovica. Investicija se po svoji naravi uvršča med investicije v novo javno infrastrukturo, saj ne gre za obnovo ali rekonstrukcijo obstoječih prostorov, temveč za vzpostavitev novih, namensko projektiranih kapacitet.

Glede na način izvedbe investicije projekt predvideva realizacijo po modelu javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je knjižnica del širšega večnamenskega objekta. V okviru izbrane variante večino investicijskih stroškov nosi zasebni partner, medtem ko Občina Brezovica sodeluje v omejenem obsegu, predvsem pri zagotavljanju knjižnične opreme in pripravi investicijske dokumentacije.

Investicija vključuje naslednje vrste stroškov:

- stroške zemljišča in komunalne ureditve,
- stroške gradbeno-obrtniških in instalacijskih del,
- stroške projektiranja in strokovnega nadzora,
- stroške zunanje ureditve,
- stroške nabave in montaže opreme,
- stroške priprave investicijske dokumentacije.

4.2 Izhodišča za oceno investicije

Upoštevani podatki pri izdelavi dokumentacije so zajeti iz strokovnega dokumenta MKL ter javno dostopnih podatkov za primerljive investicije.

Javno dosegljivi podatki za primerljive objekte za novogradnje knjižnic v obdobju 2024 in 2025 izkazujejo višino cene gradbeno-obrtniških in instalacijskih del kvadratnega metra neto tlorisne površine novogradnje od 2.100 do 2.700 EUR/m² brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m² brez DDV.

Planirana vrednost komunalno opremljenega zazidljivega zemljišča v Občini Brezovica je določena na podlagi javno dostopnih oglasov za zazidljiva zemljišča (bazarealestate.com, nepremicnine.net, bolha.net). Analiza aktualnih oglasov za centralni del naselja Brezovica pri Ljubljani kaže cene okrog 300 €/m², za obrobna naselja občine (npr. Rakitna) pa okrog 100-120 €/m². Pri določanju vrednosti zemljišča za umestitev občinske knjižnice se uporablja planirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča 340 €/m² za urbano lokacijo v bližini obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

Za objekt knjižnice neto 300 m², s parkirišči in zunanjo ureditvijo, je potreben okviren obseg parcele 700 do 1.000 m², za namen obravnave v tem dokumentu smo vzeli srednjo vrednost 850 m².

Za združeni večnamenski objekt knjižnice, osnovne šole in vrtca s skupno bruto tlorisno površino 5.000 m² je potrebno najmanj 5.000 m² zazidljivega zemljišča, za namen obravnave smo vzeli 5.000 m² zemljišča.

Za namen presoje variant v okviru predmetnega dokumenta, in sicer presoje modela javno-zasebnega partnerstva, smo v okviru variante javno-zasebnega partnerstva, na podlagi prejete vloge promotorja, obravnavali celovito investicijo, to je tudi zasebni del investicije v šolo in vrtec.

Preračun v tekoče cene je narejen za predvideno obdobje izvajanja projekta, in sicer na podlagi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2025, UMAR.

4.3 Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt)

Tabela 2: Ocena investicije v stalnih cenah (večnamenski objekt)

	Del stavbe		Skupaj brez DDV	Skupaj z DDV
	Šola in vrtec	Knjižnica		
Zemljišče	1.700.000,00	289.000,00	1.989.000,00	1.989.000,00
Gradbena dela	4.277.000,00	252.000,00	4.529.000,00	5.525.380,00
Obrtniška dela	2.138.500,00	144.000,00	2.282.500,00	2.784.650,00
Strojne instalacije	2.016.300,00	108.000,00	2.124.300,00	2.591.646,00
Elektro instalacije	1.466.400,00	100.800,00	1.567.200,00	1.911.984,00
Zunanja ureditev	916.500,00	43.200,00	959.700,00	1.170.834,00
Projektiranje + nadzor	794.300,00	43.200,00	837.500,00	1.021.750,00
Oprema	611.000,00	28.800,00	639.800,00	780.556,00
Oprema - knjižnica	-	107.920,00	107.920,00	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	-	45.000,00	45.000,00	54.900,00
Skupaj brez DDV	13.920.000,00	1.161.920,00	15.081.920,00	
Skupaj z DDV	16.608.400,00	1.353.962,40		17.962.362,40

Tabela 3: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (večnamenski objekt)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	1.989.000,00			1.989.000,00	0,00	1.989.000,00
Gradbena dela	2.264.500,00	2.264.500,00		4.529.000,00	996.380,00	5.525.380,00
Obrtniška dela	1.141.250,00	1.141.250,00		2.282.500,00	502.150,00	2.784.650,00
Strojne instalacije	1.062.150,00	1.062.150,00		2.124.300,00	467.346,00	2.591.646,00
Elektro instalacije	783.600,00	783.600,00		1.567.200,00	344.784,00	1.911.984,00
Zunanja ureditev			959.700,00	959.700,00	211.134,00	1.170.834,00
Projektiranje + nadzor	502.500,00	251.250,00	83.750,00	837.500,00	184.250,00	1.021.750,00
Oprema			639.800,00	639.800,00	140.756,00	780.556,00

Oprema - knjižnica			107.920,00	107.920,00	23.742,40	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	45.000,00			45.000,00	9.900,00	54.900,00
SKUPAJ (brez DDV)	7.788.000,00	5.502.750,00	1.791.170,00	15.081.920,00		
DDV	1.275.780,00	1.210.605,00	394.057,40		2.880.442,40	
SKUPAJ (z DDV)	9.063.780,00	6.713.355,00	2.185.227,40			17.962.362,40

Tabela 4: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt)

	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ						
Zemljišče	2.034.747,00	0,00	0,00	2.034.747,00	0,00	2.034.747,00
Gradbena dela	2.316.583,50	2.370.931,50	0,00	4.687.515,00	1.031.253,30	5.718.768,30
Obrtniška dela	1.167.498,75	1.194.888,75	0,00	2.362.387,50	519.725,25	2.882.112,75
Strojne instalacije	1.086.579,45	1.112.071,05	0,00	2.198.650,50	483.703,11	2.682.353,61
Elektro instalacije	801.622,80	820.429,20	0,00	1.622.052,00	356.851,44	1.978.903,44
Zunanja ureditev	0,00	0,00	1.024.959,60	1.024.959,60	225.491,11	1.250.450,71
Projektiranje + nadzor	514.057,50	263.058,75	89.445,00	866.561,25	190.643,48	1.057.204,73
Oprema	0,00	0,00	683.306,40	683.306,40	150.327,41	833.633,81
Oprema - knjižnica	0,00	0,00	115.258,56	115.258,56	25.356,88	140.615,44
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	46.035,00	0,00	0,00	46.035,00	10.127,70	56.162,70
SKUPAJ (brez DDV)	7.967.124,00	5.761.379,25	1.912.969,56	15.641.472,81		
DDV	1.305.122,94	1.267.503,44	420.853,30		2.993.479,68	
SKUPAJ (z DDV)	9.272.246,94	7.028.882,69	2.333.822,86			18.634.952,49

4.4 Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)

Tabela 5: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)

	Knjižnica	Skupaj brez DDV	Skupaj z DDV
Zemljišče	289.000,00	289.000,00	289.000,00
Gradbena dela	252.000,00	252.000,00	307.440,00
Obrtniška dela	144.000,00	144.000,00	175.680,00
Strojne instalacije	108.000,00	108.000,00	131.760,00
Elektro instalacije	100.800,00	100.800,00	122.976,00
Zunanja ureditev	43.200,00	43.200,00	52.704,00
Projektiranje + nadzor	43.200,00	43.200,00	52.704,00
Oprema	28.800,00	28.800,00	35.136,00
Oprema - knjižnica	107.920,00	107.920,00	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	45.000,00	45.000,00	54.900,00
Skupaj brez DDV	1.161.920,00	1.161.920,00	
Skupaj z DDV	1.353.962,40		1.353.962,40

Tabela 6: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (knjižnica)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	289.000,00			289.000,00	0,00	289.000,00
Gradbena dela	126.000,00	126.000,00		252.000,00	55.440,00	307.440,00
Obrtniška dela	72.000,00	72.000,00		144.000,00	31.680,00	175.680,00
Strojne instalacije	54.000,00	54.000,00		108.000,00	23.760,00	131.760,00
Elektro instalacije	50.400,00	50.400,00		100.800,00	22.176,00	122.976,00
Zunanja ureditev			43.200,00	43.200,00	9.504,00	52.704,00
Projektiranje + nadzor	25.920,00	12.960,00	4.320,00	43.200,00	9.504,00	52.704,00
Oprema			28.800,00	28.800,00	6.336,00	35.136,00
Oprema - knjižnica			107.920,00	107.920,00	23.742,40	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	45.000,00			45.000,00	9.900,00	54.900,00
SKUPAJ (brez DDV)	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00		
DDV	82.130,40	69.379,20	40.532,80		192.042,40	
SKUPAJ (z DDV)	744.450,40	384.739,20	224.772,80			1.353.962,40

Tabela 7: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (knjižnica)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	295.647,00	0,00	0,00	295.647,00	0,00	295.647,00
Gradbena dela	128.898,00	131.922,00	0,00	260.820,00	57.380,40	318.200,40
Obrtniška dela	73.656,00	75.384,00	0,00	149.040,00	32.788,80	181.828,80
Strojne instalacije	55.242,00	56.538,00	0,00	111.780,00	24.591,60	136.371,60
Elektro instalacije	51.559,20	52.768,80	0,00	104.328,00	22.952,16	127.280,16
Zunanja ureditev	0,00	0,00	46.137,60	46.137,60	10.150,27	56.287,87
Projektiranje + nadzor	26.516,16	13.569,12	4.613,76	44.699,04	9.833,79	54.532,83
Oprema	0,00	0,00	30.758,40	30.758,40	6.766,85	37.525,25
Oprema - knjižnica	0,00	0,00	115.258,56	115.258,56	25.356,88	140.615,44
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	46.035,00	0,00	0,00	46.035,00	10.127,70	56.162,70
SKUPAJ (brez DDV)	677.553,36	330.181,92	196.768,32	1.204.503,60		
DDV	84.019,40	72.640,02	43.289,03		199.948,45	
SKUPAJ (z DDV)	761.572,76	402.821,94	240.057,35			1.404.452,05

5 Opredelitev temeljnih prvin investicije

5.1 Idejna rešitev oz. strokovne podlage

Investicijska namera temelji na izdelanih strokovnih podlagah, ki opredeljujejo prostorske, funkcionalne in vsebinske zahteve za delovanje Knjižnice Brezovica. Ključni dokument predstavlja strokovna podlaga »Izhodišča za nove prostore Knjižnice Brezovica«, ki jo je pripravila Mestna knjižnica Ljubljana. Dokument opredeljuje minimalne prostorske standarde, potrebno velikost knjižnice, organizacijo prostorov ter osnovne zahteve glede opreme in uporabniških mest.

Na podlagi navedenih izhodišč je bila oblikovana predhodna idejna rešitev, ki predvideva knjižnico v obsegu približno 300 m² neto tlorisne površine, umeščeno v večnamenski objekt skupaj z drugimi javnimi vsebinami. Idejna rešitev omogoča funkcionalno razporeditev prostorov, ločitev posameznih programskih sklopov ter fleksibilnost za prihodnji razvoj dejavnosti.

5.2 Opis lokacije

Investicija je predvidena na območju Občine Brezovica, na lokaciji, ki omogoča dobro prometno dostopnost, navezavo na obstoječo komunalno infrastrukturo ter bližino drugih javnih in izobraževalnih dejavnosti. V izbrani varianti javno-zasebnega partnerstva je knjižnica umeščena v sklop novega večnamenskega objekta, ki vključuje tudi prostore za osnovnošolsko in predšolsko vzgojo.

Takšna umestitev omogoča racionalno rabo prostora, večjo dostopnost knjižnice za uporabnike ter povezljive učinke med posameznimi javnimi programi.

5.3 Časovni načrt izvedbe

Okvirni obseg investicije zajema:

- pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter izvajanje strokovnega nadzora,
- gradnjo objekta,
- pripadajočo zunanjo ureditev in komunalno opremo,
- opremljanje prostorov.

Investicija je časovno razporejena v obdobje 2026-2028:

- leto 2026: priprava projektne dokumentacije, začetek gradnje in del investicije,
- leto 2027: nadaljevanje gradbeno-obrtniških in instalacijskih del,
- leto 2028: zaključna dela, zunanja ureditev in opremljanje knjižnice.

Ocenjeni investicijski stroški so prikazani po stalnih in tekočih cenah ter predstavljajo podlago za finančno konstrukcijo in presojo upravičenosti projekta.

5.4 Varstvo okolja

Investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Predvidena novogradnja bo zasnovana skladno z veljavnimi okoljskimi in gradbenimi predpisi ter usmeritvami trajnostne gradnje. Objekt bo energetsko učinkovit, kar bo prispevalo k nižjim obratovalnim stroškom in zmanjšanju okoljskega odtisa.

Z vidika varstva okolja investicija:

- ne posega v varovana območja,
- ne povzroča čezmernih emisij ali obremenitev okolja,
- prispeva k racionalni rabi energije in prostora.

5.5 Kadrovsko-organizacijska shema in prostorska opredelitev

Investicija omogoča izboljšanje pogojev za delo obstoječega kadra s potencialnimi spremembami v številu zaposlenih skladno z zahtevanimi normami glede na število prebivalcev, ki jih pokriva knjižnica. Organizacijska struktura knjižnice ostaja nespremenjena in je še naprej vključena v sistem Mestne knjižnice Ljubljana.

Prostorska zasnova knjižnice zajema:

- Skupni prostor s knjižnim gradivom,
- Multimedijsko učilnico,
- Čajno kuhinjo,
- Stranišča.

Takšna prostorska organizacija omogoča učinkovito izvajanje dejavnosti ter fleksibilno prilagajanje programov potrebam uporabnikov.

5.6 Predvideni viri financiranja

Preverjana sta bila dva različna modela financiranja in izvedbe investicije, in sicer model javnega naročila ter model javno-zasebnega partnerstva. Cilj Občine Brezovica je pridobitev ustreznih knjižničnih prostorov za izvajanje knjižnične dejavnosti. Razlika med modeloma se kaže v obsegu investicije in načinu zagotavljanja finančne vzdržnosti projekta.

Primerjava obeh modelov financiranja je bila izvedena z namenom ugotovitve finančno in ekonomsko najustreznejše rešitve za zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za delovanje Knjižnice Brezovica.

5.6.1 Financiranje po modelu javnega naročila

V primeru izvedbe investicije po modelu javnega naročila se obravnava izključno investicija v izgradnjo knjižnice kot samostojnega objekta. Občina Brezovica v tem modelu nastopa kot edini investitor in v celoti zagotavlja finančna sredstva za izvedbo projekta, vključno z:

- vsemi stroški gradnje knjižnice,
- projektno in investicijsko dokumentacijo,
- zunanjo ureditvijo,
- opremo knjižnice, vključno s knjižničnim pohištvo in IT opremo,
- nadzorom in drugimi spremljajočimi stroški.

V tem modelu se presoja izključno investicija v knjižnico, ki jo občina financira sama. Celotno investicijsko in finančno tveganje nosi občina, ki mora sredstva zagotoviti iz proračuna oziroma drugih javnih virov.

Tabela 8: Struktura in viri financiranja (JN model)¹

JN - stalne cene						
VIRI FINANCIRANJA (JN - stalne cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00	192.042,40	1.353.962,40
Zasebni partner				0,00	0,00	0,00
SKUPAJ (brez DDV)	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00		
DDV	82.130,40	69.379,20	40.532,80		192.042,40	
SKUPAJ (z DDV)	744.450,40	384.739,20	224.772,80			1.353.962,40

JN - tekoče cene						
VIRI FINANCIRANJA (JN - tekoče cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV

¹Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

Občina Brezovica	677.553,36	330.181,92	196.768,32	1.204.503,60	199.948,45	1.404.452,05
Zasebni partner				0,00	0,00	0,00
SKUPAJ (brez DDV)	677.553,36	330.181,92	196.768,32	1.204.503,60		
DDV	84.019,40	72.640,02	43.289,03		199.948,45	
SKUPAJ (z DDV)	761.572,76	402.821,94	240.057,35			1.404.452,05

5.6.2 Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva

Pri modelu javno-zasebnega partnerstva je obseg obravnavane investicije širši. Čeprav je cilj občine še vedno pridobitev knjižničnih prostorov, se v okviru tega modela presoja investicija v celoten večnamenski objekt, ki poleg knjižnice vključuje tudi druge dejavnosti (npr. šolo in vrtec).

Takšen širši investicijski obseg je nujen z vidika zasebnega partnerja, saj mu omogoča ustvarjanje zadostnih prihodkov iz neknjižničnega dela objekta, ter dolgoročno ekonomsko vzdržnost projekta.

V tem modelu zasebni partner financira in izvede večinski del investicije, vključno z gradnjo objekta, medtem ko Občina Brezovica sodeluje predvsem pri financiranju:

- opreme knjižnice, to je knjižničnega pohištva in informacijsko-komunikacijske opreme in
- priprave investicijske dokumentacije in projekta.

Stroški opreme knjižnice so določeni na podlagi strokovnih podlag Izhodišča za nove prostore Knjižnice Brezovica, ki jih je pripravila Mestna knjižnica Ljubljana.

Zaradi navedenega se v okviru presoje modela javno-zasebnega partnerstva v investicijski dokumentaciji ne obravnava zgolj investicija v knjižnico, temveč tudi investicija v celoten večnamenski objekt, saj le takšna celostna obravnava omogoča realno presojo finančne konstrukcije, tveganj in ekonomske upravičenosti projekta.

Tabela 9: Struktura in viri financiranja (JZP model)²

JZP - stalne cene

VIRI FINANCIRANJA (JZP - stalne cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	45.000,00	0,00	107.920,00	152.920,00	33.642,40	186.562,40
Zasebni partner	7.743.000,00	5.502.750,00	1.683.250,00	14.929.000,00	0,00	14.929.000,00
SKUPAJ (brez DDV)	7.788.000,00	5.502.750,00	1.791.170,00	15.081.920,00		
DDV	9.900,00	0,00	23.742,40		33.642,40	
SKUPAJ (z DDV)	7.797.900,00	5.502.750,00	1.814.912,40			15.115.562,40

²Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

JZP - tekoče cene

VIRI FINANCIRANJA (JZP - tekoče cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	46.035,00	0,00	115.258,56	161.293,56	35.484,58	196.778,14
Zasebni partner	7.921.089,00	5.761.379,25	1.797.711,00	15.480.179,25	0,00	15.480.179,25
SKUPAJ (brez DDV)	7.967.124,00	5.761.379,25	1.912.969,56	15.641.472,81		
DDV	10.127,70	0,00	25.356,88		35.484,58	
SKUPAJ (z DDV)	7.977.251,70	5.761.379,25	1.938.326,44			15.676.957,39

5.7 Prihodki in stroški projekta

5.7.1 Del objekta knjižnica

Prihodki:

- Članarina odraslih članov knjižnice

Stroški:

- Energenti za delovanje knjižnice (ogrevanje, električna energija, voda, odpadki)
- Čiščenje
- IT delovanje
- Plače zaposlenih

5.7.2 Preostali del večnamenskega objekta

Prihodki:

- Najemnina (prostori se bodo predvidoma oddajali)

5.8 Ekonomska upravičenost projekta

Na podlagi izhodišč predhodnih poglavij smo izdelali oceno upravičenosti vseh variant izvedbe projekta in izbrali najprimernejšo oziroma najbolj upravičeno varianto.

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju naslednjih ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
- Finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Obravnavane variante v okviru predmetnega investicijskega dokumenta so:

- Varianta brez investicije;
- Varianta novogradnje z lastno investicijo po javnem naročilu;

- Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

V okviru presoje je ugotovljeno, da varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj ne izpolnjuje 2. ključnega cilja projekta, ki je ustrezna velikost knjižničnih prostorov. Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

Varianta novogradnje z lastno investicijo občine po javnem naročilu izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta, pri tem, da je problematična in pogojno izvedljiva, predvsem pa ne v sprejemljivem časovnem okviru zaradi problematike umestitve v prostor, saj občina ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami, ki bi to omogočale. Poleg tega pa se je pri presoji finančne in ekonomske upravičenosti projekta izkazalo, da je ta varianta finančno in ekonomsko manj upravičena kot varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva. Ta varianta namreč izpolnjuje vse ključne cilje in je, kot že navedeno, finančno in ekonomsko bolj upravičena. Z vidika ekonomskih in družbenih koristi pa je ta varianta sprejemljivejša tudi na račun pridobitve novih lokalnih kapacitet za zagotavljanje potreb osnovnošolske in predšolske vzgoje. V prilogah so predstavljeni izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano Varianto 3:

- Varianta 3: Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Analiza upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije po principu javno-zasebnega partnerstva (prikaz investicijskih vložkov v stalnih cenah).

Tabela 10: Finančni in ekonomski kazalniki

	Model JN	Model JZP – vidik javni partner	Model JZP – vidik zasebni partner
Investicijski vložek - Občina	1.353.962,40	186.562,40	
Investicijski vložek - ZP			14.929.000,00
Neto sedanja vrednost – finančna analiza	-1.926.954	-1.001.366	-1.250.340
Interna stopnja donosnosti – finančna analiza	-	-	3,2%
Neto sedanja vrednost – ekonomska analiza	1.752.773	2.529.837	-
Interna stopnja donosnosti – ekonomska analiza	17%	96%	-

Skupna investicijska vrednost projekta v tekočih cenah znaša 15.676.957,39 EUR z DDV (DDV v delu participacije zasebnega partnerja ne predstavlja stroška projekta). Pri tem je upoštevana investicijska vrednost, ki jo krije Občina Brezovica 196.778,14 EUR z DDV, ostalo krije zasebni partner.

6 Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

Na podlagi izvedenih analiz, predstavitev variant, ocen investicijskih stroškov ter presoje finančne in ekonomske upravičenosti projekta je mogoče ugotoviti, da je investicijski projekt zagotovitve ustreznih prostorskih kapacitet za delovanje Knjižnice Brezovica smiseln, upravičen in izvedljiv.

Analiza obstoječega stanja je pokazala, da obstoječi prostori knjižnice ne omogočajo izvajanja knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in razvojnimi cilji občine. Varianta brez investicije ne zagotavlja minimalnih pogojev za delovanje knjižnice in zato ni sprejemljiva. Varianta lastne investicije po javnem naročilu je sicer izvedljiva, vendar je časovno in finančno manj ugodna. Kot optimalna rešitev se je izkazala varianta izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, ki omogoča učinkovito porazdelitev tveganj, hitrejšo izvedbo in zmanjšano finančno obremenitev občine.

Na podlagi navedenega se ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji za nadaljnjo pripravo investicijske, projektne in druge potrebne dokumentacije, skladno z veljavno zakonodajo in metodologijo s področja javnih financ. Nadaljnja priprava dokumentacije je smiselna predvsem z vidika:

- zagotovitve skladnosti projekta z zakonskimi in podzakonskimi akti,
- podrobnejše tehnične, finančne in pravne opredelitve projekta,
- uspešne izvedbe postopkov izbire zasebnega partnerja.

Na podlagi navedenega se predlaga, da Občina Brezovica potrdi predmetni Dokument identifikacije investicijskega projekta ter pristopi k nadaljnjim fazam priprave investicijske in projektne dokumentacije, v skladu z izbrano optimalno varianto izvedbe projekta.

7 Seznam prilog

- Finančna analiza
- Ekonomska analiza

a. Priloge FINANČNA ANALIZA

Varianta novogradnje
z lastno investicijo po
javnem naročilu –
knjižnica (javni del)

	Leto	Investicijski strošek	Stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran neto denarni tok (4% disk.st.)
0	2025	0	0	0		0	0
1	2026	-744.450	0	0		-744.450	-715.818
2	2027	-384.739	0	0		-384.739	-355.713
3	2028	-224.773	0	0		-224.773	-199.822
4	2029		-112.513	28.386		-84.127	-71.912
5	2030		-112.513	28.386		-84.127	-69.146
6	2031		-112.513	28.386		-84.127	-66.487
7	2032		-112.513	28.386		-84.127	-63.930
8	2033		-112.513	28.386		-84.127	-61.471
9	2034		-112.513	28.386		-84.127	-59.107
10	2035		-112.513	28.386		-84.127	-56.833
11	2036		-112.513	28.386		-84.127	-54.647
12	2037		-112.513	28.386		-84.127	-52.546
13	2038		-112.513	28.386		-84.127	-50.525
14	2039		-112.513	28.386		-84.127	-48.581
15	2040		-112.513	28.386		-84.127	-46.713
16	2041		-112.513	28.386		-84.127	-44.916
17	2042		-112.513	28.386		-84.127	-43.189
18	2043		-112.513	28.386	356.400	272.273	134.402
	SKUPAJ	-1.353.962	-1.687.697	425.790	356.400	2.259.469	-1.926.954

Neto sedanja vrednost (EUR)	-1.926.954
Interna stopnja donosa (%)	-

Varianta novogradnje po modelu
javno-zasebnega partnerstva -
VIDIK javnega partnerja – knjižnica
(javni del)

	Leto	Investicijski strošek	Stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran neto denarni tok (4% disk.st.)
0	2025	0	0	0		0	0
1	2026	-54.900	0	0		-54.900	-52.788
2	2027	0	0	0		0	0
3	2028	-131.662	0	0		-131.662	-117.047
4	2029		-112.513	28.386		-84.127	-71.912
5	2030		-112.513	28.386		-84.127	-69.146
6	2031		-112.513	28.386		-84.127	-66.487
7	2032		-112.513	28.386		-84.127	-63.930
8	2033		-112.513	28.386		-84.127	-61.471
9	2034		-112.513	28.386		-84.127	-59.107
10	2035		-112.513	28.386		-84.127	-56.833
11	2036		-112.513	28.386		-84.127	-54.647
12	2037		-112.513	28.386		-84.127	-52.546
13	2038		-112.513	28.386		-84.127	-50.525
14	2039		-112.513	28.386		-84.127	-48.581
15	2040		-112.513	28.386		-84.127	-46.713
16	2041		-112.513	28.386		-84.127	-44.916
17	2042		-112.513	28.386		-84.127	-43.189
18	2043		-112.513	28.386	0	-84.127	-41.528
	SKUPAJ	-186.562	-1.687.697	425.790	0	-1.448.469	-1.001.366

Neto sedanja vrednost (EUR)	-1.001.366
Interna stopnja donosa (%)	-

Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva - VIDIK ZASEBNEGA PARTNERJA – knjižnica (javni del) + šola, vrtec (zasebni del)

	Leto	Investicijski strošek	Stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran neto denarni tok (4% disk.st.)
0	2025	0	0	0		0	0
1	2026	-7.743.000	0	0		-7.743.000	-7.445.192
2	2027	-5.502.750	0	0		-5.502.750	-5.087.602
3	2028	-1.683.250	0	0		-1.683.250	-1.496.403
4	2029		0	780.000		780.000	666.747
5	2030		0	780.000		780.000	641.103
6	2031		0	780.000		780.000	616.445
7	2032		0	780.000		780.000	592.736
8	2033		0	780.000		780.000	569.938
9	2034		0	780.000		780.000	548.018
10	2035		0	780.000		780.000	526.940
11	2036		0	780.000		780.000	506.673
12	2037		0	780.000		780.000	487.186
13	2038		0	780.000		780.000	468.448
14	2039		0	780.000		780.000	450.431
15	2040		0	780.000		780.000	433.106
16	2041		0	780.000		780.000	416.448
17	2042		0	780.000		780.000	400.431
18	2043		0	780.000	10.269.222	11.049.222	5.454.207
	SKUPAJ	-14.929.000	0	11.700.000	10.269.222	7.040.222	-1.250.340

Neto sedanja vrednost (EUR)	-1.250.340
Interna stopnja donosa (%)	3,2%

b. Priloge EKONOMSKA ANALIZA

EKONOMSKA ANALIZA

Varianta
novogradnje z
lastno investicijo
po javnem
naročilu –
knjižnica (javni
del)

	Leto	Investicijski strošek	Stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran neto denarni tok (4% disk.st.)
0	2025	0	0	0		0	0
1	2026	-662.320	0	0		-662.320	-636.846
2	2027	-315.360	0	0		-315.360	-291.568
3	2028	-184.240	0	0		-184.240	-163.789
4	2029		-112.513	382.545		270.031	230.824
5	2030		-112.513	382.545		270.031	221.946
6	2031		-112.513	382.545		270.031	213.410
7	2032		-112.513	382.545		270.031	205.202
8	2033		-112.513	382.545		270.031	197.309
9	2034		-112.513	382.545		270.031	189.721
10	2035		-112.513	382.545		270.031	182.424
11	2036		-112.513	382.545		270.031	175.407
12	2037		-112.513	382.545		270.031	168.661
13	2038		-112.513	382.545		270.031	162.174
14	2039		-112.513	382.545		270.031	155.936
15	2040		-112.513	382.545		270.031	149.939
16	2041		-112.513	382.545		270.031	144.172
17	2042		-112.513	382.545		270.031	138.627
18	2043		-112.513	382.545	356.400	626.431	309.224
	SKUPAJ	-1.161.920	-1.687.697	5.738.169	356.400	3.244.952	1.752.773

Neto sedanja vrednost (EUR)	1.752.773
Interna stopnja donosa (%)	17,1%

Varianta novogradnje po modelu
javno-zasebnega partnerstva -
VIDIK JAVNEGA PARTNERJA -
knjižnica (javni del)

	Leto	Investicijski strošek	Stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran neto denarni tok (4% disk.st.)
0	2025	0	0	0		0	0
1	2026	-45.000	0	0		-45.000	-43.269
2	2027	0	0	0		0	0
3	2028	-107.920	0	0		-107.920	-95.940
4	2029		-112.513	382.545		270.031	230.824
5	2030		-112.513	382.545		270.031	221.946
6	2031		-112.513	382.545		270.031	213.410
7	2032		-112.513	382.545		270.031	205.202
8	2033		-112.513	382.545		270.031	197.309
9	2034		-112.513	382.545		270.031	189.721
10	2035		-112.513	382.545		270.031	182.424
11	2036		-112.513	382.545		270.031	175.407
12	2037		-112.513	382.545		270.031	168.661
13	2038		-112.513	382.545		270.031	162.174
14	2039		-112.513	382.545		270.031	155.936
15	2040		-112.513	382.545		270.031	149.939
16	2041		-112.513	382.545		270.031	144.172
17	2042		-112.513	382.545		270.031	138.627
18	2043		-112.513	382.545	0	270.031	133.295
	SKUPAJ	-152.920	-1.687.697	5.738.169	0	3.897.552	2.529.837

Neto sedanja vrednost (EUR)	2.529.837
Interna stopnja donosa (%)	96%

OBRAZLOŽITEV

UVOD

1. Pravna podlaga (besedilo, vsebina zakonske določbe, ki je podlaga za izdajo)

Sprejem odloka - koncesijskega akta o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica se predlaga na podlagi določil 11., 36., 37. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06; v nadaljevanju: ZJZP). 11. člen ZJZP določa, da odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva po tem zakonu sprejme predstavniški organ samoupravne lokalne skupnosti. Nadalje 36. člen ZJZP določa, da se predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva se lahko uredijo z aktom o javno-zasebnem partnerstvu. Vezano na navedeno pa 40. člen ZJZP določa, da se odločitev o javno-zasebnem partnerstvu iz 11. člena tega zakona in akt o javno-zasebnem partnerstvu lahko sprejmeta v skupnem aktu.

Če gre pri javno-zasebnem partnerstvu za obliko koncesijskega partnerstva, se za akt uporablja naziv »koncesijski akt«.

2. Rok za izdajo, določen z zakonom

Rok za izdajo koncesijskega akta ni določen z zakonom, je pa izdaja predmetnega akta ključna za izvajanje nadaljnjih postopkov za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica.

3. Splošna obrazložitev predloga, če je potrebna

Predlagan akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica.

S predlaganim aktom se urejajo predmet, pravice in obveznosti javnih in zasebnega partnerja ter uporabnikov, postopek izbire zasebnega partnerja ter druge sestavine razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki so v skladu z določbami ZJZP predmet urejanja s koncesijskim aktom. Koncesijski akt je temeljni okvir prihodnjega pogodbenega razmerja, natančnejša opredelitev vseh sestavin pogodbenega razmerja pa bo izvedena v okviru koncesijske pogodbe.

V predlaganem aktu je opredeljena tudi vrsta javno-zasebnega partnerstva, in sicer gre za koncesijsko javno-zasebno partnerstvo. Oblika pogodbenega partnerstva je bila določena v skladu z ugotovitvami iz investicijskega programa in ocene upravičenosti. Enako velja za model lastninske pravice, kjer je predvidena uporaba modela izgradi-upravljaj-ohrani v lasti (BOO).

Koncesijski akt predvideva, da je predmet koncesije gradnja objektov oziroma njihovih posameznih delov, ki bodo namenjeni izvajanju knjižnične javne službe in knjižnične dejavnosti, potrebne za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja, pri čemer se bo pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objektov kombinirala s plačilom za izvedbo gradenj. Natančni predmet koncesije bosta javni in zasebni partner dorekla v postopku javnega razpisa in ga nato opredelila v koncesijski pogodbi.

Koncesijski akt ureja tudi bistvene dele postopka izbire koncesionarja, predvsem posamezne faze konkurenčnega dialoga in strokovno komisijo za izbiro, poročanje koncesionarja in izvajanje nadzora javnega partnerja nad izvajanjem koncesionirane dejavnosti.

Koncesijski akt predvideva klasične oblike prenehanja koncesijskega razmerja, in sicer prenehanje koncesijske pogodbe, odkup koncesije, odvzem koncesije ali prevzem koncesije.

BESEDILO PREDLAGANEGA PREDPISA

Na podlagi 11., 36. in 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL) in 15. člena Statuta občine Brezovica (Uradni list RS, št. 84/25) je Občinski svet Občine Brezovica na _____. redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

- 1) Ta odlok vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica, v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva, določenih z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06).
- 2) S tem odlokom se določa tudi predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja ter uporabnikov, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine razmerja javno-zasebnega partnerstva za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica.
- 3) Ta odlok ima ne glede na poimenovanje skladno s 36. členom Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06) naravo koncesijskega akta.

2. člen

(opredelitev izrazov)

- 1) Ključni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:
 - a. »javni partner« je Občina Brezovica, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica pri Ljubljani;
 - b. »zasebni partner« je fizična ali pravna oseba, ki je izbrana kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva;
 - c. »uporabniki« so pravne ali fizične osebe, ki uporabljajo prostore knjižnice v Občini Brezovica, ki bodo pridobljeni na podlagi javno-zasebnega partnerstva, ki ga ureja ta odlok;
- 2) Izrazi uporabljeni v tem odloku imajo enak pomen kot so opredeljeni v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), Zakonu o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40), Zakonu o knjižničarstvu (Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15) ter v predpisih in drugih odlokih, izdanih na njihovi podlagi.

II. UGOTOVITEV JAVNEGA INTERESA

3. člen

(javni interes)

- 1) Občina Brezovica skladno z drugim odstavkom 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL) ob upoštevanju Zakona o knjižničarstvu (Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in na njeni podlagi izdelane investicijske dokumentacije za konkretni predmet javno-zasebnega partnerstva, Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) ter na njegovi podlagi izdelane Ocene o upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica, s tem odlokom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za sklenitev razmerja javno-zasebnega partnerstva za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica.
- 2) Javni interes je izkazan s tem, da bo javno-zasebno partnerstvo, ki je obravnavano v tem odloku, bistveno pripomoglo k izvajanju knjižnične javne službe in knjižnične dejavnosti, potrebne za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja, kar bo posredno pripomoglo k:
 - a. ustvarjanju boljših pogojev za izobraževanje in kulturno udejstvovanje,
 - b. izboljšanju kakovosti življenja in bivanja v Občini Brezovica,
 - c. zvišanju kvaliteti bivanja, ki posredno vpliva na demografsko sliko in razširja možnosti za razvoj Občine Brezovica.
 - d. uresničitvi razvojnih ciljev Občine Brezovica.

III. VRSTA, PREDMET, OBMOČJE IZVAJANJA IN ČAS TRAJANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

4. člen

(predmet in vrsta javno-zasebnega partnerstva ter model lastninske pravice)

- 1) Javno-zasebno partnerstvo, ki ga obravnava predmetni odlok, predstavlja razmerje zasebnega vlaganja v javni projekt in/ali javno sofinanciranje zasebnega projekta, ki je v javnem interesu, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem in upravljanjem javne infrastrukture za izvajanje knjižnične javne službe in knjižnične dejavnosti, potrebne za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja.
- 1) Predmet javno-zasebnega partnerstva je gradnja objektov oziroma njihovih posameznih delov, ki bodo namenjeni izvajanju knjižnične javne službe in knjižnične dejavnosti, potrebne za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja, pri čemer se bo pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objektov kombinirala s

plačilom za izvedbo gradenj. Predmet javno-zasebnega partnerstva se podrobneje opredeli v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

- 2) Javno zasebno partnerstvo se ob upoštevanju ugotovitev glede ekonomske upravičenosti iz predhodnega postopka izvaja po modelu izgradi-upravljaj-ohrani v lasti (BOO).
- 3) Javno-zasebno partnerstvo se izvaja v obliki koncesijskega javno-zasebnega partnerstva, pri čemer gre za koncesijo storitev.

5. člen

(območje izvajanja)

Javno zasebno partnerstvo se izvaja na območju Občine Brezovica.

6. člen

(čas trajanja)

- 1) Začetek in čas trajanja javno-zasebnega partnerstva se opredelita v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
- 2) Javno-zasebno partnerstvo se sklene za največ 30 let.
- 3) Rok trajanja javno-zasebnega partnerstva se skladno s pogoji veljavne zakonodaje lahko podaljša s sklenitvijo dodatka k pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, vendar ob upoštevanju določbe drugega odstavka 71. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu največ za polovico obdobja, določenega z osnovno pogodbo. Pred sklenitvijo dodatka se opravijo pogajanja o vseh pomembnih sestavinah razmerja javno-zasebnega partnerstva, ki jih je treba prilagoditi zaradi okoliščin, navedenih v tem odstavku.

IV. FINANCIRANJE

7. člen

(viri financiranja)

- 1) Javno-zasebno partnerstvo se financira iz sledečih virov:
 - a. lastnih sredstev zasebnega partnerja;
 - b. sredstev javnega partnerja;
 - c. sredstev plačil uporabnikov;
 - d. drugih sredstev, ki jih pridobita javni ali zasebni partner na podlagi posebnih predpisov, in so namenjena financiranju ali sofinanciranju predmeta javno-zasebnega partnerstva;
- 2) Deleži posameznih virov financiranja iz prejšnjega odstavka se podrobneje opredelijo v okviru postopka javnega izbire zasebnega partnerja in v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.
- 3) Zasebni partner mora skladno z zakonom o preglednosti finančnih odnosov in ločenem evidentiranju različnih dejavnosti in predpisi, izdanimi za njegovo izvrševanje, drugimi predpisi in računovodskimi standardi voditi ločeno računovodsko evidenco o sredstvih in virih sredstev ter prihodkih in odhodkih za izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

8. člen

(druga sredstva)

- 1) Če zasebni partner prejema kakršnakoli druga sredstva za izvajanje javno-zasebnega partnerstva, ki niso navedena v tem odloku, mora ta sredstva, zmanjšana za upravičene stroške v zvezi z njihovim pridobivanjem, uporabiti za izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

V. SPLOŠNI POGOJI IZVAJANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

9. člen

(obveznosti zasebnega partnerja)

- 1) Zasebni partner mora v okviru izvajanja javno-zasebnega partnerstva zagotoviti:
 - a. ustrezne prostore za izvajanje knjižnične javne službe in knjižnične dejavnosti, potrebne za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja v skupni površini prostorov vsaj 250 kvadratnih metrov (bruto);
 - b. vzdrževanje prostorov iz točke a. skozi celotno obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva;
 - c. upravljanje prostorov iz točke a. skozi celotno obdobje trajanja javno-zasebnega partnerstva;
 - d. izvajanje nalog in dejavnosti, ki so neločljivo povezane z obveznostmi iz prve točke (vodenje evidenc, obveščanje, poročanje in podobno), v obsegu, kot ga predpisujeta veljavna zakonodaja in pogodba o javno-zasebnem partnerstvu;
 - e. izvajanje drugih obveznosti, ki so opredeljene v pogodbi o javno zasebnem partnerstvu.
- 2) Dejavnost javno-zasebnega partnerstva mora zasebni partner opravljati nepretrgano. Zasebni partner lahko začasno prekine izvajanje dejavnosti le na način in iz razlogov, ki jih določa Zakon o javno-zasebnem partnerstvu, ta odlok, pogodba o javno-zasebnem partnerstvu ali drug predpis.

10. člen

(obveznosti javnega partnerja)

Obveznosti javnega partnerja so zlasti:

- a. zagotavljati zasebnemu partnerju pogoje za opravljanje dejavnosti javno-zasebnega partnerstva na način, kot je opredeljen v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
- b. zasebnemu partnerju nuditi pomoč pri pridobitvi posameznih pravic, soglasij ali dovoljenj, ki jih zasebni partner ne more pridobiti samostojno ali brez pomoči javnega partnerja;
- c. v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu in pogoji, določenimi v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu, zasebnemu partnerju na premočninah in nepremočninah, kjer se izvajajo aktivnosti za uresničitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, ter na opremi, ki je v lasti javnega partnerja, podeliti ustrezne stvarnopravne pravice (npr. služnost, stavbna pravica, itd.) tako, da se

zasebnemu partnerju omogoči nemoteno izvajanje dejavnosti javno-zasebnega partnerstva;

- d. v skladu z določili pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu zagotavljati ustrezno opremo za izvajanje knjižnične javne službe in knjižnične dejavnosti, potrebne za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja.
- e. v skladu z določili pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu zagotavljati plačila za opravljanje dejavnosti javno-zasebnega partnerstva.

11. člen

(obveznosti uporabnikov)

Uporabniki imajo dolžnost upoštevati splošne pogoje iz 12. člena tega odloka.

12. člen

(splošni pogoji)

- 1) Zasebni partner lahko podrobneje uredi način uporabe prostorov in pravice ter obveznosti uporabnikov s svojimi splošnimi pogoji, ki morajo upoštevati veljavne zakonske določbe in določbe tega odloka.
- 2) Zasebni partner mora pred sprejemom splošnih pogojev iz predhodnega odstavka k besedilu le-teh pridobiti ustrezno soglasje javnega partnerja. Soglasje iz predhodnega stavka izda župan Občine Brezovica.
- 3) Splošne pogoje mora zasebni partner objaviti na način določen v 14. členu tega odloka.

13. člen

(pritožbe uporabnikov)

- 1) Zasebni partner mora zagotoviti, da se lahko uporabniki pri njem pritožijo glede kvalitete in načina izvajanja predmeta javno-zasebnega partnerstva. V ta namen mora zasebni partner zagotoviti sistem za sprejemanje pritožb in zagotoviti njihovo hitro in učinkovito reševanje.
- 2) O načinu vlaganja pritožb in njihovega reševanja mora zasebni partner obveščati uporabnike na način, določen v 14. členu tega odloka.
- 3) Zasebni partner se mora na pritožbo uporabnika odzvati v 14 dneh po njenem prejemu, bodisi s tem, da mu pisno navede razloge, zakaj meni, da pritožba ni utemeljena, bodisi s tem, da odpravi zatrjevane pomanjkljivosti oziroma navede rok in način, kako bo te pomanjkljivosti odpravil.
- 4) O prejetih pritožbah in odzivih nanje mora zasebni partner poročati javnemu partnerju na način, določen v 20. členu tega odloka, pri čemer mora v poročilo navesti podatke o posamezni pritožbi, razlogih zanjo in svojem odzivu nanjo.
- 5) Če uporabnik ni zadovoljen z odzivom zasebnega partnerja na svojo pritožbo oziroma z njegovim ravnanjem glede odprave zatrjevane pomanjkljivosti, lahko zoper navedeno vloži pritožbo. Slednjo se lahko vloži v pisni obliki na naslov javnega partnerja, če zasebni partner v 30 dneh od poteka roka za njegov odziv slednjega ni podal ali je odziv zasebnega partnerja za uporabnika nesprejemljiv. V zahtevi ni mogoče uveljavljati denarnih oziroma odškodninskih zahtevkov.

- 6) Javni partner lahko po opravljenem postopku z odločbo naloži zasebnemu partnerju, da odpravi ugotovljene pomanjkljivosti pri izvajanju predmeta javno-zasebnega partnerstva ali mu naloži drugo ravnanje, s katerim naj zasebni partner uskladi izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva s tem odlokom in drugimi predpisi, če ugotovi, da je zasebni partner pri izvajanju predmeta javno-zasebnega partnerstva ravnal v nasprotju s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, tem odlokom in drugimi predpisi.

14. člen
(obveščanje)

- 1) Zasebni partner mora v okviru izvajanja predmeta javno-zasebnega partnerstva zagotoviti popolno, pregledno in ažurno obveščanje uporabnikov in javnosti o vseh vprašanjih, ki zadevajo izvajanje storitev v okviru javno-zasebnega partnerstva in pravice ter dolžnosti uporabnikov.
- 2) Zasebni partner mora uporabnike in javnost obveščati zlasti o:
 - a. pogojih uporabe prostorov;
 - b. splošnih pogojih iz 16. člena tega odloka;
 - c. možnostih pritožb skladno s 17. členom tega odloka;
- 3) Zasebni partner mora obveščati uporabnike oziroma javnost najmanj preko portala, dosegljivega s svetovnega spleta.
- 4) Obveščanje preko svetovnega spleta mora zasebni partner zagotoviti tako, da je uporabniku omogočena pridobitev podatkov brez plačila ali posredovanja osebnih podatkov, razen če je to potrebno zaradi narave storitve, ki naj jo uporabnik opravi.

15. člen
(druge pravice in obveznosti)

- 1) Druge pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja ter uporabnikov se podrobneje opredelijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

VI. POSTOPEK IZBIRE ZASEBNEGA PARTNERJA

16. člen
(postopek izbire zasebnega partnerja)

- 1) Javni partner izbere zasebnega partnerja na podlagi postopka izbire, ki se izvede ob upoštevanju določb III. dela Zakona o javno-zasebnem partnerstvu.
- 2) Objava javnega razpisa mora vsebovati:
 - a. navedbo pravne podlage, vključno s tem aktom;
 - b. predmet javnega razpisa z navedbo, da gre za koncesijo;
 - c. ime in sedež koncedenta;
 - d. predmet, vrsto ter obseg in območje koncesije;
 - e. začetek in predvideni čas trajanja koncesije;
 - f. postopek izbire koncesionarja;
 - g. pogoje za dostop do razpisne dokumentacije;
 - h. kraj in rok za predložitev vlog, pogoje za njihovo predložitev;
 - i. zahteve glede vsebine prijav;

- j. pogoje, ki jih morajo kandidati izpolnjevati in dokazila o njihovem izpolnjevanju;
 - k. pogoje za predložitev skupne prijave;
 - l. merila za izbiro najugodnejšega kandidata;
 - m. naslov, prostor, datum in uro odpiranja prijav;
 - n. rok, v katerem so kandidati obveščeni o izidu javnega razpisa;
 - o. druge podatke, zahtevane v skladu z veljavno zakonodajo.
- 3) V postopku izbire se mora preveriti najmanj ekonomsko, finančno ter tehnično in kadrovske sposobnosti prijaviteljev. Za ta namen morajo biti v javnem razpisu vključeni najmanj pogoji, ki zagotavljajo, da:
- a. je zasebni partner (koncesionar) registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet koncesije,
 - b. ima zasebni partner (koncesionar) zagotovljen dostop do finančnih sredstev za izvedbo celotnega projekta javno-zasebnega partnerstva.
- 4) Merila za izbor zasebnega partnerja (koncesionarja) morajo biti oblikovana ob upoštevanju temeljnih načel javno-zasebnega partnerstva, pri čemer morajo zagotoviti javni interes, da bodo boljše ocenjeni kandidati, ki bodo zagotovili več ugodnosti za javnega partnerja in uporabnike ter nižji vložek javnega partnerja.
- 5) Druge pogoje in merila ter podrobnejšo vsebino pogojev in meril za izbiro koncesionarja koncedent določi v razpisni dokumentaciji za fazo dialoga in ponudbeno fazo.
- 6) Druge pogoje in merila ter podrobnejšo vsebino pogojev in meril za izbiro zasebnega partnerja javni partner določi v okviru postopka izbire zasebnega partnerja.
- 7) Javni razpis za izbiro koncesionarja se izvede po postopku konkurenčnega dialoga.
- 8) Za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja in izbiro zasebnega partnerja se pooblasti občinsko upravo Občine Brezovica.

17. člen

(strokovna komisija)

- 1) Strokovno komisijo za izbiro zasebnega partnerja s sklepom imenuje župan Občine Brezovica.
- 2) Strokovna komisija ima predsednika in najmanj dva člana.
- 3) Predsednik in člani strokovne komisije morajo imeti najmanj prvo stopnjo izobrazbe v skladu z Zakonom o visokem šolstvu (Uradni list RS, št. 32/12 – UPB, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 109/12, in 85/14) in najmanj dve leti ustreznih delovnih izkušenj.

18. člen

(pogodba o javno-zasebnem partnerstvu)

- 1) Pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu z izbranim zasebnim partnerjem sklene župan Občine Brezovica.
- 2) Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu mora biti sklenjena v pisni obliki, sicer nima pravnega učinka.
- 3) V pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu javni in zasebni partner podrobno uredita medsebojna razmerja v zvezi z izvajanjem predmeta javno-zasebnega partnerstva in druge sestavine razmerja, ki niso urejene v tem odloku. S pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu

se vzpostavijo ustrezni mehanizmi, s katerimi se zagotovita učinkovito zavarovanje javnega interesa in nadzor nad izvajanjem pogodbe.

VII. PRILAGODITEV RAZMERIJ

19. člen

(prilagoditev razmerij)

- 1) Če pride do spremenjenih okoliščin, se lahko opravi prilagoditev razmerij med javnim in zasebnim partnerjem, vendar na način, da prilagoditev ne vpliva na porazdelitev tveganj med partnerjema.
- 2) Način in razlogi za morebitno prilagoditev razmerij med javnim in zasebnim partnerjem se uredijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

VIII. POROČANJE IN NADZOR

20. člen

(dolžnost poročanja)

- 1) Zasebni partner mora v skladu z veljavno zakonodajo, predpisi in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu redno voditi vse potrebne evidence in javnemu partnerju predložiti poročila in drugo potrebno dokumentacijo v skladu z njihovimi navodili.
- 2) Vsebina dolžnosti zasebnega partnerja iz prejšnjega odstavka in način njenega izvajanja se podrobneje uredita v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

21. člen

(nadzor)

- 1) Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva opravljajo javni partner in s strani javnega partnerja pooblaščen osebe v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- 2) Način izvajanja nadzora se določi v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

IX. PRENEHANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

22. člen

(prenehanje javno-zasebnega partnerstva)

- 1) Razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha:
 - a. s prenehanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
 - b. z odkupom javno-zasebnega partnerstva,
 - c. z odvzemom javno-zasebnega partnerstva,
 - d. s prevzemom javno-zasebnega partnerstva,na način, v obsegu in pod pogoji, določenimi s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
- 2) Javni in zasebni partner lahko med trajanjem javno-zasebnega partnerstva kadarkoli sporazumno razvežeta pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

23. člen
(izločitvena pravica)

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja zasebnega partnerja ima javni partner pravico, da za infrastrukturo in opremo, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico.

X. KONČNE DOLOČBE

24. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:
Brezovica, dne

Župan Občine Brezovica
Metod Ropret



GE projekt, projektiranje, d.o.o.
Stegne 21c
1000 Ljubljana – SI
Telefon: 0590 57560
Telefaks: 0590 57561



info@ge-projekt.eu
www.ge-projekt.eu

OCENA UPRAVIČENOSTI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Naslov:

**Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini
Brezovica**

Ljubljana, januar 2026

Naslov:	Ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva: Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica
Investitor in upravljavec:	Občina Brezovica Tržaška cesta 390 1351 Brezovica
Odgovorna oseba investitorja:	Metod Ropret župan
Izdelovalec investicijske dokumentacije:	GE projekt, d.o.o. Stegne 21c 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba izdelovalca investicijske dokumentacije:	Branko Medvešek direktor
Žig in podpis:	 
Vodja projekta:	Žiga Lesar

KAZALO

1	Uvod	5
2	Pravne podlage	6
3	Opis in cilji projekta	7
3.1	Opis projekta	7
3.2	Razvojne možnosti in namen projekta	8
3.3	Cilji projekta	8
4	Obseg investicije	9
4.1	Izhodišča za oceno investicije	9
4.2	Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt)	10
4.3	Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)	11
4.4	Finančna konstrukcija investicije	12
4.4.1	Financiranje po modelu javnega naročila	13
4.4.2	Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva	14
4.4.3	Referenčno obdobje	15
4.4.4	Projekcija prihodkov	15
4.4.4.1	<i>Projekcija prihodkov za primer izvedbe investicije po modelu JZP</i>	15
4.4.4.2	<i>Projekcija prihodkov za primer izvedbe investicije izvedene v lastni režiji javnega partnerja</i>	15
4.4.5	Projekcija stroškov	15
4.4.5.1	<i>Projekcija stroškov za primer izvedbe investicije po modelu JZP</i>	15
4.4.5.2	<i>Projekcija stroškov za primer izvedbe investicije izvedene v lastni režiji javnega partnerja</i>	15
4.4.6	Finančna in ekonomska analiza izvedbe investicije	16
5	Identifikacija javnega interesa	18
5.1	Analiza tržnih možnosti	18
6	Oblike JZP za izvedbo projekta	20
6.1	Statusno partnerstvo	20
6.2	Pogodbeno partnerstvo	20
6.2.1	JAVNO-NAROČNIŠKO PARTNERSTVO	20
6.2.2	KONCESIJSKO PARTNERSTVO	20
6.3	Razmejitev	21
6.4	Razmejitev tveganj in optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva	21
6.5	SWOT analiza	23
6.6	Izbira optimalnega modela	24
7	Rezultati in cilji investicije izvedene na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva	25
8	Pregled prejetih promotorskih vlog	26
8.1	Vloga DEJ Skladi d.o.o.	27
9	Primerjava podatkov	29
9.1	Življenjska doba projekta	29

9.2	Neto sedanja vrednost	29
9.3	Interna stopnja donosnosti	29
9.4	Rezultati in cilji investicije pri obeh izvedbenih modelih	30
9.5	Primerjava rezultatov	30
9.5.1	Primerjava podatkov prejete promotorske vloge in zaključkov investicijske dokumentacije	30
9.6	Rezultati ocene stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt	31
10	Končne ugotovitve	33

SEZNAM TABEL

<i>Tabela 1: Ocena investicije v stalnih cenah (večnamenski objekt)</i>	10
<i>Tabela 2: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (večnamenski objekt)</i>	10
<i>Tabela 3: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt)</i>	11
<i>Tabela 4: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)</i>	11
<i>Tabela 5: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (knjižnica)</i>	12
<i>Tabela 6: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (knjižnica)</i>	12
<i>Tabela 7: Struktura in viri financiranja (JN model)</i>	13
<i>Tabela 8: Struktura in viri financiranja (JZP model)</i>	14
<i>Tabela 9: Finančni in ekonomski kazalniki</i>	17
<i>Tabela 10: Primerjava podatkov med dokumentacijo upravičenca</i>	31

SEZNAM SLIK

<i>Slika 1: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva</i>	23
--	----

1 Uvod

Skladno z 8. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št.127/06; v nadaljevanju: ZJZP) se je ob upoštevanju dejstva, da je projekt zagotovitve prostorov knjižnice v Občini Brezovica (v nadaljevanju: javni partner) lahko predmet javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: JZP), zaradi spodbujanja JZP pri izbiri načina izvajanja projekta izvedlo oceno, če ga je mogoče izvesti v obliki JZP.

Občina je kot javni partner prejela vlogo o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva s strani DEJ Skladi d.o.o.

Javni partner je pristopil k pripravi dokumentacije skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Dokument ocena o upravičenosti izvedbe projekta JZP obravnava možnosti in upravičenost izvedbe projekta po modelu JZP.

Pri izdelavi dokumenta smo upoštevali naslednje predhodne dokumente, ki jih je javni partner že izdelal oziroma pridobil:

- Vloga o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva, december 2025, DEJ skladi d.o.o.,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica, januar 2026, GE projekt d.o.o.

Dokument skladno z 8. členom ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07) primerja zgoraj navedeno dokumentacijo in na podlagi tega podaja oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP, pri čemer oceno projekta podaja na osnovni sledečih kriterijev:

- življenjske dobe projekta,
- neto sedanje vrednosti,
- interne stopnje donosnosti,
- rezultatov in ciljev investicije, izvedene na tradicionalni način ali po modelu JZP,
- stroškov in koristi vloženih sredstev v projekt

in naslednjih predpostavk:

- da zasebni partner, ob ustrezni ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, davek na dodano vrednost (DDV) poračuna,
- možnost ureditve tveganj v JZP na način, da večino tveganj nosi zasebni partner.

2 Pravne podlage

Pri izdelavi ocene upravičenosti smo upoštevali naslednje pravne podlage:

- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju: ZJZP);
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavanje investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007).

3 Opis in cilji projekta

3.1 Opis projekta

Knjižnica Brezovica opravlja knjižnično javno službo za prebivalce Občine Brezovica kot krajevna knjižnica v okviru Mestne knjižnice Ljubljana. Od leta 2009 je delovala v prostorih na naslovu Podpeška cesta 2, Brezovica. Neto tlorisna površina knjižnice je znašala približno 160 m², kar je glede na obseg dejavnosti, število uporabnikov in normativne zahteve bistveno premalo. Zaradi prenove objekta so prostori trenutno zaprti, kar dodatno omejuje dostopnost knjižnične storitve za lokalno prebivalstvo.

Knjižnica trenutno pokriva približno 60 % prebivalcev občine, kar predstavlja okoli 7.800 uporabnikov. Analiza delovanja v obdobju 2019 ter 2022-2024 kaže, da kljub prostorskim omejitvam knjižnica dosega visoko raven uporabe. Število aktivnih članov se dolgoročno ohranja na primerljivi ravni, število novo vpisanih članov pa v zadnjih letih celo presega ravni iz obdobja pred pandemijo. Po pandemičnem upadu se ponovno povečuje tudi obisk knjižnice in udeležba na prireditvah ter izobraževalnih dejavnostih.

Posebej izrazita je rast izposoje knjižničnega gradiva, predvsem pri mladini, kjer je izposoja knjig v letu 2024 občutno preseгла rezultate iz leta 2019. Skupna izposoja gradiva v letu 2024 predstavlja najvišjo vrednost v obravnavanem obdobju. Ti podatki jasno izkazujejo velik interes in potrebo lokalnega prebivalstva po knjižničnih storitvah ter potrjujejo, da obstoječi prostorski pogoji zavirajo nadaljnji razvoj dejavnosti.

Obstoječi prostori knjižnice so neustrezni z več vidikov:

- prostorsko, saj obsegajo le 160 m², medtem ko bi glede na število uporabnikov, obseg knjižničnega fonda in normativne zahteve morali znašati približno 300 m²;
- razvojno, saj ne omogočajo povečanja knjižničnega fonda in širitve programov.

Po veljavnih normativih bi morala knjižnica razpolagati z večjim številom enot knjižničnega gradiva, kot ga ima trenutno. Obstoječi fond zaostaja za priporočenimi normami, dodatno povečevanje fonda pa zaradi prostorske stiske ni mogoče. Prav tako prostori ne omogočajo ustreznega števila uporabniških mest, postavitve sodobne informacijske in računalniške opreme ter izvajanja večjih ali hkratnih prireditev.

Na podlagi analize obstoječega stanja so razlogi za investicijsko namero naslednji:

- neustrezna velikost in funkcionalnost obstoječih knjižničnih prostorov;
- nezmožnost zagotavljanja knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- omejene možnosti za povečanje knjižničnega fonda in uporabniških mest;
- naraščajoče potrebe in interes lokalnega prebivalstva po knjižničnih storitvah;
- pomembna vloga knjižnice kot večnamenskega prostora v lokalnem okolju;
- začasna nedostopnost obstoječih prostorov zaradi prenove objekta.

Navedeni razlogi jasno utemeljujejo potrebo po investiciji v zagotovitev novih, sodobno zasnovanih in ustrezno velikih knjižničnih prostorov, ki bodo omogočali dolgoročno kakovostno izvajanje knjižnične javne službe ter razvoj knjižnice v skladu s potrebami lokalne skupnosti.

3.2 Razvojne možnosti in namen projekta

Razvoj knjižnične dejavnosti v Občini Brezovica je neposredno povezan z razpoložljivostjo ustrezne infrastrukture, ki omogoča izvajanje knjižnične javne službe skladno z veljavnimi normativi ter sodobnimi potrebami uporabnikov. Analiza obstoječega stanja je pokazala, da trenutni prostorski pogoji ne omogočajo nadaljnega razvoja knjižnice niti ohranjanja dosežene ravni storitev na dolgi rok.

Razvojne možnosti na področju zagotavljanja knjižnične infrastrukture so omejene in se v osnovi nanašajo na:

- ohranitev obstoječega stanja brez večjih vlaganj,
- zagotovitev novih, večjih in funkcionalno ustreznih prostorov z lastno investicijo občine,
- zagotovitev novih prostorov z vključitvijo zasebnega kapitala po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Z vidika dolgoročnega razvoja knjižnice in širšega družbenega razvoja občine predstavlja edino realno razvojno možnost zagotovitev novih, sodobno zasnovanih knjižničnih prostorov, ki bodo omogočali:

- povečanje knjižničnega fonda in skladnost z normativi,
- razširitev programov in dejavnosti za različne ciljne skupine,
- izboljšanje dostopnosti in uporabniške izkušnje,
- dolgoročno energetska in stroškovno učinkovito delovanje.

Razvojna priložnost se dodatno kaže v možnosti umestitve knjižnice v večnamenski objekt skupaj z drugimi javnimi vsebinami, kar prispeva k sinergijam, boljši izrabi prostora ter večji dostopnosti storitev za prebivalce.

3.3 Cilji projekta

Obstoječi prostori knjižnice so postali premajhni in nezadostni za ustrezno zagotavljanje knjižnične dejavnosti glede na sedanje in pričakovane potrebe lokalnega okolja, ki mu je knjižnica namenjena. Občina Brezovica je posledično pristopila k projektu zagotavljanja ustrezne infrastrukture s presojo različnih variant zagotovitve ustreznih kapacitet.

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju naslednjih ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
- Finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Z izpolnitvijo navedenih ciljev se pričakujejo naslednji rezultati:

- Sodobno opremljena knjižnica.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov.
- Energetska učinkovit objekt.
- Nižji obratovalni stroški.
- Izboljšani uporabniški in delovni pogoji.

4 Obseg investicije

Predmet investicijskega projekta je novogradnja knjižnice v predvidenem obsegu približno 300 m² neto tlorisne površine, ki bo zagotavljala ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje knjižnične javne službe v Občini Brezovica. Investicija se po svoji naravi uvršča med investicije v novo javno infrastrukturo, saj ne gre za obnovo ali rekonstrukcijo obstoječih prostorov, temveč za vzpostavitev novih, namensko projektiranih kapacitet.

Glede na način izvedbe investicije projekt predvideva realizacijo po modelu javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je knjižnica del širšega večnamenskega objekta. V okviru izbrane variante večino investicijskih stroškov nosi zasebni partner, medtem ko Občina Brezovica sodeluje v omejenem obsegu, predvsem pri zagotavljanju knjižnične opreme in pripravi investicijske dokumentacije.

Investicija vključuje naslednje vrste stroškov:

- stroške zemljišča in komunalne ureditve,
- stroške gradbeno-obrtniških in instalacijskih del,
- stroške projektiranja in strokovnega nadzora,
- stroške zunanje ureditve,
- stroške nabave in montaže opreme,
- stroške priprave investicijske dokumentacije.

4.1 Izhodišča za oceno investicije

Upoštevani podatki pri izdelavi dokumentacije so zajeti iz strokovnega dokumenta MKL ter javno dostopnih podatkov za primerljive investicije.

Javno dosegljivi podatki za primerljive objekte za novogradnje knjižnic v obdobju 2024 in 2025 izkazujejo višino cene gradbeno-obrtniških in instalacijskih del kvadratnega metra neto tlorisne površine novogradnje od 2.100 do 2.700 EUR/m² brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m² brez DDV.

Planirana vrednost komunalno opremljenega zazidljivega zemljišča v Občini Brezovica je določena na podlagi javno dostopnih oglasov za zazidljiva zemljišča (bazarealestate.com, nepremicnine.net, bolha.net). Analiza aktualnih oglasov za centralni del naselja Brezovica pri Ljubljani kaže cene okrog 300 €/m², za obrobna naselja občine (npr. Rakitna) pa okrog 100-120 €/m². Pri določanju vrednosti zemljišča za umestitev občinske knjižnice se uporablja planirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča 340 €/m² za urbano lokacijo v bližini obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

Za objekt knjižnice neto 300 m², s parkirišči in zunanjo ureditvijo, je potreben okviren obseg parcele 700 do 1.000 m², za namen obravnave v tem dokumentu smo vzeli srednjo vrednost 850 m².

Za združeni večnamenski objekt knjižnice, osnovne šole in vrtca s skupno bruto tlorisno površino 5.000 m² je potrebno najmanj 5.000 m² zazidljivega zemljišča, za namen obravnave smo vzeli 5.000 m² zemljišča.

Za namen presoje variant v okviru predmetnega dokumenta, in sicer presoje modela javno-zasebnega partnerstva, smo v okviru variante javno-zasebnega partnerstva, na podlagi prejete vloge promotorja, obravnavali celovito investicijo, to je tudi zasebni del investicije v šolo in vrtec.

Preračun v tekoče cene je narejen za predvideno obdobje izvajanja projekta, in sicer na podlagi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2025, UMAR.

4.2 Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt)

Tabela 1: Ocena investicije v stalnih cenah (večnamenski objekt)

	Del stavbe		Skupaj brez DDV	Skupaj z DDV
	Šola in vrtec	Knjižnica		
Zemljišče	1.700.000,00	289.000,00	1.989.000,00	1.989.000,00
Gradbena dela	4.277.000,00	252.000,00	4.529.000,00	5.525.380,00
Obrtniška dela	2.138.500,00	144.000,00	2.282.500,00	2.784.650,00
Strojne instalacije	2.016.300,00	108.000,00	2.124.300,00	2.591.646,00
Elektro instalacije	1.466.400,00	100.800,00	1.567.200,00	1.911.984,00
Zunanja ureditev	916.500,00	43.200,00	959.700,00	1.170.834,00
Projektiranje + nadzor	794.300,00	43.200,00	837.500,00	1.021.750,00
Oprema	611.000,00	28.800,00	639.800,00	780.556,00
Oprema - knjižnica	-	107.920,00	107.920,00	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	-	45.000,00	45.000,00	54.900,00
Skupaj brez DDV	13.920.000,00	1.161.920,00	15.081.920,00	
Skupaj z DDV	16.608.400,00	1.353.962,40		17.962.362,40

Tabela 2: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (večnamenski objekt)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	1.989.000,00			1.989.000,00	0,00	1.989.000,00
Gradbena dela	2.264.500,00	2.264.500,00		4.529.000,00	996.380,00	5.525.380,00
Obrtniška dela	1.141.250,00	1.141.250,00		2.282.500,00	502.150,00	2.784.650,00
Strojne instalacije	1.062.150,00	1.062.150,00		2.124.300,00	467.346,00	2.591.646,00
Elektro instalacije	783.600,00	783.600,00		1.567.200,00	344.784,00	1.911.984,00
Zunanja ureditev			959.700,00	959.700,00	211.134,00	1.170.834,00
Projektiranje + nadzor	502.500,00	251.250,00	83.750,00	837.500,00	184.250,00	1.021.750,00
Oprema			639.800,00	639.800,00	140.756,00	780.556,00
Oprema - knjižnica			107.920,00	107.920,00	23.742,40	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	45.000,00			45.000,00	9.900,00	54.900,00
SKUPAJ (brez DDV)	7.788.000,00	5.502.750,00	1.791.170,00	15.081.920,00		
DDV	1.275.780,00	1.210.605,00	394.057,40		2.880.442,40	
SKUPAJ (z DDV)	9.063.780,00	6.713.355,00	2.185.227,40			17.962.362,40

Tabela 3: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	2.034.747,00	0,00	0,00	2.034.747,00	0,00	2.034.747,00
Gradbena dela	2.316.583,50	2.370.931,50	0,00	4.687.515,00	1.031.253,30	5.718.768,30
Obrtniška dela	1.167.498,75	1.194.888,75	0,00	2.362.387,50	519.725,25	2.882.112,75
Strojne instalacije	1.086.579,45	1.112.071,05	0,00	2.198.650,50	483.703,11	2.682.353,61
Elektro instalacije	801.622,80	820.429,20	0,00	1.622.052,00	356.851,44	1.978.903,44
Zunanja ureditev	0,00	0,00	1.024.959,60	1.024.959,60	225.491,11	1.250.450,71
Projektiranje + nadzor	514.057,50	263.058,75	89.445,00	866.561,25	190.643,48	1.057.204,73
Oprema	0,00	0,00	683.306,40	683.306,40	150.327,41	833.633,81
Oprema - knjižnica	0,00	0,00	115.258,56	115.258,56	25.356,88	140.615,44
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	46.035,00	0,00	0,00	46.035,00	10.127,70	56.162,70
SKUPAJ (brez DDV)	7.967.124,00	5.761.379,25	1.912.969,56	15.641.472,81		
DDV	1.305.122,94	1.267.503,44	420.853,30		2.993.479,68	
SKUPAJ (z DDV)	9.272.246,94	7.028.882,69	2.333.822,86			18.634.952,49

4.3 Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)

Tabela 4: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)

	Knjižnica	Skupaj brez DDV	Skupaj z DDV
Zemljišče	289.000,00	289.000,00	289.000,00
Gradbena dela	252.000,00	252.000,00	307.440,00
Obrtniška dela	144.000,00	144.000,00	175.680,00
Strojne instalacije	108.000,00	108.000,00	131.760,00
Elektro instalacije	100.800,00	100.800,00	122.976,00
Zunanja ureditev	43.200,00	43.200,00	52.704,00
Projektiranje + nadzor	43.200,00	43.200,00	52.704,00
Oprema	28.800,00	28.800,00	35.136,00
Oprema - knjižnica	107.920,00	107.920,00	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	45.000,00	45.000,00	54.900,00
Skupaj brez DDV	1.161.920,00	1.161.920,00	
Skupaj z DDV	1.353.962,40		1.353.962,40

Tabela 5: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (knjižnica)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	289.000,00			289.000,00	0,00	289.000,00
Gradbena dela	126.000,00	126.000,00		252.000,00	55.440,00	307.440,00
Obrtniška dela	72.000,00	72.000,00		144.000,00	31.680,00	175.680,00
Strojne instalacije	54.000,00	54.000,00		108.000,00	23.760,00	131.760,00
Elektro instalacije	50.400,00	50.400,00		100.800,00	22.176,00	122.976,00
Zunanja ureditev			43.200,00	43.200,00	9.504,00	52.704,00
Projektiranje + nadzor	25.920,00	12.960,00	4.320,00	43.200,00	9.504,00	52.704,00
Oprema			28.800,00	28.800,00	6.336,00	35.136,00
Oprema - knjižnica			107.920,00	107.920,00	23.742,40	131.662,40
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	45.000,00			45.000,00	9.900,00	54.900,00
SKUPAJ (brez DDV)	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00		
DDV	82.130,40	69.379,20	40.532,80		192.042,40	
SKUPAJ (z DDV)	744.450,40	384.739,20	224.772,80			1.353.962,40

Tabela 6: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (knjižnica)

INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Zemljišče	295.647,00	0,00	0,00	295.647,00	0,00	295.647,00
Gradbena dela	128.898,00	131.922,00	0,00	260.820,00	57.380,40	318.200,40
Obrtniška dela	73.656,00	75.384,00	0,00	149.040,00	32.788,80	181.828,80
Strojne instalacije	55.242,00	56.538,00	0,00	111.780,00	24.591,60	136.371,60
Elektro instalacije	51.559,20	52.768,80	0,00	104.328,00	22.952,16	127.280,16
Zunanja ureditev	0,00	0,00	46.137,60	46.137,60	10.150,27	56.287,87
Projektiranje + nadzor	26.516,16	13.569,12	4.613,76	44.699,04	9.833,79	54.532,83
Oprema	0,00	0,00	30.758,40	30.758,40	6.766,85	37.525,25
Oprema - knjižnica	0,00	0,00	115.258,56	115.258,56	25.356,88	140.615,44
Investicijska dokumentacija in priprava projekta	46.035,00	0,00	0,00	46.035,00	10.127,70	56.162,70
SKUPAJ (brez DDV)	677.553,36	330.181,92	196.768,32	1.204.503,60		
DDV	84.019,40	72.640,02	43.289,03		199.948,45	
SKUPAJ (z DDV)	761.572,76	402.821,94	240.057,35			1.404.452,05

4.4 Finančna konstrukcija investicije

Preverjana sta bila dva različna modela financiranja in izvedbe investicije, in sicer model javnega naročila ter model javno-zasebnega partnerstva. Cilj Občine Brezovica je pridobitev ustreznih knjižničnih prostorov za izvajanje knjižnične dejavnosti. Razlika med modeloma se kaže v obsegu investicije in načinu zagotavljanja finančne vzdržnosti projekta.

Primerjava obeh modelov financiranja je bila izvedena z namenom ugotovitve finančno in ekonomsko najustreznejše rešitve za zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za delovanje Knjižnice Brezovica.

4.4.1 Financiranje po modelu javnega naročila

V primeru izvedbe investicije po modelu javnega naročila se obravnava izključno investicija v izgradnjo knjižnice kot samostojnega objekta. Občina Brezovica v tem modelu nastopa kot edini investitor in v celoti zagotavlja finančna sredstva za izvedbo projekta, vključno z:

- vsemi stroški gradnje knjižnice,
- projektno in investicijsko dokumentacijo,
- zunanjo ureditvijo,
- opremo knjižnice, vključno s knjižničnim pohištvo in IT opremo,
- nadzorom in drugimi spremljajočimi stroški.

V tem modelu se presoja izključno investicija v knjižnico, ki jo občina financira sama. Celotno investicijsko in finančno tveganje nosi občina, ki mora sredstva zagotoviti iz proračuna oziroma drugih javnih virov.

Tabela 7: Struktura in viri financiranja (JN model)¹

JN - stalne cene

VIRI FINANCIRANJA (JN - stalne cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00	192.042,40	1.353.962,40
Zasebni partner				0,00	0,00	0,00
SKUPAJ (brez DDV)	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00		
DDV	82.130,40	69.379,20	40.532,80		192.042,40	
SKUPAJ (z DDV)	744.450,40	384.739,20	224.772,80			1.353.962,40

JN - tekoče cene

VIRI FINANCIRANJA (JN - tekoče cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	677.553,36	330.181,92	196.768,32	1.204.503,60	199.948,45	1.404.452,05
Zasebni partner				0,00	0,00	0,00
SKUPAJ (brez DDV)	677.553,36	330.181,92	196.768,32	1.204.503,60		
DDV	84.019,40	72.640,02	43.289,03		199.948,45	
SKUPAJ (z DDV)	761.572,76	402.821,94	240.057,35			1.404.452,05

¹Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

4.4.2 Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva

Pri modelu javno-zasebnega partnerstva je obseg obravnavane investicije širši. Čeprav je cilj občine še vedno pridobitev knjižničnih prostorov, se v okviru tega modela presoja investicija v celoten večnamenski objekt, ki poleg knjižnice vključuje tudi druge dejavnosti (npr. šolo in vrtec).

Takšen širši investicijski obseg je nujen z vidika zasebnega partnerja, saj mu omogoča ustvarjanje zadostnih prihodkov iz neknjižničnega dela objekta, ter dolgoročno ekonomsko vzdržnost projekta.

V tem modelu zasebni partner financira in izvede večinski del investicije, vključno z gradnjo objekta, medtem ko Občina Brezovica sodeluje predvsem pri financiranju:

- opreme knjižnice, to je knjižničnega pohištva in informacijsko-komunikacijske opreme in
- priprave investicijske dokumentacije in projekta.

Stroški opreme knjižnice so določeni na podlagi strokovnih podlag Izhodišča za nove prostore Knjižnice Brezovica, ki jih je pripravila Mestna knjižnica Ljubljana.

Zaradi navedenega se v okviru presoje modela javno-zasebnega partnerstva v investicijski dokumentaciji ne obravnava zgolj investicija v knjižnico, temveč tudi investicija v celoten večnamenski objekt, saj le takšna celostna obravnava omogoča realno presojo finančne konstrukcije, tveganj in ekonomske upravičenosti projekta.

Tabela 8: Struktura in viri financiranja (JZP model)²

JZP - stalne cene

VIRI FINANCIRANJA (JZP - stalne cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	45.000,00	0,00	107.920,00	152.920,00	33.642,40	186.562,40
Zasebni partner	7.743.000,00	5.502.750,00	1.683.250,00	14.929.000,00	0,00	14.929.000,00
SKUPAJ (brez DDV)	7.788.000,00	5.502.750,00	1.791.170,00	15.081.920,00		
DDV	9.900,00	0,00	23.742,40		33.642,40	
SKUPAJ (z DDV)	7.797.900,00	5.502.750,00	1.814.912,40			15.115.562,40

JZP - tekoče cene

VIRI FINANCIRANJA (JZP - tekoče cene)	leto 2026	leto 2027	leto 2028	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ Z DDV
Občina Brezovica	46.035,00	0,00	115.258,56	161.293,56	35.484,58	196.778,14
Zasebni partner	7.921.089,00	5.761.379,25	1.797.711,00	15.480.179,25	0,00	15.480.179,25
SKUPAJ (brez DDV)	7.967.124,00	5.761.379,25	1.912.969,56	15.641.472,81		
DDV	10.127,70	0,00	25.356,88		35.484,58	
SKUPAJ (z DDV)	7.977.251,70	5.761.379,25	1.938.326,44			15.676.957,39

²Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

4.4.3 Referenčno obdobje

Referenčno obdobje projekta je za presojo upravičenosti variant izvedbe investicije privzeto obdobje 15 let.

4.4.4 Projekcija prihodkov

4.4.4.1 Projekcija prihodkov za primer izvedbe investicije po modelu JZP

Prihodki javnega partnerja:

- Prihodki od članarin odraslih članov knjižnice

Prihodki zasebnega partnerja:

- Prihodki od najemnine za preostali del objekta

4.4.4.2 Projekcija prihodkov za primer izvedbe investicije izvedene v lastni režiji javnega partnerja

Prihodki javnega partnerja:

- Prihodki od članarin odraslih članov knjižnice

4.4.5 Projekcija stroškov

4.4.5.1 Projekcija stroškov za primer izvedbe investicije po modelu JZP

Stroški javnega partnerja:

- Stroški energentov (ogrevanje, hlajenjem elektrika, voda) knjižničnega dela objekta
- Stroški čiščenja knjižnice
- IT delovanje knjižnice
- Stroški plač zaposlenih v knjižnici

4.4.5.2 Projekcija stroškov za primer izvedbe investicije izvedene v lastni režiji javnega partnerja

Stroški javnega partnerja:

- Stroški energentov (ogrevanje, hlajenjem elektrika, voda) knjižničnega dela objekta
- Stroški čiščenja knjižnice
- IT delovanje knjižnice
- Stroški plač zaposlenih v knjižnici

4.4.6 Finančna in ekonomska analiza izvedbe investicije

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju naslednjih ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
- Finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Obravnavane variante v okviru predmetnega investicijskega dokumenta so:

- Varianta brez investicije;
- Varianta novogradnje z lastno investicijo po javnem naročilu;
- Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

V okviru presoje je ugotovljeno, da varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj ne izpolnjuje 2. ključnega cilja projekta, ki je ustrezna velikost knjižničnih prostorov. Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

Varianta novogradnje z lastno investicijo občine po javnem naročilu izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta, pri tem, da je problematična in pogojno izvedljiva, predvsem pa ne v sprejemljivem časovnem okviru zaradi problematike umestitve v prostor, saj občina ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami, ki bi to omogočale. Poleg tega pa se je pri presoji finančne in ekonomske upravičenosti projekta izkazalo, da je ta varianta finančno in ekonomsko manj upravičena kot varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva. Ta varianta namreč izpolnjuje vse ključne cilje in je, kot že navedeno, finančno in ekonomsko bolj upravičena. Z vidika ekonomskih in družbenih koristi pa je ta varianta sprejemljivejša tudi na račun pridobitve novih lokalnih kapacitet za zagotavljanje potreb osnovnošolske in predšolske vzgoje. V prilogah so predstavljeni izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano Varianto 3:

- Varianta 3: Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Analiza upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije po principu javno-zasebnega partnerstva (prikaz investicijskih vložkov v stalnih cenah).

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri vrednotenju investicije in pri kriterijih za določitev izbire posameznih variant so naslednje:

- Finančna in ekonomska diskontna stopnja: 4 %,
- Pogodbeno obdobje: 15 let,
- Amortizacijska doba zgrajenega objekta: 33 let,
- Minimalna udeležba zasebnega partnerja v finančni konstrukciji: 50,1 %.

Poleg tega se pri izvedbi projekta oz. operacije predpostavlja:

- da zasebni partner, ob ustrezni ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, davek na dodano vrednost (DDV) poračuna,
- možnost ureditve tveganj v JZP na način, da večino tveganj nosi zasebni partner.

Tabela 9: Finančni in ekonomski kazalniki

	Model JN	Model JZP – vidik javni partner	Model JZP – vidik zasebni partner
Investicijski vložek - Občina	1.353.962,40	186.562,40	
Investicijski vložek - ZP			14.929.000,00
Neto sedanja vrednost – finančna analiza	-1.926.954	-1.001.366	-1.250.340
Interna stopnja donosnosti – finančna analiza	-	-	3,2%
Neto sedanja vrednost – ekonomska analiza	1.752.773	2.529.837	-
Interna stopnja donosnosti – ekonomska analiza	17%	96%	-

Skupna investicijska vrednost projekta v tekočih cenah znaša 15.676.957,39 EUR z DDV (DDV v delu participacije zasebnega partnerja ne predstavlja stroška projekta). Pri tem je upoštevana investicijska vrednost, ki jo krije Občina Brezovica 196.778,14 EUR z DDV, ostalo krije zasebni partner.

Vključitev širših družbenih koristi v analizo upravičenosti za javnega partnerja tako izkazuje pozitivne vrednosti za obe varianti.

Pri ekonomski analizi, ki upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika, so obravnavani naslednji učinki:

- Denarno so družbene koristi javnih knjižnic opredeljene v javno dostopnih študijah (za faktor 3,4 glede na obratovalne stroške v Evropi na podlagi WTP in WTA metod).

Dodatne koristi, ki niso bile denarno opredeljene so:

- Dostop do informacij in znanja,
- Socialna vključenost,
- Povečanje pismenosti,
- Spodbujanje kritičnega razmišljanja, reševanja problemov, višja izobrazba,
- Ljudje z višjo stopnjo pismenosti imajo statistično gledano višje prihodke, delujejo v panogah z višjo dodano vrednostjo.

5 Identifikacija javnega interesa

Javni interes projekta izhaja iz zagotavljanja knjižnične javne službe, ki je opredeljena kot obvezna lokalna javna služba v skladu z zakonodajo s področja knjižnične dejavnosti. Knjižnica predstavlja temeljno infrastrukturo za uresničevanje pravice do dostopa do znanja, informacij, kulture in vseživljenjskega učenja ter ima pomembno vlogo pri razvoju lokalne skupnosti.

Obstoječi prostorski pogoji za delovanje Knjižnice Brezovica ne omogočajo izvajanja knjižnične dejavnosti v skladu z veljavnimi normativi in strokovnimi standardi. Brez zagotovitve novih ustreznih prostorov obstaja tveganje za zmanjšanje kakovosti oziroma obsega izvajanja javne službe, kar bi neposredno negativno vplivalo na prebivalce Občine Brezovica.

Projekt ima izrazite pozitivne družbene učinke, ki se kažejo v:

- izboljšanju dostopnosti do knjižničnih storitev,
- podpori izobraževanju, bralni pismenosti in kulturnemu udejstvovanju,
- krepitvi socialne vključenosti vseh starostnih skupin,
- ustvarjanju večnamenskega javnega prostora za lokalno skupnost.

Zaradi narave knjižnične dejavnosti projekt ni tržno zanimiv kot samostojna investicija, saj ne ustvarja zadostnih lastnih prihodkov za pokrivanje investicijskih in obratovalnih stroškov. Zato je vloga občine kot nosilke javnega interesa ključna, ne glede na izbrani način izvedbe projekta.

Iz navedenih razlogov se ugotavlja, da projekt izpolnjuje vse bistvene elemente javnega interesa in je utemeljeno predmet javnega zagotavljanja, pri čemer se lahko za njegovo izvedbo uporabi tudi model javno-zasebnega partnerstva.

5.1 Analiza tržnih možnosti

Analiza tržnih možnosti je bila izvedena z namenom preveritve, ali na trgu obstaja interes in sposobnost zasebnih subjektov za sodelovanje pri izvedbi obravnavanega projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Projekt izgradnje knjižnice kot samostojnega objekta ne predstavlja tržno zanimive investicije, saj knjižnična dejavnost ne ustvarja tržnih prihodkov, ki bi omogočali povračilo investicije. Iz tega razloga zasebni interes za samostojno izgradnjo in upravljanje knjižnice praviloma ne obstaja.

Drugače pa je v primeru večnamenskega objekta, v katerem knjižnica predstavlja del širšega programskega sklopa. Takšna zasnova omogoča zasebnemu partnerju, da investicijski vložek delno ali v celoti pokriva s prihodki iz neknjižničnega dela objekta, kar bistveno izboljšuje ekonomsko vzdržnost projekta.

Občina Brezovica je prejela pobudo zasebnega investitorja za sodelovanje pri izvedbi projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, kar potrjuje obstoj tržnega interesa za tovrstno obliko sodelovanja. Pobuda izkazuje, da trg razpolaga s potrebnimi znanji, finančnimi viri in izkušnjami za izvedbo kompleksnega večnamenskega projekta.

Model javno-zasebnega partnerstva omogoča:

- prenos dela investicijskih in izvedbenih tveganj na zasebnega partnerja,
- učinkovitejšo organizacijo gradnje in upravljanja objekta,

- racionalnejšo porabo javnih sredstev.

Na podlagi izvedene analize se ugotavlja, da tržne možnosti za sodelovanje zasebnega partnerja obstajajo, vendar le ob pogoju, da se projekt obravnava kot večnamenski objekt in ne kot samostojna investicija v knjižnico.

6 Oblike JZP za izvedbo projekta

Razmerje javno-zasebnega partnerstva se skladno z veljavno zakonodajo lahko izvaja v dveh oblikah:

- razmerje statusnega (institucionalno, equity) partnerstva;
- razmerje pogodbenega partnerstva.

6.1 Statusno partnerstvo

Statusno javno-zasebno partnerstvo je razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali drugih oseb javnega prava oziroma drug javni partner podeli izvajanje pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva:

- z ustanovitvijo pravne osebe,
- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava,
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali,
- na drug, primeroma naštetim oblikam pravno in dejansko soroden in primerljiv način

ter s prenosom izvajanja pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega partnerstva izhajajo, na to osebo. Bistveno je torej, da sta javni in zasebni oz. zasebno-javni gospodarski subjekt skupaj udeležena kot družbenika v izvajalcu statusnega partnerstva.

6.2 Pogodbeno partnerstvo

Pogodbeno partnerstvo se deli še naprej in ima lahko obliko:

- koncesijskega razmerja ali
- javnonaročniškega razmerja.

6.2.1 JAVNO-NAROČNIŠKO PARTNERSTVO

Javno-naročniško razmerje je odplačno razmerje med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitve.

6.2.2 KONCESIJSKO PARTNERSTVO

Koncesijsko razmerje je dvostransko pravno razmerje med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu.

6.3 Razmejitev

Ker je pravilna določitev oblike oziroma vrste javno-zasebnega partnerstva nujna za pravno pravilno vodenje postopka je razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom ključnega pomena.

Razmejitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom se opravi glede na razdelitev tveganj. Če 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, ne šteje za koncesijsko, temveč za javnonaročniško. Če iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo.

Navedeno pravilo o razmejitvi med javnonaročniškim in koncesijskim partnerstvom, velja smiselno tudi za presojo razmerja statusnega partnerstva.

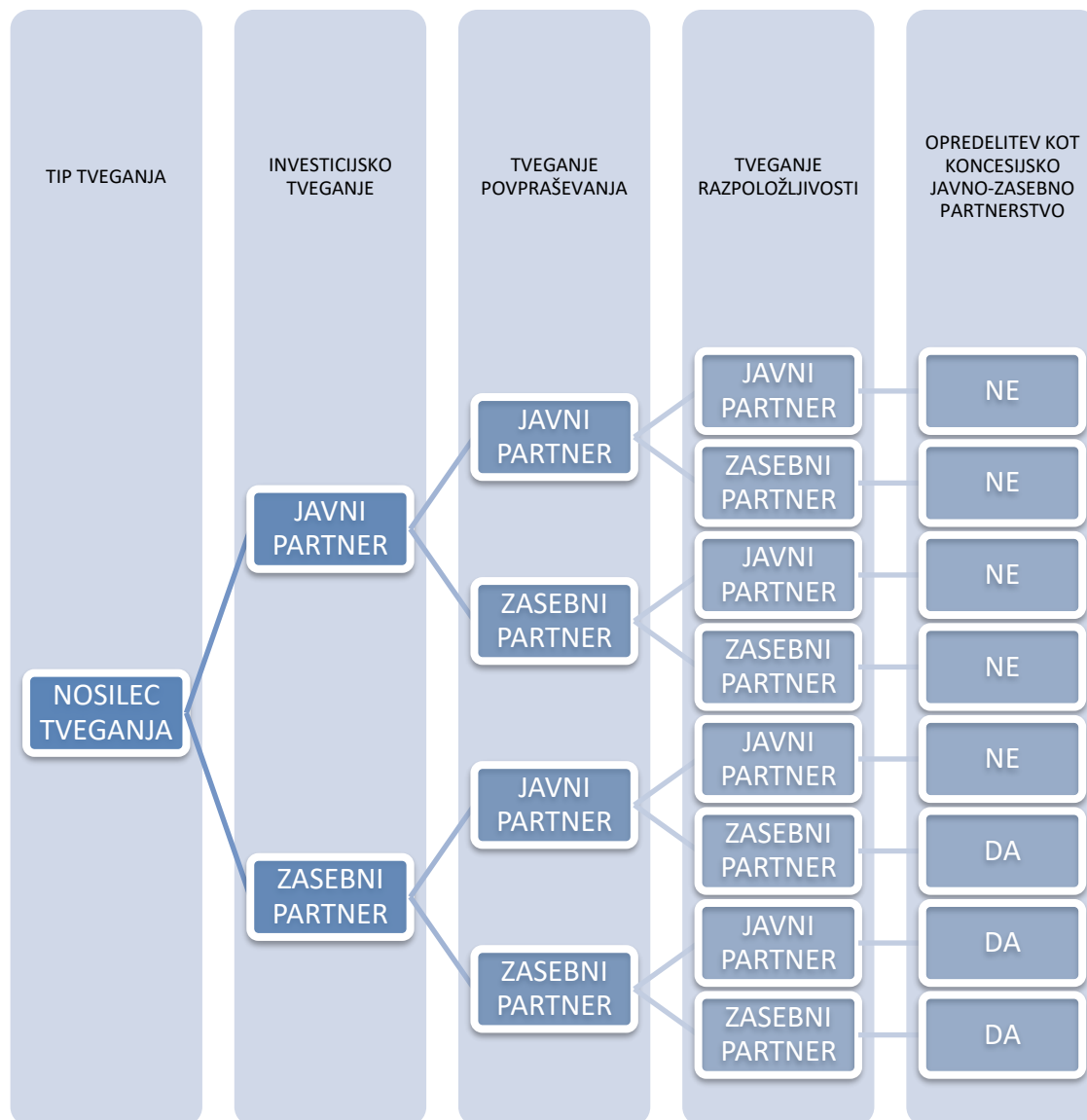
6.4 Razmejitev tveganj in optimalna oblika javno-zasebnega partnerstva

V kontekstu razmejitve iz predhodnega poglavja je torej prvi korak presoje razmerja razmejitev med tem kdo torej nosi investicijsko in kdo tržna tveganja:

- investicijsko tveganje → se nanaša na fazo izvedbe in pričetek izvajanja storitve; v praksi so to tveganja povezana z zamudo pri izvedbi, odstopom od zahtevanih standardov, dodatno nastalimi stroški pri izvedbi investicije, pravnimi in okoljskimi ovirami, tehničnimi pomanjkljivostmi, zunanjimi negativnimi dejavniki, itd.;
- tveganje razpoložljivosti → se nanaša na fazo izvajanja oziroma na morebitno nedoseganje zavez danih v okviru pogodbe; v praksi so to tveganja vezana na nedoseganje pogodbeno dogovorjene ravni storitev oziroma kvalitete le teh (na primer nedoseganje standardov udobja, itd.);
- tveganje povpraševanja → se nanaša na variacijo povpraševanja, ki ni vezana na izvajanje storitev s strani zasebnega partnerja (gre za tveganja, kjer sprememba v povpraševanju ne more oziroma ni povezljiva s kvaliteto storitve, ki jo zagotavlja zasebni partner).

Ob tem se aplicira zaporedna presoja ob uporabi sledečega modela³:

³ Poleg zgornjega mehanizma ocene tveganja pa je pri presoji nujno upoštevati tudi vse druge elemente oziroma mehanizme, ki bi morebiti vplivali na posreden ali neposreden prenos tveganj na stran javnega partnerja (kot na primer garancije, jamstveno financiranje, pogodbene kazni, itd.), katere je potrebno ustrezno opredeliti v okviru pogodbenega razmerja.



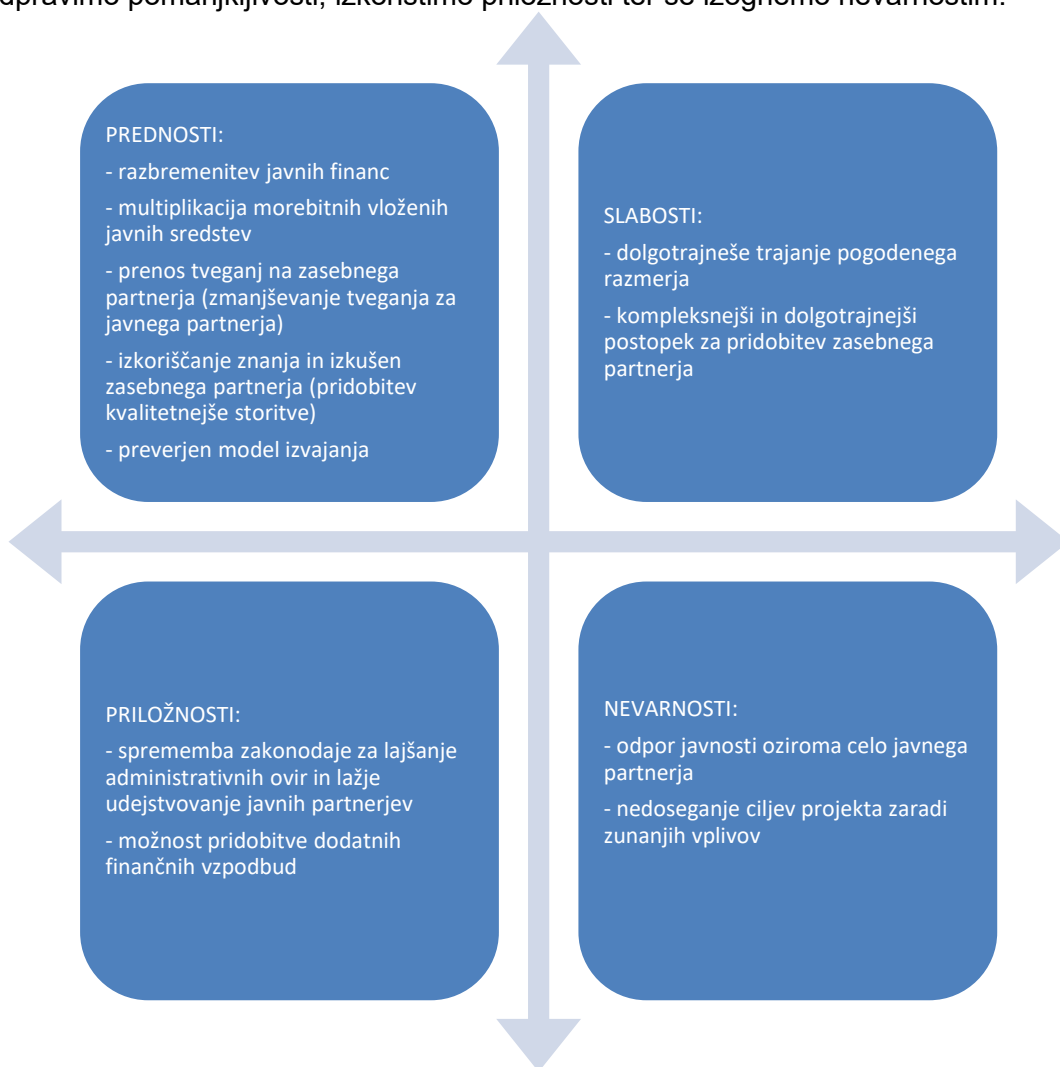
Glede na predhodno podano tehnično obravnavano varianto izvedbe projekta ter posredovane informacije v okviru prejete promotorske vloge je potrebno predpostaviti, da bi pri projektu prihajalo do sledečih razdelitev tveganj med zasebnim in javnim partnerjem:

	INVESTICIJSKO TVEGANJE	TVEGANJE RAZPOLOZLJIVOSTI	TVEGANJE POVPRASEVANJA
JAVNI PARTNER			X
ZASEBNI PARTNER	X	X	

6.5 SWOT analiza

SWOT analizo je moč aplicirati na vse ravni in aspekte investicije. Pri SWOT analizi elemente preverbe predstavljajo štiri aspekti in sicer prednosti, slabosti, priložnosti ter nevarnosti. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah.

Najprej je potrebno razmejiti prednosti/slabosti in priložnosti/nevarnosti. Prva dva aspekta se nanašata na notranje dejavnike, druga dva pa na zunanje dejavnike. Glavna razlika pri tem je, da imamo pri notranjih dejavnikih vpliv, da se prilagodimo, razvijemo, ali kako drugače ukrepamo. Pri notranjih dejavnikih se nahajamo v območju lastnega vpliva. Priložnosti/nevarnosti se nanašajo na zunanje dejavnike na katere nimamo vpliva in ne moremo direktno sami narediti nič, kot le to da se prilagodimo. Torej gre za dva območja, eno je območje vpliva, kjer imamo moč sami neposredno vplivati s svojimi dejanji, drugi dejavniki so izven našega območja vpliva in ne moremo narediti direktno nič, lahko pa te izkoristimo v svoj prid s fleksibilnostjo in prilagajanji ostalih dejavnikov. Končna strategija je, da gradimo na prednostih, odpravimo pomanjkljivosti, izkoristimo priložnosti ter se izognemo nevarnostim.



Slika 1: SWOT analiza javno-zasebnega partnerstva

6.6 Izbira optimalnega modela

Glede na zgoraj podano razdelitev oblik javno-zasebnega partnerstva (in dejstvo, da statusno javno-zasebno partnerstvo za konkretni primer zaradi dodatnih administrativnih ovir ni primerno) se v prejeti vlogi o zainteresiranosti kot edina pravna primerna oblika javno zasebnega partnerstva izkazuje koncesijsko javno-zasebno partnerstvo.

Kot optimalni model, pa se ob znanih dejstvih in zapisanih predpostavkah, da bodo vsa razmerja med javnim in zasebnim partnerjem urejena na način, da večino tveganj prevzema zasebni partner, kaže koncesijsko javno-zasebno partnerstvo, model koncesije gradenj po principu BOO (izgradi-upravljalj-ohrani) ali BOT (izgradi-upravljalj-prenesi).

7 Rezultati in cilji investicije izvedene na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva

Obstoječi prostori knjižnice so postali premajhni in nezadostni za ustrezno zagotavljanje knjižnične dejavnosti glede na sedanje in pričakovane potrebe lokalnega okolja, ki mu je knjižnica namenjena. Občina Brezovica je posledično pristopila k projektu zagotavljanja ustrezne infrastrukture s presojo različnih variant zagotovitve ustreznih kapacitet.

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju naslednjih ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
- Finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Z izpolnitvijo navedenih ciljev se pričakujejo naslednji rezultati:

- Sodobno opremljena knjižnica.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov.
- Energetsko učinkovit objekt.
- Nižji obratovalni stroški.
- Izboljšani uporabniški in delovni pogoji.

Cilji investicije so tako v primeru izvedbe v lastni režiji oziroma po javnem naročilu kot tudi v primeru izvedbe investicije po modelu JZP isti, prav tako ostajajo v obeh primerih isti pričakovani rezultati investicije.

8 Pregled prejetih promotorskih vlog

Občina je s strani DEJ Skladi d.o.o. prejela vlogo o zainteresiranosti za izvajanje projekta javno-zasebnega partnerstva.

Ugotavljamo, da je vloga skladna z ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07).

Vsebino vloge promotorja o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva smo preverjali v naslednjih točkah:

- (1) predstavitev promotorja, ki naj zajema vsaj:
 - a. opis razvojnih in organizacijskih možnosti in sposobnosti promotorja (t.i. analiza razvojnih možnosti in sposobnosti investitorja),
 - b. opredelitev finančnih sposobnosti promotorja,
 - c. opredelitev tehničnih sposobnosti promotorja (npr. referenc na podobnih projektih),
 - d. opredelitev kadrovskih sposobnosti promotorja,
 - e. navedbo kontaktne osebe z ustreznimi kontaktnimi podatki;

- (2) idejne rešitve za doseg razpisanih ciljev in tehnične specifikacije, ki naj zajema vsaj:
 - a. predlog oblike javno-zasebnega partnerstva,
 - b. predlog obsega investicije;

- (3) prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja, ki naj zajema vsaj:
 - a. predlog modela financiranja javno-zasebnega partnerstva,
 - b. opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez zasebnega partnerja,
 - c. opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez javnega partnerja,
 - d. oceno tveganj predlaganega modela javno-zasebnega partnerstva z opredelitvijo katera tveganja prevzema zasebni, katera javni partner in katera so skupna;

- (4) časovni načrt izvedbe, ki naj zajema vsaj:
 - a. predvideno trajanje razmerja javno-zasebnega partnerstva,
 - b. terminski plan izvedbe posameznih ukrepov (prilagojen dejstvu, da gre pri projektu za vzgojno-izobraževalne objekte);

- (5) ekonomsko oceno projekta;

- (6) oceno izvedljivosti predlaganega projekta.

8.1 Vloga DEJ Skladi d.o.o.

(1) predstavitev promotorja, ki naj zajema vsaj:

- a. opis razvojnih in organizacijskih možnosti in sposobnosti promotorja (t.i. analiza razvojnih možnosti in sposobnosti investitorja),
- b. opredelitev finančnih sposobnosti promotorja,
- c. opredelitev tehničnih sposobnosti promotorja (npr. referenc na podobnih projektih),
- d. opredelitev kadrovskih sposobnosti promotorja,
- e. navedbo kontaktne osebe z ustreznimi kontaktnimi podatki

Ugotovitev:

- predstavljeno;

(2) idejne rešitve za doseg razpisanih ciljev in tehnične specifikacije, ki naj zajema vsaj:

- a. predlog oblike javno-zasebnega partnerstva,
- b. predlog obsega investicije;

Ugotovitev:

- predstavljeno;
- predlagani model je koncesijsko javno-zasebno partnerstvo,
- obseg investicije je predstavljen na idejni in konceptualni ravni;

(3) prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja, ki naj zajema vsaj:

- a. predlog modela financiranja javno-zasebnega partnerstva,
- b. opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez zasebnega partnerja,
- c. opredelitev in razčlenitev vložkov in zavez javnega partnerja,
- d. oceno tveganj predlaganega modela javno-zasebnega partnerstva z opredelitvijo katera tveganja prevzema zasebni, katera javni partner in katera so skupna;

Ugotovitev:

- predstavljeno;
- investicijska vrednost projekta:
 - 12,88 mio EUR brez DDV, vložek zasebnega partnerja 12,52 mio EUR brez DDV, vložek javnega partnerja 0,36 mio EUR brez DDV;

(4) časovni načrt izvedbe, ki naj zajema vsaj:

- a. predvideno trajanje razmerja javno-zasebnega partnerstva,
- b. terminski plan izvedbe posameznih ukrepov (prilagojen dejstvu, da gre pri projektu za vzgojno-izobraževalne objekte);

Ugotovitev:

- predstavljeno,
- primerjava analiz med modeli upošteva 15 letno obratovanje, trajanje partnerstva ni eksplicitno razvidna, amortizacijska doba objekta 33 let;

(5) ekonomsko oceno projekta:

Ugotovitev:

- predstavljeno;

(6) oceno izvedljivosti predlaganega projekta;

Ugotovitev:

- predstavljen projekt je izvedljiv po modelu JZP, ugotavlja se, da je ekonomska upravičenost višja kot v primeru izvedbe projekta z lastnimi sredstvi;

(7) minimalna vsebina, kot jo glede na vrednost predlagane investicije opredeljuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Ugotovitev:

- predstavljeno.

9 Primerjava podatkov

Pri primerjavi so bili upoštevani naslednji kriteriji:

- življenjska doba projekta,
- neto sedanja vrednost,
- interna stopnja donosnosti,
- rezultati in cilji investicije, izvedene na tradicionalen način in po modelu JZP,
- stroški in koristi vloženih sredstev v projekt.

V nadaljevanju pregled kriterijev glede na rezultate iz dokumenta investicijskega programa in prejete promotorske vloge za oba izvedbena modela.

9.1 Življenjska doba projekta

V investicijski dokumentaciji in promotorski vlogi je za oba izvedbena modela upoštevano 15-letno obdobje obratovanja projekta, ki predstavlja referenčno obdobje za finančne in ekonomske izračune. Hkrati se pri obeh modelih upošteva daljša ekonomska in amortizacijska življenjska doba objekta, ki znaša približno 33 let, kar se odraža v izračunu ostanka vrednosti po izteku obravnavanega obdobja.

Primerjava z modelom javnega naročila ne kaže bistvenih razlik glede trajnosti investicije, saj je v obeh primerih zagotovljena dolgoročna uporaba objekta za izvajanje javne službe.

9.2 Neto sedanja vrednost

Primerjava neto sedanje vrednosti projekta po obeh izvedbenih modelih kaže, da je finančna neto sedanja vrednost v obeh primerih negativna, kar je pričakovano glede na naravo projekta, ki je namenjen izvajanju javne službe in ne ustvarjanju tržnih prihodkov.

Pri ekonomski analizi pa oba modela izkazujeta pozitivno ekonomsko neto sedanjo vrednost, kar pomeni, da skupne družbene koristi projekta presegajo skupne družbene stroške. Razlike med modeloma izhajajo predvsem iz različne porazdelitve investicijskih stroškov in tveganj, pri čemer model javno-zasebnega partnerstva izkazuje ugodnejšo strukturo z vidika javnega partnerja.

9.3 Interna stopnja donosnosti

Interna stopnja donosnosti projekta je bila izračunana tako za finančni kot za ekonomski vidik. Finančna interna stopnja donosnosti v obeh izvedbenih modelih ne dosega diskontne stopnje, kar je značilno za projekte javne infrastrukture.

Ekonomska interna stopnja donosnosti pa pri obeh modelih presega uporabljeno diskontno stopnjo, kar potrjuje ekonomsko upravičenost projekta. Model javno-zasebnega partnerstva izkazuje primerljivo oziroma ugodnejšo interno stopnjo donosnosti za javni sektor, predvsem zaradi prenosa dela investicijskih in izvedbenih tveganj na zasebnega partnerja.

9.4 Rezultati in cilji investicije pri obeh izvedbenih modelih

Primerjava rezultatov in ciljev investicije, izvedene po tradicionalnem modelu javnega naročila in po modelu javno-zasebnega partnerstva, kaže, da sta vsebinski cilji projekta v obeh primerih enaki. V obeh izvedbenih modelih je zagotovljena izgradnja ustreznih knjižničnih prostorov, ki omogočajo izvajanje knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in strokovnimi standardi.

Razlika med modeloma se kaže predvsem v načinu doseganja ciljev, saj model javno-zasebnega partnerstva omogoča hitrejšo realizacijo projekta, večjo finančno razbremenitev občine ter učinkovitejšo porazdelitev tveganj, medtem ko model javnega naročila pomeni popolno finančno in izvedbeno odgovornost občine.

9.5 Primerjava rezultatov

Občina je s strani podjetja DEJ skladi d.o.o. prejela vlogo o zainteresiranosti za izvajanje projekta javno-zasebnega partnerstva.

Ugotavljamo, da je vloga skladna z ZJZP in Pravilnikom o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/07).

9.5.1 Primerjava podatkov prejete promotorske vloge in zaključkov investicijske dokumentacije

V tem delu dokumenta se primerjajo podatki iz promotorskih vlog s podatkih iz investicijske dokumentacije.

Tabela 10: Primerjava podatkov med dokumentacijo upravičenca

Kriterij	INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA		PROMOTORSKA VLOGA	
	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK JAVNEGA PARTNERJA	Izvedba sanacije z lastnimi sredstvi	Izvedba sanacije po principu javno-zasebnega partnerstva, s spodbudo javnega partnerja, v katero so vključena sredstva evropske kohezijske politike - VIDIK JAVNEGA PARTNERJA
Investicijski vložek - Občina	1.353.962,40	186.562,40	1.057.325,71	381.662,40
Neto sedanja vrednost – finančna analiza	-1.926.954	-1.001.366	-1.665.660	-1.198.690
Interna stopnja donosnosti – finančna analiza	-	-	/	/
Neto sedanja vrednost – ekonomska analiza	1.752.773	2.529.837	2.021.088	2.354.664
Interna stopnja donosnosti – ekonomska analiza	17%	96%	23%	48%
Življenjska doba projekta/pogodbena doba	15 let	15 let	15 let	15 let
Cilji investicije	Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.	Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.	Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.	Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
	Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.	Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.	Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.	Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
	Finančna in ekonomska upravičenost projekta.	Finančna in ekonomska upravičenost projekta.	Finančna in ekonomska upravičenost projekta.	Finančna in ekonomska upravičenost projekta.
Rezultati investicije	Izpolnjeni cilji investicije;	Izpolnjeni cilji investicije;	Izpolnjeni cilji investicije;	Izpolnjeni cilji investicije;

9.6 Rezultati ocene stroškov in koristi vložnih sredstev v projekt

Na podlagi izhodišč predhodnih poglavij smo izdelali oceno upravičenosti vseh variant izvedbe projekta in izbrali najprimernejšo oziroma najbolj upravičeno varianto.

Upravičenost investicijskega projekta smo analizirali z izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov in sicer notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF). Izračun je izveden za obravnavane rešitve v promotorski vlogi in v investicijski dokumentaciji DIIP.

Presoja variant je temeljila na izpolnjevanju naslednjih ključnih ciljev projekta, ki si sledijo po naslednjem vrstnem redu:

- Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.
- Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.
- Finančna in ekonomska upravičenost projekta.

Obravnavane variante v okviru predmetnega investicijskega dokumenta so:

- Varianta brez investicije;

- Varianta novogradnje z lastno investicijo po javnem naročilu;
- Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

V okviru presoje je ugotovljeno, da varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj ne izpolnjuje 2. ključnega cilja projekta, ki je ustrezna velikost knjižničnih prostorov. Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

Varianta novogradnje z lastno investicijo občine po javnem naročilu izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta, pri tem, da je problematična in pogojno izvedljiva, predvsem pa ne v sprejemljivem časovnem okviru zaradi problematike umestitve v prostor, saj občina ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami, ki bi to omogočale. Poleg tega pa se je pri presoji finančne in ekonomske upravičenosti projekta izkazalo, da je ta varianta finančno in ekonomsko manj upravičena kot varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva. Ta varianta namreč izpolnjuje vse ključne cilje in je, kot že navedeno, finančno in ekonomsko bolj upravičena. Z vidika ekonomskih in družbenih koristi pa je ta varianta sprejemljivejša tudi na račun pridobitve novih lokalnih kapacitet za zagotavljanje potreb osnovnošolske in predšolske vzgoje. V prilogah so predstavljeni izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano Varianto 3:

- Varianta 3: Varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Analiza upravičenosti izkazuje upravičenost izvedbe investicije po principu javno-zasebnega partnerstva (prikaz investicijskih vložkov v stalnih cenah).

10 Končne ugotovitve

Zaključujemo, da je za javnega partnerja izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP) upravičena. Ocena upravičenosti JZP izkazuje, da so za obravnavano investicijo ključni kazalniki upravičenosti z vidika javnega partnerja v primeru JZP višji. Identificiran je tudi javni interes za izvedbo projekta.