



**OBČINA BREZOVICA**

**GRADIVO ZA 21. REDNO SEJO**

**(29. 1. 2026)**

**OBČINSKI SVET**



Datum: 22.1.2026  
Številka: 3/2026 - GJ

Svetnicam in svetnikom Sveta Občine Brezovica

## V A B I L O

Na podlagi 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUF, 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), 17. člena Statuta Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 84/25 UPB1) in 21. člena Poslovnika občinskega sveta (Uradni list RS, št. 84/25 UPB1)

**sklicujem 21. redno sejo Sveta Občine Brezovica,**

**ki bo v četrtek, 29. 1. 2026 ob 19. uri,**

**v Osnovni šoli Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica.**

### **PREDLAGANI DNEVNI RED:**

1. Ugotovitev sklepčnosti;
2. Potrditev zapisnika 20. redne seje;
3. Potrditev predlaganega dnevnega reda;
4. Pobude in vprašanja;
5. Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica – Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Investicijski program (IP), Predinvesticijska zasnova (PIZ);
6. Predlog odloka o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica – 1. in 2. branje;
7. Predlaganje kandidatov za sodnike porotnike.

Lep pozdrav!

Župan  
Metod Ropret

Priloga:

- Gradivo za 21. redno sejo Sveta Občine Brezovica

Poslano:

- Naslovniki
- Arhiv

# AD 2

GRADIVO ZA 21. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA  
(29. 1. 2026)



## ZAPISNIK

**20. redne seje OBČINSKEGA SVETA Občine Brezovica, ki je potekala v torek, 16. decembra 2025, ob 19. uri, v prostorih OŠ Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica.**

### **PRISOTNI ČLANI OBČINSKEGA SVETA:**

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1. Marko Čuden            | 10. Borut Pirnat     |
| 2. Bernard Debevec        | 11. Polona Raušl     |
| 3. Lucija Kokelj          | 12. Matej Plevnik    |
| 4. Gorazd Kovačič         | 13. Miha Rus         |
| 5. Janez Marinčič         | 14. Aljaž Susman     |
| 6. Mateja Lekan Štrukelj  | 15. Mateja Šuštaršič |
| 7. Marjan Mravlje         | 16. Klemen Velkavrh  |
| 8. Kristijan Musek Lešnik | 17. Klemen Zaletel   |
| 9. Aleš Ogrič             |                      |

### **OSTALI PRISOTNI:**

1. Metod Ropret – župan Občine Brezovica
2. Predstavniki občinske uprave:
  - Ivanka Stražišar
  - Gregor Šebenik
  - Kristina Žust
  - Urban Acman
  - Gašper Jamnik

## **AD 1**

### **Ugotovitev sklepčnosti**

Sejo je vodil župan Metod Ropret. Opravičil se je Mitja Bervar. Gorazd Kovačič bo na sejo nekoliko zamudil. Seja je sklepčna, prisotnih je 17 svetnikov.

## **AD 2**

### **Potrditev zapisnika 19. redne seje**

Župan je dal na glasovanje:

### **SKLEP 118:**

**Občinski svet Občine Brezovica potrjuje zapisnik 19. redne seje.**

### **Izid glasovanja:**

ZA: 16

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## AD 3

### Potrditev predlaganega dnevnega reda

Župan je dal na glasovanje:

#### DNEVNI RED:

1. Ugotovitev sklepčnosti;
2. Potrditev zapisnika 19. redne seje;
3. Potrditev predlaganega dnevnega reda;
4. Pobude in vprašanja;
5. Predlog Odloka o proračunu Občine Brezovica za leto 2026;
6. Predlog Odloka o proračunu Občine Brezovica za leto 2027;
7. Osnutek Odloka o ustanovitvi organa skupne občinske uprave »Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Vrhnika, Brezovica, Gorenja vas – Poljane, Žiri, Borovnica, Log – Dragomer, Horjul«;
8. Predlog Odloka o pobiranju takse za urejanje prometa na območju naselij Rakitna in Jezero;
9. Letni program športa v občini Brezovica za leto 2026;
10. Letni program kulture v občini Brezovica za leto 2026;
11. Soglasje k ceni pomoči na domu za leto 2026;
12. Predlog odloka o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe v osnovni zdravstveni dejavnosti – področje splošne in družinske medicine v Občini Brezovica – 1. in 2. branje;
13. Vloga o zainteresiranosti za izvedbo javno – zasebnega partnerstva (v vednost).

#### Izid glasovanja:

ZA: 16

PROTI: 0

Dnevni red je bil sprejet.

## AD 4

### Pobude in vprašanja

Župan je povzel aktualno dogajanje. Poteka prenos javne službe vodooskrbe in odvajanja in čiščenja odpadne vode na Vo-Ka. Prenos bo na skupščini Holdinga Ljubljana dokončno sprejet. Vsi sodelavci, ki prehajajo iz JKP Brezovica na Vo-Ka so sprejeli zaposlitev, strinjali so se s predlogi. Gre za 13 zaposlenih, z novim letom bodo del kolektiva Vo-Ka Snaga. Pridružila se bo tudi Občina Ig, vendar je tam zadeva bolj zapletena in vsi deležniki bodo morali podpisati pogodbo, saj ta občina ni lastniško povezana s holdingom. Z novim letom začnejo teči obračuni storitev po novem, položnice v začetku februarja za januar bodo že prinašali nove zneske občanom. Danes je potekala seja sveta Regionalne razvojne agencije Ljubljanske urbane regije, ki je bila burna. Ena od sprememb se nanaša tudi na našo občino. Da bo Direkcija za ceste lahko v občini Kobarid izvedla kolesarsko stezo vzporedno z rekonstrukcijo ceste, je na nivoju celotne zahodne regije zmanjkalo nekaj metrov – cca. 1.600 m. Dan je bil predlog, da jim priskočimo na pomoč in označimo 1.600 m povezave od mostu v Podpeči v smeri proti Borovnici s tablam za kolesarsko pot. To bo plačala direkcija, gre za začasno ureditev. Veliko to pomeni za Občino Kobarid, sam župan je zagotovil, da če bomo imeli zaradi tega stroške, jih bodo pokrili. Direkcija je pojasnila, da stroškov za našo občino ne bo. Table bodo do rekonstrukcije, do katere nas še nekaj časa loči, potreben bo tudi odkup

hiše v Podpeči. Na to temo je opravil razgovor, sestanek bo po novem letu, prisoten bod tudi predsednik KS. Vzpostaviti bo treba kontakte z lastniki, zavezani smo k cinitvi, na podlagi katere bomo iskali kompromis. Občina bo morala sodelovati pri odkupu in zagotoviti sredstva. V postopku sprejemanja je Zakon o skladnem regionalnem razvoju. Novost je, da bomo v Bruslju odprli šest pisarn, ki bodo delovale za Slovenske regije. Mestne občine bodo imele svojo pisarno, ostali se bomo verjetno povezovali. V zakonu je velik poudarek na regijah, ključna beseda, ki se pojavlja je decentralizacija. Pri razdelitvi celotna Slovenija nastopa proti Ljubljanski regiji, ostali smo ujetniki te zgodbe. Ljubljana naj bi bila dovolj razvita, za ostale pa to ne velja, veliko je težav z infrastrukturo. Nekatere občine nimajo še metra kanalizacije in so ravno tako del naše regije. Znotraj regije je veliko odklonov. Obstaja veliko izjem in programov, na primer za obmejna območja, za specifikke pri prebivalstvu itd., vendar za nas to ne pride v poštev. Na koncu nas tepe indeks razvitosti zaradi Ljubljane. Napisali so protest, se bo videlo, če bo to kaj zaleglo. Tudi v strategiji od 2026 do 2050, je ocena za osrednjeslovensko regijo, da je precenjena. Trenutno nam ne preostane drugega, kot da protestiramo. Tema je bila tudi naslednja finančna perspektiva, ki se bo zaradi zamika zdajšnje perspektive, v nekem delu prekrivala. Ocena, da Ljubljanska regija zaradi razvoja praktično ne potrebuje več sredstev, ne drži. Za sredstva v novi perspektivi se bo treba pogajati. Končan je bil razpis LAS Barje. Občina je kandidirala z dvema projektoma, z enim ločeno KS Brezovica ter z enim MKZ Rakitna. Občina je bila uspešna z enim od dveh projektov. Za pravljlično pot Ponikve je bilo dodeljenih cca. 120.000 evrov, predvidena izvedba je v letu 2027. Nismo bili uspešni s kandidaturo za promenado na Brezovici, vendar s projektom kandidiramo še na enem razpisu. Upa, da bomo na tem postopku uspešni. KS Brezovica je bila uspešna z učilnicami na stari štreki, dodeljenih je bilo 86.000 evrov. MKZ Rakitna bo pridobila 120.000 evrov za ureditev prostorov nad jahalnico. Še bolj veseli smo rezultatov razpisa Ministrstva za izobraževanje, kandidirali smo z dvorano – športnim parkom in dobili 1.626.000 evrov. Čakamo še razpis Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport, potem sledi še Eko sklad in Fundacija za šport. Ko bomo vedeli te številke, bomo lahko zložili finančno konstrukcijo. Razpis nas zavezuje, da se porabijo sredstva do konca leta 2029 in nam omogoča faznost postopkov. Prostor bank na Brezovici se urejajo, očitno bodo veljali roki, do nekje februarja. Na lokaciji za Montessori se izvajajo obremenilni nasipi, pol leta bo nasip stal. Izvedli bodo otvoritveno tiskovno konferenco glede projekta Montessori.

Marko Čuden je podal informacije s področja komunale. Največja investicija je trenutno kanalizacija v Goričici, kjer ni večjih problemov, dela potekajo v skladu s terminskim planom. Glede železnice so začeli intenzivno delati na Brezovici ter v Preserju. Podvoz od Gmajnic je že zaprt. Podvoz v Vnanjih Goricah naj bi pričeli graditi 1.4.2026. Nov avtocestni izvoz se še vedno ureja, sedaj je dokončana klančina za pešce pri rondoju proti Lukovici. Sedaj bodo tam lahko prehajali pešci in kolesarji. Zadnjič so testno prižgali semaforje pri železniškem prehodu v Vnanjih Goricah. Glede na odziv voznikov so se odločili, da bodo pustili, da semaforji še naprej utripajo. Vlaki vozijo bolj počasi, ker je na progi gradbišče. Če bi bili prižgani še semaforji, bi to povzročilo še večje težave. Cesta na Log je končana, vrisati je treba samo še nekaj črt. Prečrpališča za kanalizacijo v Vnanjih Goricah se vgrajujejo, da se priklopijo še stanovalci, ki se do sedaj še niso mogli.

Župan je podal še poročilo glede družbenih dejavnosti. Dela na občinski stavbi potekajo. V izdelavi je lesena konstrukcija novega dela, ki se bo namestila predvidoma februarja. Dela potekajo znotraj predvidenega finančnega okvirja in v skladu s časovnico. Za zdravstveni center še čakamo dokumentacijo za semaforizirano križišče. Prestaviti bo treba vodovod, za kar so potrebne služnosti, ki se že pridobivajo. Na lokaciji se bo kmalu izvedlo poizkusno pilotiranje. Za športno dvorano smo dobili še konkreten vir financiranja. Potrebna bo seja

projektne skupine, kjer se bo treba dogovoriti, če se da projekt racionalizirati oz. poceniti. Pogovoriti se bo treba tudi o vsebinah, če je vse potrebno že na začetku ali pa lahko kakšna stvar počaka. Če se odločimo za fazno gradnjo, bo v prvi fazi zagotovo športna dvorana in ureditev prometa. To je nujno, vse ostalo lahko nekoliko razvlečemo.

Matejo Šuštaršič je zanimalo glede OPN za Montessori, ali bo treba spreminjati grafični del? Zanimalo jo je še glede knjižnice, bilo je omenjeno, da se bi knjižnica umaknila iz prostorov občinske stavbe, ali bo šlo za zasebno knjižnico ali v mreži MKL?

Župan je pojasnil, da so njihovi strokovnjaki ocenili, da spremembe za enkrat niso potrebne. V tekstualnem delu je možna gradnja stanovanjska in poslovna gradnja na tistem območju. Če se odločimo za knjižnico v Montessoriju, bo ravno tako v mreži MKL, del javne mreže. Zagotovljena bo souporaba tudi za njihove potrebe. Stvari bi bile kot do sedaj, samo na novi lokaciji in na večji površini. Oni imajo znotraj svojega programa majhno število ur, v katerem mora biti knjižnica na razpolago. MKL nas ves čas priganjajo, da imamo premalo prostora in tukaj smo potem videli možnost sprejemljivo za vse.

Matej Plevnik je vprašal, glede podvoza in nadvoza, dve seji nazaj je bilo rečeno, da so ga evidentirali. Dobil je informacije, da se nekaj že projektira in zbira mnenja za nadvoz. Kmalu naj bi se pričela širitev avtoceste, ki naj bi bila končana v treh letih. Kje smo s temi projekti? Kakšna je možnost, da izpogajamo sredstva za nadhod, ker bo v naslednjih letih proračun precej obremenjen? Spomnil je še označitev parkirišča na Brezovici pri cerkvi. Rešiti je treba še semafor na križišču Podpeške in Tržaške, še vedno se prižiga in ugaša.

Metod meni, da odločitve imamo, tako za podvoz za kmete, kot nadhod. Napisal je pismo ministrici, čaka sestanek. Železnice so izdelale idejno zasnovo, ki je še nismo plačali. Zavezali smo se, da bomo plačali izdelavo dokumentacije, če projekt dobi zeleno luč in naj bi jo dobil. Za nadhod obstaja groba idejna zasnova. Širitev avtoceste naj bi se pričela v 2027, vmes so volite, lahko se še marsikaj zgodi. Nek koncept pa je nastavljen, vsaj nekaj dokumentacije moramo imeti, odločiti se bomo morali tudi, od kje bomo zagotovili sredstva, če jih ne bomo uspeli izpogajati. Vedno je stvar volje politike, na Gorenjskem so ga plačali sami, nekaterim so ga tudi plačali – npr. v MOL-u pri rekonstrukciji Malega grabna. Na naši strani je, da bomo imeli pripravljene projekte.

Podžupan je povedal, da se prej kot spomladi sigurno ne bo označevalo parkirišča. Glede ureditve semaforja je že govoril z odgovornimi na direkciji. Razlagajo, da bi bilo potem treba režim kolesarjev izpeljati drugače. Na desni strani tam cesto prečkajo tudi kolesarji. Pojavil se je tudi problem na novem izvozu, kjer ljudje parkirajo na križišču, na delu kjer je slepi izvoz in se cesta konča. Kamera zaznava avto in prižiga semafor. To bo izpostavil, da se reši, najbolje, da bi tudi na tem križišču uvede utripajoča luč. Prometa s stranske ceste je zelo malo, cesta je tudi zelo pregledna levo in desno. Tam se ceste ne sme popolnoma zapreti, ker imajo kmetje dostop na polja. Ljudje pa tam parkirajo.

Klemen Zaletel je vprašal, kdaj bo končan podvoz pri Voglarju?

Podžupan je odgovoril, da v roku enega leta, saj je bila izdana zapora za leto. Podvoz bodo razširili, saj se širijo uvozni in izvozni tiri v smeri Ljubljane. Makadamska cesta, ki gre od podvoza v smeri Vnanjih Goric je na železniški parceli. Z županom se je že pogovarjal, da bo cesto treba zamakniti v privatna zemljišča, saj je cesta za kmete pomembna in mora ostati. Zamaknil in razširil se bo tudi kanal - propust za Radenščico pod progo.

Župan je dodal, da so ga danes že klicali, se zavedajo, da bo cesto treba premakniti, imajo seznam lastnikov. Nas bodo prosili za pomoč pri odkupih, so pa pripravljeni vse plačati in urediti. Del pobud naših prebivalcev je tudi, da poizkusimo tire premakniti čim bolj stran od naselij. Problem bo nastal, ko bo zaprt prehod pri Klobasarju, vprašanje je, kakšna bo tam ureditev. Zapornice bodo odstranili, lahko pa da bo trajalo še nekaj let. Potem bodo težave za dostop z mehanizacijo, če bo prenizek podvoz.

Marjan Mravlje meni, da cesto ob železnici največ uporabljajo lastniki zemljišč iz Dobrove in pa tisti, ki iščejo bližnjico do Vnanjih Goric mimo hangarja. Nekoč je bil načrt, da bi se delala vzporedna cesta med železnico in avtocesto. Potem se je cesto naredilo na drugi strani proti Gmajnicam.

Podžupan je izpostavil, da je še ena prosta parcela med Klobasarjem in Šebenikom, kjer bi se lahko uredil nadvoz ali podvoz. Prehode se bo uknilo tudi v Ljubljani, na Viški cesti in pri gimnaziji, tam bo še večji problem, ker ni prostora. Na Debevčevi je potreben podvoz za kmete, višina naj bi bila 3,80 m. Lastnikov zemljišč je tam malo.

Miha Rus je povedal, da je dobil mnenje, da Nadzorni svet JKP Brezovica ni bil ravno primerno oz. pozno obveščen o načrtih o prehodu dela podjetja pod Vo-Ka.

Župan je pojasnil, da jih je informiral na isti način, kot OS. Bil je na prvi naslednji seji NS JKP po tem, ko smo se tukaj o temu odločili. Prej jih ni informiral. Držal se je tega, da se najprej tukaj odločimo, potem povemo njim. Vsi pa so to že vedeli prej, uradno informacijo pa so dobili v začetku decembra.

Borut Pirnat je opozoril, da je na Jezeru na kamnitki trenutno zapore ceste. Tam bo zraslo naselje in priklapljuje elektriko, kanalizacijo. Poleg je ponikalnica, ki je hitro polna in je cesta zalita z vodo. Polovica je že izkopana, manjka pa še okoli 15 m do naslednjega jaška, da bi se naredila povezava in bi višek vode odtekel v naslednji jašek. Dobro bi bilo to urediti, preden se dela nov asfalt.

Marko Čuden je pojasnil, da ga je na to že opozoril tam živeči sosed. Še ta teden si bo s predstavnikom JKP to ogledal in bodo verjetno to uredili.

## **AD 5**

### **Predlog Odloka o proračunu Občine Brezovica za leto 2026**

Župan je pojasnil, da smo v proračune vključili, kar je prioriteta in kar je ključno. Vsega nikoli ne moremo zajeti.

Podžupan je pojasnil, da nas rebalans verjetno že čaka konec maja. Določene stvari se bodo pokazale med letom, kar bo treba uskladiti. Odbori so obravnavali proračuna, ni bilo konkretnih predlogov ali sprememb in sta bila proračuna potrjena. Rebalans za leto 2027 bo skoraj gotovo potreben v februarju ali marcu 2027, saj se bo do takrat marsikaj spremenilo, povišala se bo verjetno tudi glavarina.

Župan je povedal, da smo dobili nekaj predlogov KS Podpeč – Preserje, sicer brez števil, ampak vsebinsko razumne predloge, do katerih smo se opredelili in nanje odgovorili. Za POŠ Jezero so v proračunu skladno z dogovorom sredstva za dokumentacijo.

Gorazd Kovačič je dodal, da je imel Finančni odbor samo nekaj redakcijskih popravkov, manjkalo je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je sedaj dodan. Bila je pobuda na Odboru za družbene dejavnosti, da se dvigne zneske za razpise za društva, kar se je tudi uredilo.

Podžupan je izpostavil, da so se za 10 % povečala tudi sredstva namenjena krajevnim skupnostim, kar je bila tudi pobuda.

Matej Plevnik je povedal, da je občinska stavba največji projekt tega mandata. Vmes se je pojavil Montessori center, ki je predviden za leto 2028. Verjetno so scenariji, kaj s prostori v občinski stavbi, če gre knjižnica ven. Prostore bo treba pametno izkoristiti. Za športno dvorano ga zanima, če pri fazni gradnji odpadejo sredstva iz razpisa za ozelenitev? Za dvorano potrjujemo 2,2 milijona evrov, potrebnih bi bilo 5,5 milijona evrov, če bi šli po dinamiki. Kar nekaj sredstev bo zmanjkalo. Kakšna je ocena, koliko lastnih sredstev lahko zagotovimo do konca leta 2029? Zanima ga še za zemljišča, zakaj so predvidene neposredne pogodbe, zakaj niso javne dražbe?

Župan je pojasnil, da je scenarij, da bi knjižnico približali šolskemu območju. Pridobili bi tudi dodatnih 150 kvadratnih metrov. Obstojećih prostorov ne bo problem zapolniti. Knjižnica pa bo na tej lokaciji še približno 3 leta. Za novo knjižnico bo nekaj vložka v opremljenosti ter v infrastrukturi. Imeli naj bi brezplačni najem za obdobje 30 let in pa nosili bomo stroške obratovanja. Ocenjuje, da bo stala dvorana in ureditev prometa med 10 in 11 milijoni evrov. Ocenjuje, da bi nekje do 6 milijonov lahko prišli z eksternimi viri, lastnih sredstev bi potrebovali 4 milijone evrov. Računa, da se bomo vmes še razdolžili, vsako leto 1 milijon evrov vrnemo.

Podžupan meni, da smo pri zadolževanju na varni strani.

Direktorica je pojasnila, da gre pri zemljiščih za zatečena stanja. Objekti so v lasti fizičnih oseb so bili grajeni na parcelah Sklada kmetijskih zemljišč. Ker so bila zemljišča v zazidljivem območju, so prešla na občino. Prodali bi lahko samo zemljišče, na katerem stoji objekt, ki pa ni naša last. Ljudem se na ta način rešuje problem. Pri večini neposrednih pogodb gre za usklajevanja ali menjave.

Podžupan je dodal, da je nekaj takih primerov v Podplešivici. Imamo zemljišče, na katerem stoji hiša. Ne moremo izvesti dražbe za zemljišče pod hišo. Lahko se najdejo špekulanti in spravimo tam živeče ljudi v težek položaj.

Mateja Šuštaršič je opazila, da je Kamniku nasproti gostišča celo zemljišče v uporabi. Ali se za to plačuje najemnino? Vprašala je še za parcelo v Preserju, kaj predstavlja? Kako se rešuje, če je neka garaža ali lopa postavljena na občinski parceli? Spomnila se je, da ima nekdo na stari železnici objekte, kako se to ureja?

Direktorica je pojasnila, da se plačuje najemnina, odkupiti pa ne želijo parcele. Parcela v Preserju je gozd, katerega lastnik smo v višini 4/5. Včasih dobimo zemljišča po sklepu o

dedovanju, ker zalagamo za domove za ostarele in smo upravičeni pri dedovanju. Če stoji na parceli nek objekt, se ponudi v odkup, ko so urejene meje.

Podžupan je povedal, da se težave rešujejo sproti, se dogovarjajo. Po navadi se nekako uspejo dogovoriti. Pristopiti je treba z razumom, počasi se stvari rešijo. Pri gradnji kanalizacije in posledično pri urejanju mej, je treba marsikaj rešiti.

Mateja Plevnika je zanimalo, če bo potrebno drugo leto za športno dvorano revidirati verzijo PIZ-a? Če ne bo zelenih površin in bomo šli s telovadnico naprej, potem ne bomo koristili 800.000 evrov, bomo raje porabili 1,6 milijona evrov za telovadnico.

Župan meni, da ko bomo imeli več vhodnih podatkov kot sedaj in če bomo razmejevali faze, bodo spremembe potrebne, preden bomo šli v razpise. S preostalimi površinami bi lahko ujeli 5.000 kvadratov zelenih površin. Ostanje nam parkirišča in del zelene strehe.

Župan je dal na glasovanje:

#### **SKLEP 119:**

**Občinski svet Občine Brezovica v skladu z 91. členom Poslovnika Občinskega sveta (Uradni list 29/17 in 47/25) sprejme Odlok o proračunu Občine Brezovica za leto 2026, skupaj s prilogami.**

#### ***Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## **AD 6**

### **Predlog Odloka o proračunu Občine Brezovica za leto 2027**

Župan je dal na glasovanje:

#### **SKLEP 120:**

**Občinski svet Občine Brezovica v skladu z 91. členom Poslovnika Občinskega sveta (Uradni list 29/17 in 47/25) sprejme Odlok o proračunu Občine Brezovica za leto 2027, skupaj s prilogami.**

#### ***Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## **AD 7**

**Osnutek Odloka o ustanovitvi organa skupne občinske uprave »Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Vrhnika, Brezovica, Gorenja vas – Poljane, Žiri, Borovnica, Log – Dragomer, Horjul«**

Gorazd Kovačič je pojasnil, da se je ena izmed občin odločila, da izstopi iz MIRED. Temu je treba prilagoditi ustanovni odlok, tudi delež naših pravic in obveznosti se spremeni.

Župan je dodal, da se bodo sestali župani, ki so znotraj skupne občinske uprave in znotraj LAS-a. Vsak je nekje nezadovoljen, treba se bo pogovoriti, ali smo za skupaj, ali gremo vsak po svoje. Tudi v MIRED so sedaj vsi zaposleni na Občini Vrhnika, kar je za njih dodatna obremenitev, ostali pa imamo manjši vpliv. Debato bo treba odpreti, kako zadeve urediti ali pa iskati vsak svoj pot. Za enkrat pa potrdimo izstop občine, kar so že storile tudi nekatere druge občine znotraj MIRED, ostali pa še bodo. Na glasovanje je dal:

#### **SKLEP 121:**

**Občinski svet Občine Brezovica sprejme Odlok o ustanovitvi organa skupne občinske uprave »Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Vrhnika, Brezovica, Gorenja vas – Poljane, Žiri, Borovnica, Log – Dragomer, Horjul« v predloženem besedilu.**

#### ***Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## **AD 8**

### **Predlog Odloka o pobiranju takse za urejanje prometa na območju naselij Rakitna in Jezero**

Lucija Kokelj je povedala, da sta v ta namen sedaj veljala dva odloka, za vsak kraj posebej. Obe KS sta izrazili željo, da bi uvedli elektronsko pobiranje parkirnine easy park. Zato je bilo treba korigirati odlok, zaradi preglednosti se je zadevo združilo v en odlok. Odbor je odlok obravnaval in ga podprl.

Klemen Zaletel je vprašal, če se predvideva asfaltiranje teh parkirišč? Ali ljudje plačujejo parkirnino?

Župan je pojasnil, da bo treba parkirišči temeljito urediti, treba izvesti odvodnjavanje, razsvetlitev, zapornice itd. Za enkrat to ni še nikjer predvideno.

Gorazd Kovačič je dodal, da so se nekateri izogibali plačevanju, ker niso imeli drobiža. Plačilo je sedaj možno z easy parkom in je plačevanje boljše, še boljše pa bo, ko bodo postavili rampe. Pooblastilo za kaznovanje neplačevanja ureja ta odlok in ga daje MIRED-u. MIRED lahko preveri evidence easy parka in ugotavlja, kdo ni plačal parkirnine.

Mateja Plevnika je zanimalo, kako je z urejanjem odloka za parkirišča po celotni občini? Lokacije za KS Brezovica je posredoval.

Direktorica je povedala, da naj bi to urejali na komunalni. Treba je preveriti, katera parkirišča so občinska, da bo zadeva enotno urejena povsod enako za celo občino.

Mateja Šuštaršič je izpostavila problem parkiranja v Preserju, tam je četrtnina parkirišča stalno zasedena. Tam parkirajo okoliški stanovalci. Razume, da tam parkirajo učiteljice in vzgojiteljice.

Direktorica je pojasnila, da je parkirišče v lastni župnije, občina ga ima v najemu. Predlog je bil, da bi morala župnija opozoriti, da tam ne parkirajo ali sklenejo pogodbe za najem parkirišča, občina tega kot najemnik ne moremo narediti.

Podžupan je pojasnil, da so podobne težave po vseh parkiriščih. V Notranjih Goricah pri pokopališču so dali dve urno omejitve parkiranja. Potem so se ti avti prestavili na postajo 6 B in h kulturnemu domu.

Mateja Lekan – Štrukelj je predlagala, da se popravi končna določba, da začne odlok veljati z dnem objave – naj bo vsaj naslednji dan ali 15 dni.

Župan je dal na glasovanje:

**SKLEP 122:**

- 1. Občinski svet Občine Brezovica opravi obravnavo predloga Odloka o pobiranju takse za urejanje prometa na območju naselij Rakitna in Jezero.**
- 2. Občinski svet Občine Brezovica potrjuje predlog Odloka o pobiranju takse za urejanje prometa na območju naselij Rakitna in Jezero.**
- 3. Odloka o pobiranju takse za urejanje prometa na območju naselij Rakitna in Jezero se objavi v Uradnem listu RS.**

***Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## **AD 9**

### **Letni program športa v občini Brezovica za leto 2026**

Urban Acman je pojasnil, da sta naslednji dve točki klasični, kot vsako leto in sta osnova za javni razpis. Letos so se sredstva za razpise povečala za 10 %, za društva upokojencev pa za 20 %. Občinski svet sprejme predlagan Letni program kulture v občini Brezovica za leto 2026. V skladu s povečanjem se je prilagodil letni program športa ter kulture.

Župan je dal na glasovanje:

**SKLEP 123:**

**Občinski svet sprejme predlagan Letni program športa v občini Brezovica za leto 2026.**

***Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## **AD 10**

### **Letni program kulture v občini Brezovica za leto 2026**

Župan je dal na glasovanje:

**SKLEP 124:****Občinski svet sprejme predlagan Letni program kulture v občini Brezovica za leto 2026.*****Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

**AD 11****Soglasje k ceni pomoči na domu za leto 2026**

Urban Acman je pojasnil, da pomoč na domu že vrsto let izvaja Deos d.o.o. Opozoril je, da potrjena nova cena velja od 1.6.2026 dalje, do takrat velja obstoječa cena. Cena se je povečala predvsem zaradi rasti plač.

Župan je dal na glasovanje:

**SKLEP 125:****Občinski svet sprejme predlagano Soglasje k ceni pomoči na domu za leto 2026.*****Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

**AD 12****Predlog odloka o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe v osnovni zdravstveni dejavnosti – področje splošne in družinske medicine v Občini Brezovica – 1. in 2. branje**

Urban Acman je povedal, da nam je ministrstvo dodelilo koncesijo, dobili smo enega novega splošnega zdravnika. Prvi korak je sprejetje odloka, ki je podlaga za razpis in iskanje novega zdravnika.

Župan je dal na glasovanje:

**SKLEP 126:**

- **Občinski svet skladno s 5. točko 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brezovica (Ur. l. RS, št. 29/2017) združi prvo in drugo obravnavo Predloga odloka o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe v osnovni zdravstveni dejavnosti – področje splošne in družinske medicine v Občini Brezovica**
- **Občinski svet Občine Brezovica sprejema Predlog odloka o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe v osnovni zdravstveni dejavnosti – področje splošne in družinske medicine v Občini Brezovica**

***Izid glasovanja:***

ZA: 17

PROTI: 0

Sklep je bil sprejet.

## AD 13

### Vloga o zainteresiranosti za izvedbo javno – zasebnega partnerstva (v vednost)

Župan je povzel koncept. Montessori mora za sebe urediti knjižnico, nam pa bi lahko omogočili večje prostore. Na novi lokaciji bi združili vse naše dejavnosti – šolske, predšolske, športne, kulturne itd. Ideja se mu zdi dobra. Večjo knjižnico si zaslužimo, uporabljajo jo tri krajevne skupnosti, uporabniki so tudi iz druge občine. Izposoje je veliko, iz knjižnic nas opozarjajo, da smo podhranjeni kar zadeva prostorov in kvadratur. Če gremo v to zadevo, je začetek ravno promotorska vloga, ki so jo pripravili. Navedenih je že tudi nekaj števil. Verjame, da bo oprema leta 2028 res okvirno toliko stala. Drugo leto je predvidena infrastruktura, ureditev ceste. Potrebno bo oblikovati komisijo, ki se bo pogajala. Ponujajo nam 30 letno rabo tega prostora, potem prostor ostane njihov. Mesečno ne bi plačevali drugega kot stroškov. Za 30 let naprej se je težko pametno odločat, morda knjige sploh ne bodo več obstajale. Gre za predlog, zato je bil posredovan v vednost. Kasneje nas čakajo odločitve. Če se odločimo za to, nam v letu 2028 ostane v občinski stavbi 150 kvadratnih metrov prostora, ki ga bomo z lahkoto porabili. Ideje so razne, vsak od nas ima kakšen predlog, do takrat pa je še dovolj časa, da razmislimo in se odločimo o vsebini.

Gorazd Kovačič je dejal, da Montessori temelji na posebni pedagogiki in nazoru. Imajo javni obvezni program, poleg pa peljejo dodatno zgodbo. Ali bi oni imeli tudi vpliv na politiko nabave knjig? To ne bi bila samo javna knjižnica ampak bi jo tudi oni imeli kot hišno knjižnico. Ali bo odpiralni čas prilagojen njihovim potrebam, šolskemu urniku? Našim občanom verjetno bolj ustreza drug delovni čas. Če pa imajo za svoje potrebe drug delovnik in svojega zaposlenega, skupen je samo prostor, je potem to v redu. Včasih se je financiranje knjižnic računalo tudi na število izposoj. Verjetno se izposoje v času šolske knjižnice ne bi štele v ta izračun. V istih prostorih bi nekako sobivali dve knjižnici, vsak s svojim virom financiranja in kadri.

Župan je pojasnil, da neke svoje vsebine morajo zagotavljati in bodo imeli svojega človeka za čas, ko knjižnica ne bo odprta za druge in bo delal za njih. Izposoje v šolskem času se ne bodo štele, vodili bomo ločene evidence.

Urban Acman je dodal, da potrebuje Montessori zelo majhen prostor, samo en kotichek.

Matej Plevnik je poudaril, da gre za 210 otrok, kar sploh ni majhna številka. Ali je predvideno koriščenje športnih površin pri obstoječi OŠ? Ali je načrtovano sobivanje, so to omenili ali izrazili? Nov objekt pomeni kar nekaj dodatnih avtomobilov, kje bo dostop za njih, ali za grabnom ali iz Podpeške? Kako bo urejen promet okoli dvorane, se bo to takrat urejalo?

Župan je povedal, da so to omenili. Ko bomo imeli športni center, so zainteresirani za souporabo. O načinu so se pripravljani pogovarjati, bodo pa imeli v sklopu svojega objekta telovadnico. Za zunanje površine so izrazili željo za uporabo. Po gradbenem dovoljenju bo dostop iz Podpeške. Cesta se bo uredila do odcepa za šolo – kolesarska pot, pločniki in po eni strani parkiranje. Rešitve prometa okoli dvorane še nimamo, nagibamo se h krožnemu prometu in obojestranskemu dostopu do same šole. Po točkah je navedeno, kako bo potekal postopek. Odločitev glede knjižnice pa bomo morali relativno kmalu sprejeti. Čakajo pa nas pogajanja, da vidimo kaj so naše obveznosti in bonusi. Ob koncu leta se je vsem zahvalil za

sodelovanje, leto smo lepo zaključili, s sprejetim proračunom za dve leti. Leto smo dobro oddelali, včasih se na kakšnih točkah ne strinjamo, se pa razumemo zakaj smo tukaj in vsi usmerjamo energijo, da skušamo najti najboljše rešitve za občino. Uokvirjeni smo v finančni okvir, v zakonsko regulativo in prostorske akte. Vedno se moramo usklajevati o prioritetah in se držati dogovorov. V različnih obdobjih smo delali v različnih delih občine, znamo se vrniti tja, kjer smo s kakšnimi obljubami ostali. Zasledovali smo rdečo nit, v zadnjih 15 letih je bila to infrastruktura. Na drugih področjih smo delali nujne zadeve, dozidave in rekonstrukcije šol in vrtcev. Kar se tiče infrastrukture, je najhujše obdobje zagotovo za nami. Dogovor s Holdingom nam odpira tudi nove možnosti za območja, ki jih nismo uspeli opremiti in so manjša od 2.000 p. e. S sredstvi Holdinga bomo lahko opremljali tudi ta. Pripraviti moramo načrte, prva stvar bosta gradbeni dovoljenji za Gornjo in Dolnjo Brezovico. Prioriteta je tudi infrastruktura na Jezeru in ureditev sanitarij, to bomo poizkusili vključiti v prihodnje leto. S sredstvi Holdinga bomo drugo leto gradili kanalizacijo ravno v smeri Montessori centra in imeli možnost navezave tudi proti športnemu parku. Koristili pa bomo lahko tudi sredstva Vo-Ka v prihodnje. Z novim letom se širi zbiranje v modrih zabojnikih – papir tudi na območje KS Podpeč – Preserje. Pritiskov na vključevanje v Holding oziroma v Vo-Ka bo v prihodnje vedno več in postopki bodo za tiste, ki niso v Holdingu zelo zapleteni. Vstopnic bo omejeno malo. Čaka nas še eno zahtevno leto, ki bo mandat pripeljalo do konca.

Župan se je zahvalil za udeležbo in ob 21:15 zaključil sejo.

Zapisal:  
Gašper Jamnik

Župan Občine Brezovica  
Metod Ropret

Razprava 20. redne seje Občinskega sveta je shranjena v elektronski obliki in se hrani na Občini Brezovica.

# AD 5

GRADIVO ZA 21. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA  
(29. 1. 2026)

**OBČINA BREZOVICA**

**Občinski svet**



**Tržaška c. 390, 1351  
Brezovica  
tel: 01 / 360 17 70  
fax: 01 / 360 17 71**

[www.brezovica.si](http://www.brezovica.si)  
[info@brezovica.si](mailto:info@brezovica.si)

Datum: 29.1.2026

**ZADEVA:**

**Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica – Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Investicijski program (IP), Predinvesticijska zasnova (PIZ)**

**PRIPRAVIL:**

**GE Projekt, projektiranje, d.o.o.**

**NASLOV:**

**Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica – Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Investicijski program (IP), Predinvesticijska zasnova (PIZ)**

**POROČEVALEC:**

**Kristijan Musek Lešnik**

**PRISTOJNO DELOVNO TELO:**

**Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo**

**OCENA FINANČNIH**

**POSLEDIC:**

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Brezovica sprejme predlagane dokumente pri projektu Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica – DIIP, IP, PIZ.**

Priloge:

- DIIP, IP, PIZ – Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica
- Ocena upravičenosti JZP



Štev.:

Datum:

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23, 24/25 – ZFisP-1 in 39/25) in Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) je Občinski svet Občine Brezovica na svoji \_\_. redni seji, dne, \_\_\_\_\_, sprejel naslednji

### SKLEP

1. Potrdijo se:

- a. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) projekta Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica, ki ga je izdelal GE Projekt, projektiranje, d.o.o. v mesecu januar 2026.
- b. Predinvesticijska zasnova (PIZ) projekta Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica, ki ga je izdelal GE Projekt, projektiranje, d.o.o. v mesecu januar 2026.
- c. Investicijski program (IP) projekta Zagotovitev prostorov knjižnice v občini Brezovica, ki ga je izdelal GE Projekt, projektiranje, d.o.o. v mesecu januar 2026.

Ta sklep velja takoj.

Metod Ropret  
Župan občine Brezovica



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

KAZALO

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Uvod</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Pravne podlage</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>Opis in cilji projekta</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1      | Opis projekta   | 7         |
| 3.2      | Razvojne možnosti in namen projekta   | 8         |
| 3.3      | Cilji projekta  | 8         |
| <b>4</b> | <b>Obseg investicije</b>  | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>Identifikacija javnega interesa</b>  | <b>18</b> |
| 5.1      | Analiza tržnih možnosti   | 18        |
| <b>6</b> | <b>Oblike JZP za izvedbo projekta</b>   | <b>20</b> |
| 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        |
| <b>7</b> | <b>Rezultati in cilji investicije izvedene na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva</b> | <b>25</b> |
| <b>8</b> | <b>Pregled prejetih promotorskih vlog</b>   | <b>26</b> |
| 8.1      | Vloga DEJ Skladi d.o.o.   | 27        |
| <b>9</b> | <b>Primerjava podatkov</b>  | <b>29</b> |
| 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        |
| <b>10</b> | <b>Končne ugotovitve</b>  | <b>33</b> |

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, medtem ko bi glede na število uporabnikov, obseg knjižničnega fonda in normativne zahteve morali znašati približno 300 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, za obrobna naselja občine (npr. Rakitna) pa okrog 100-120 €/m<sup>2</sup>. Pri določanju vrednosti zemljišča za umestitev občinske knjižnice se uporablja planirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča 340 €/m<sup>2</sup> za urbano lokacijo v bližini obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

Za objekt knjižnice neto 300 m<sup>2</sup>, s parkirišči in zunanjo ureditvijo, je potreben okviren obseg parcele 700 do 1.000 m<sup>2</sup>, za namen obravnave v tem dokumentu smo vzeli srednjo vrednost 850 m<sup>2</sup>.

Za združeni večnamenski objekt knjižnice, osnovne šole in vrtca s skupno bruto tlorisno površino 5.000 m<sup>2</sup> je potrebno najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zazidljivega zemljišča, za namen obravnave smo vzeli 5.000 m<sup>2</sup> 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            |
| <b>Skupaj brez DDV</b>                           | <b>13.920.000,00</b> | <b>1.161.920,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                      |
| <b>Skupaj z DDV</b>                              | <b>16.608.400,00</b> | <b>1.353.962,40</b> |                      | <b>17.962.362,40</b> |

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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.275.780,00</b> | <b>1.210.605,00</b> | <b>394.057,40</b>   |                      | <b>2.880.442,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.063.780,00</b> | <b>6.713.355,00</b> | <b>2.185.227,40</b> |                      |                     | <b>17.962.362,40</b> |

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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.305.122,94</b> | <b>1.267.503,44</b> | <b>420.853,30</b>   |                      | <b>2.993.479,68</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.272.246,94</b> | <b>7.028.882,69</b> | <b>2.333.822,86</b> |                      |                     | <b>18.634.952,49</b> |

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

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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

#### 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)<sup>1</sup>

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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>             | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                           | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>             | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                           | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

<sup>1</sup>Zaradi 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)<sup>2</sup>

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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>              | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                            | <b>9.900,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>23.742,40</b>    |                      | <b>33.642,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                 | <b>7.797.900,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.814.912,40</b> |                      |                  | <b>15.115.562,40</b> |

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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>              | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                            | <b>10.127,70</b>    | <b>0,00</b>         | <b>25.356,88</b>    |                      | <b>35.484,58</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                 | <b>7.977.251,70</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.938.326,44</b> |                      |                  | <b>15.676.957,39</b> |

<sup>2</sup>Zaradi 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.

Obravnane 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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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

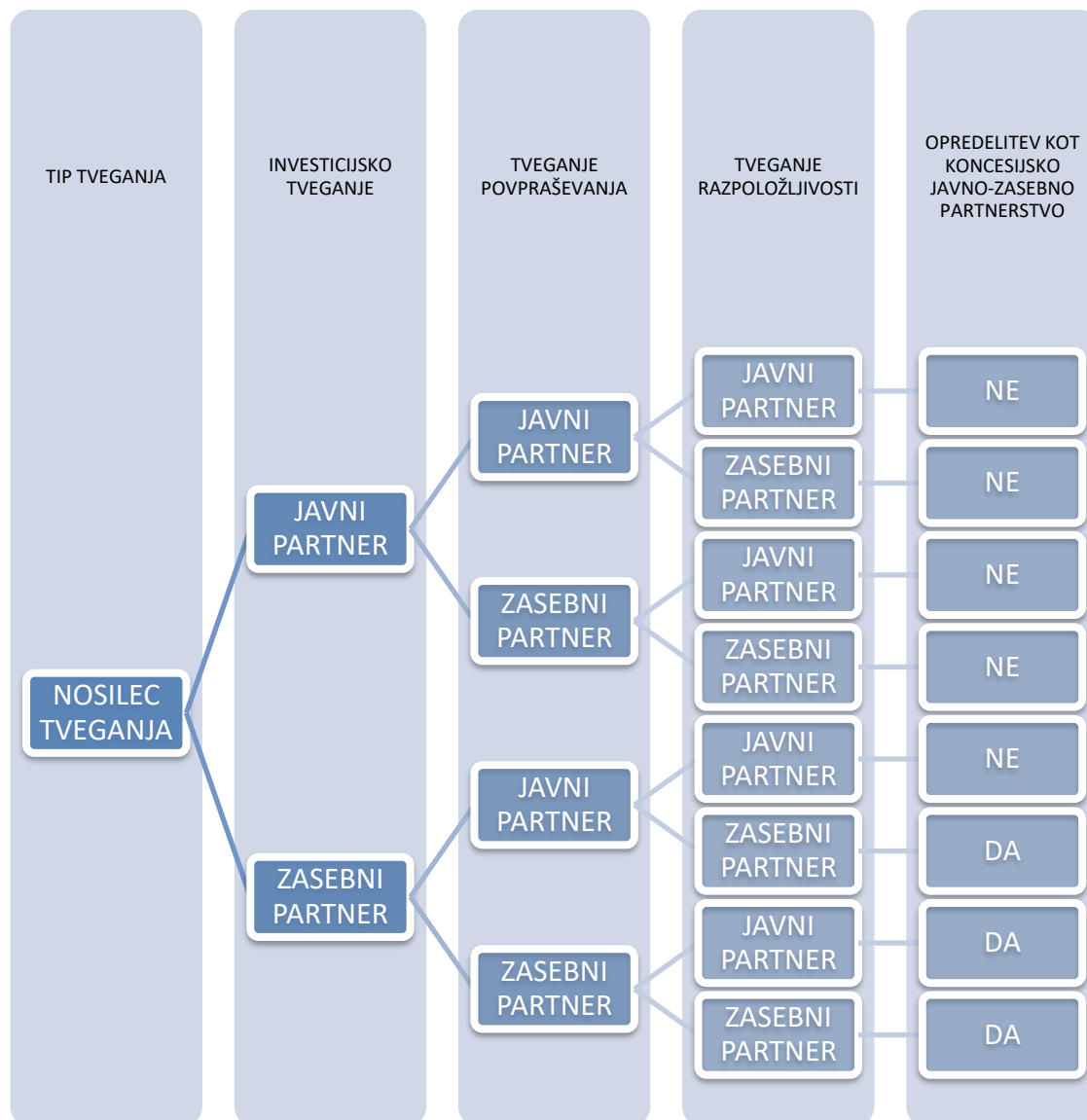
V kontekstu razmejitve iz predhodnega poglavja je torej prvi korak presoje razmerja razmejitev med tem kdo torej nosi investicijsko in kdo tržna tveganja:

- 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 modela<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> 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.



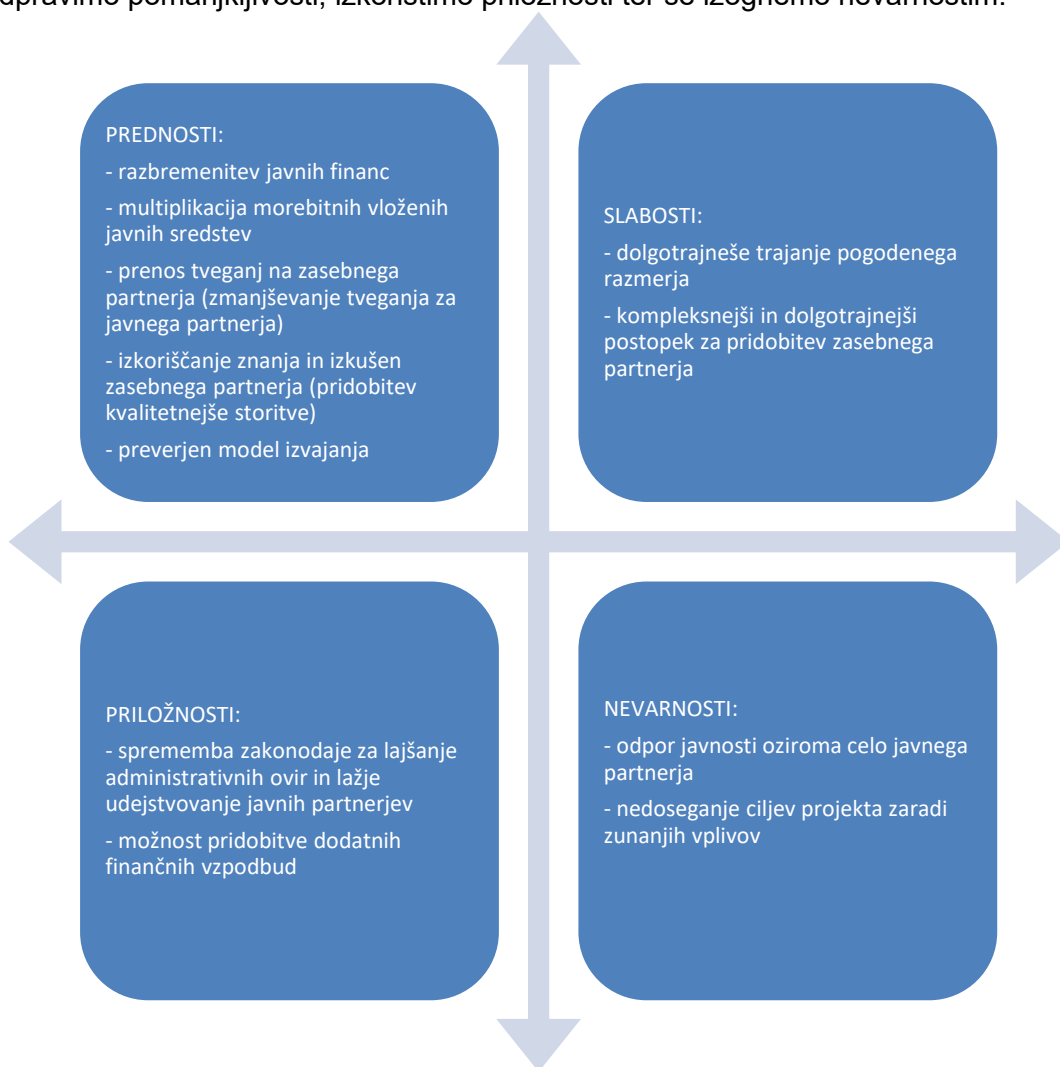
Glede na predhodno podano tehnično obravnavano varianto izvedbe projekta ter posredovane informacije v okviru prejete promotorske vloge je potrebno predpostaviti, da bi pri projektu prihajalo do sledečih razdelitev tveganj med zasebnim in javnim partnerjem:

|                 | INVESTICIJSKO TVEGANJE | TVEGANJE RAZPOLOŽLJIVOSTI | TVEGANJE POVPRAŠEVANJA |
|-----------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| 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 vloženih 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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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.



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


## **PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA**

Naslov:

### **Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica**

Predinvesticijska zasnova je izdelana 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:  | PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA:<br>Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica                         |
| Investitor in upravljavec:                               | Občina Brezovica<br>Tržaška cesta 390<br>1351 Brezovica  |
| Odgovorna oseba investitorja:                            | Metod Ropret<br>župan  |
| Izdelovalec investicijske dokumentacije:                 | GE projekt, d.o.o.<br>Stegne 21c<br>1000 Ljubljana   |
| Odgovorna oseba izdelovalca investicijske dokumentacije: | Branko Medvešek<br>direktor  |
| Žig in podpis:   | <br>GEprojekt d.o.o. |
| Vodja projekta:  | Žiga Lesar   |

KAZALO

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>0</b>  | <b>Uvod in povzetek investicijskega projekta.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Analiza obstoječega stanja in razlogi za investicijo .....</b>                               | <b>6</b>  |
| 1.1       | Opis obstoječega stanja.....  | 7         |
| 1.2       | Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov .....                              | 7         |
| 1.3       | Vloga knjižnice v lokalnem okolju.....  | 8         |
| 1.4       | Idejna rešitev oz. strokovne podlage.....   | 8         |
| 1.5       | Razlogi za investicijsko namero .....   | 8         |
| <b>2</b>  | <b>Cilji investicije in skladnost z razvojnimi dokumenti .....</b>                              | <b>9</b>  |
| 2.1       | Razvojne možnosti na obravnavanem področju.....   | 9         |
| 2.2       | Cilji investicije .....   | 9         |
| 2.3       | Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami.....                              | 10        |
| <b>3</b>  | <b>Analiza tržnih možnosti .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>4</b>  | <b>Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi .....</b>                         | <b>12</b> |
| 4.1       | Izhodišča za oblikovanje variant.....   | 12        |
| 4.2       | Varianta 1: brez investicije .....  | 12        |
| 4.3       | Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu .....                           | 13        |
| 4.4       | Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva ....                              | 13        |
| 4.5       | Povzetek primerjave variant.....  | 14        |
| 4.6       | Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah..... | 15        |
| 4.6.1     | Opredelitev vrste investicije .....   | 15        |
| 4.6.2     | Izhodišča za oceno investicije.....   | 15        |
| 4.6.3     | Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt).....   | 16        |
| 4.6.4     | Ocena investicijskih stroškov (knjižnica) .....   | 17        |
| 4.7       | Opredelitev stroškov in koristi v času trajanja projekta .....                                  | 19        |
| 4.7.1     | Stroški in prihodki za del objekta knjižnica .....  | 19        |
| 4.7.2     | Stroški in prihodki preostalega dela večnamenskega objekta ....                                 | 19        |
| <b>5</b>  | <b>Analiza vplivov na okolje.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>6</b>  | <b>Opis lokacije.....</b>   | <b>22</b> |
| <b>7</b>  | <b>Analiza zaposlenih .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>8</b>  | <b>Časovni načrt izvedbe .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>9</b>  | <b>Predvideni viri financiranja .....</b>   | <b>25</b> |
| 9.1       | Financiranje po modelu javnega naročila .....   | 25        |
| 9.2       | Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva .....  | 26        |
| <b>10</b> | <b>Finančna in ekonomska analiza projekta .....</b>   | <b>28</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>11</b> | <b>Analiza tveganja in občutljivosti</b> .....                | <b>30</b> |
| 11.1      | Analiza tveganja .....  | 30        |
| 11.2      | Analiza občutljivosti.....                                    | 30        |
| <b>12</b> | <b>Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante</b> ..... | <b>31</b> |
| <b>13</b> | <b>Predstavitev in razlaga rezultatov</b> .....               | <b>32</b> |
| <b>14</b> | <b>Seznam prilog</b> .....                                    | <b>33</b> |

## SEZNAM TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1: Terminski plan izvedbe investicije                              | 14 |
| Tabela 2: Ocena investicije v stalnih cenah (večnamenski objekt)          | 16 |
| Tabela 3: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (večnamenski objekt) | 16 |
| Tabela 4: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt) | 17 |
| Tabela 5: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)                   | 17 |
| Tabela 6: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (knjižnica)          | 18 |
| Tabela 7: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (knjižnica)          | 18 |
| Tabela 8: Časovni plan izvedbe investicije                                | 24 |
| Tabela 9: Struktura in viri financiranja (JN model)                       | 25 |
| Tabela 10: Struktura in viri financiranja (JZP model)                     | 26 |
| Tabela 11: Finančni in ekonomski kazalniki                                | 29 |
| Tabela 12: Merila za izbiro optimalne variante                            | 31 |

## SEZNAM SLIK

**No table of figures entries found.**

## 0 Uvod in povzetek investicijskega projekta

Predmet Predinvesticijske zasnove (v nadaljevanju: PIZ) je investicijski projekt zagotovitve ustreznih prostorskih pogojev za delovanje Knjižnice Brezovica v Občini Brezovica. PIZ predstavlja nadaljevanje Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in je izdelana skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

V DIIP je bilo ugotovljeno, da obstoječi prostori knjižnice ne omogočajo izvajanja knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in strokovnimi standardi. Analiza stanja je pokazala, da brez izvedbe investicije dolgoročno ni mogoče zagotavljati ustreznih kakovosti in obsega knjižničnih storitev za prebivalce Občine Brezovica.

V okviru DIIP so bile obravnavane tri variante izvedbe projekta, in sicer:

- varianta brez investicije,
- varianta izvedbe po modelu javnega naročila,
- varianta izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi primerjalne presoje teh variant je bila kot najprimernejša izbrana varianta izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, saj omogoča doseganje ciljev investicije ob hkratni razbremenitvi občinskega proračuna, učinkovitejši porazdelitvi tveganj ter hitrejši izvedbi projekta. Ključna ugotovitev DIIP je bila, da je cilj občine pridobitev ustreznih knjižničnih prostorov, pri čemer model javno-zasebnega partnerstva omogoča izvedbo projekta v okviru širšega večnamenskega objekta, kar zasebnemu partnerju omogoča ekonomsko vzdržno realizacijo investicije.

Namen PIZ je podrobneje obravnavati izbrano varianto, preveriti njeno finančno in ekonomsko upravičenost, oceniti tveganja ter potrditi smiselnost nadaljnje priprave dokumentacije za realizacijo investicije. PIZ ne uvaja novih vsebinskih ali finančnih izhodišč glede na vsebino DIIP.

PIZ predstavlja strokovno podlago za odločitev Občine Brezovica o nadaljevanju investicijskega projekta.

### **1 Analiza obstoječega stanja in razlogi za investicijo**

Knjižnica Brezovica deluje kot del sistema Mestne knjižnice Ljubljana in izvaja knjižnično javno službo za prebivalce Občine Brezovica. Knjižnica ima pomembno vlogo pri zagotavljanju dostopa do informacij, znanja, kulture in vseživljenjskega učenja ter predstavlja enega ključnih javnih prostorov v lokalni skupnosti.

Obstoječi prostori knjižnice po svojem obsegu in funkcionalnosti ne ustrezajo več potrebam uporabnikov niti veljavnim normativom in strokovnim standardom za izvajanje knjižnične dejavnosti. Razpoložljiva neto tlorisna površina ne omogoča ustrezne razporeditve knjižničnega fonda, zagotavljanja zadostnega števila uporabniških mest, izvajanja dodatnih kulturnih in izobraževalnih programov ter ustreznih delovnih pogojev za zaposlene.

Poleg prostorske omejenosti so obstoječi prostori omejujoči tudi z vidika dolgoročnega razvoja knjižnične dejavnosti. Ne omogočajo širjenja fonda, uvajanja novih storitev in prilagajanja sodobnim potrebam uporabnikov, zlasti na področju digitalnih vsebin in večnamenskih programskih aktivnosti. Ob nadaljevanju obstoječega stanja obstaja tveganje, da knjižnica ne bo mogla v celoti izpolnjevati svoje vloge javne službe.

Razlogi za investicijo izhajajo iz ugotovitev v DIIP, ki kažejo, da obstoječi prostori knjižnice ne omogočajo izvajanja knjižnične dejavnosti v skladu z veljavnimi normativi, strokovnimi standardi in potrebami uporabnikov. Ob nadaljevanju obstoječega stanja obstaja tveganje za zmanjšanje kakovosti in obsega knjižničnih storitev, kar bi negativno vplivalo na izvajanje knjižnične javne službe v občini.

Na podlagi navedenega je investicija v nove knjižnične prostore nujna za zagotavljanje dolgoročno vzdržnega delovanja knjižnične javne službe, izboljšanje kakovosti storitev za uporabnike ter uresničevanje razvojnih ciljev Občine Brezovica. Ugotovitve v tem poglavju predstavljajo izhodišče za nadaljnjo obravnavo izbrane variante izvedbe investicije v nadaljevanju PIZ.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, medtem ko bi glede na število uporabnikov, obseg knjižničnega fonda in normativne zahteve morali znašati približno 300 m<sup>2</sup>;
- 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 izposajo 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 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 m<sup>2</sup> 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.

### 1.5 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 Cilji investicije in skladnost z razvojnimi dokumenti

### 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 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.

### 2.2 Cilji investicije

Obstoječi prostori 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.

### 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 Analiza tržnih možnosti

Analiza tržnih možnosti izhaja iz dejanskega povpraševanja po knjižničnih storitvah v občini ter iz omejitev, ki jih povzroča obstoječa prostorska in funkcionalna ureditev knjižnice. Knjižnica kot javna služba opravlja pomembno kulturno, izobraževalno in informacijsko vlogo, hkrati pa del svojih dejavnosti izvaja tudi na način, ki omogoča pridobivanje prihodkov iz naslova članarin, zamudnin, nadomestil ter prodaje posameznih storitev.

Povpraševanje po knjižničnih storitvah je stabilno in v določenih segmentih naraščajoče. Knjižnica trenutno pokriva približno 60 % prebivalcev občine, kar pomeni okoli 7.800 potencialnih uporabnikov. Kljub prostorski omejenosti dosega visoko raven uporabe, kar potrjuje stabilno število aktivnih članov in povečano število novo vpisanih članov v zadnjih letih, ki že presegajo ravni iz obdobja pred pandemijo. Posebej izrazita je rast izposoje gradiva med otroki in mladino, kjer so rezultati v letu 2024 bistveno boljši kot v letu 2019. To kaže na dolgoročen interes mlajših generacij za uporabo knjižničnih storitev ter na pomen knjižnice kot podpornega okolja formalnemu izobraževanju.

Obenem analiza razkriva tudi neizpolnjene potrebe uporabnikov. Obstoječi prostori ne omogočajo zagotavljanja zadostnega števila uporabniških mest, ločenih in mirnih študijskih koticov, izvedbe razširjenih kulturnih in izobraževalnih programov ter sistematičnega uvajanja sodobnih digitalnih vsebin in storitev. Zaradi tega dejansko povpraševanje presega trenutno ponudbo, kar pomeni, da del potencialnega tržnega interesa ostaja neizkoriščen. Nova knjižnica bi s prostorsko in vsebinsko razširitvijo omogočila boljši odziv na potrebe prebivalstva ter povečala obseg uporabe storitev javne službe.

Ciljne skupine knjižnice so raznolike in medgeneracijske. Otroci in mladina predstavljajo ključno skupino z vidika rasti uporabe, kar potrjujejo podatki o izposoji in članstvu.

## 4 Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi

### 4.1 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.

### 4.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### 4.3 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 m<sup>2</sup> 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.

### 4.4 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 opremlenosti 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.

#### 4.5 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  |
|---|--|---|
| <b>Varianta 1:</b><br>Brez investicije                                    | /  | Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m <sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m <sup>2</sup> .  |
| <b>Varianta 2:</b><br>Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu | Izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.</li> <li>2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.</li> </ol>   | 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. |
| <b>Varianta 3:</b><br>Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva   | Izpolnjuje vse ključne cilje projekta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.</li> <li>2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.</li> <li>3. Najbolj finančno in ekonomsko upravičena varianta med presojanimi.</li> </ol> <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.<br><br>Tveganja vezana na samo izvajanje javno-zasebnega partnerstva.<br><br>Nujno obvladovanje tveganj v okviru ustreznega vodenja postopka izbora in ustreznega pravnega ureditev ter postavitev kontrolnih mehanizmov izvajanja.  |

## 4.6 Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

### 4.6.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet investicijskega projekta je novogradnja knjižnice v predvidenem obsegu približno 300 m<sup>2</sup> 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.

### 4.6.2 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/m<sup>2</sup> brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, za obrobna naselja občine (npr. Rakitna) pa okrog 100-120 €/m<sup>2</sup>. Pri določanju vrednosti zemljišča za umestitev občinske knjižnice se uporablja planirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča 340 €/m<sup>2</sup> za urbano lokacijo v bližini obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

Za objekt knjižnice neto 300 m<sup>2</sup>, s parkirišči in zunanjo ureditvijo, je potreben okviren obseg parcele 700 do 1.000 m<sup>2</sup>, za namen obravnave v tem dokumentu smo vzeli srednjo vrednost 850 m<sup>2</sup>.

Za združeni večnamenski objekt knjižnice, osnovne šole in vrtca s skupno bruto tlorisno površino 5.000 m<sup>2</sup> je potrebno najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zazidljivega zemljišča, za namen obravnave smo vzeli 5.000 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.6.3 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            |
| <b>Skupaj brez DDV</b>                           | <b>13.920.000,00</b> | <b>1.161.920,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                      |
| <b>Skupaj z DDV</b>                              | <b>16.608.400,00</b> | <b>1.353.962,40</b> |                      | <b>17.962.362,40</b> |

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

|                                     | leto 2026    | leto 2027    | leto 2028  | SKUPAJ       | DDV        | SKUPAJ Z DDV |
|-------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ</b> |              |              |            |              |            |              |
| 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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.275.780,00</b> | <b>1.210.605,00</b> | <b>394.057,40</b>   |                      | <b>2.880.442,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.063.780,00</b> | <b>6.713.355,00</b> | <b>2.185.227,40</b> |                      |                     | <b>17.962.362,40</b> |

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

|  | leto 2026           | leto 2027           | leto 2028           | SKUPAJ               | DDV                 | SKUPAJ Z DDV         |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ</b>              |                     |                     |                     |                      |                     |                      |
| 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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.305.122,94</b> | <b>1.267.503,44</b> | <b>420.853,30</b>   |                      | <b>2.993.479,68</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.272.246,94</b> | <b>7.028.882,69</b> | <b>2.333.822,86</b> |                      |                     | <b>18.634.952,49</b> |

#### 4.6.4 Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)

Tabela 5: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)

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

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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

### 4.7 Opredelitev stroškov in koristi v času trajanja projekta

V okviru analize variant so v času trajanja projekta upoštevani stroški in prihodki, ki so opredeljeni v nadaljevanju.

#### 4.7.1 Stroški in prihodki za del objekta knjižnica

Za del objekta, ki je namenjen knjižnični dejavnosti, so v analizi upoštevani naslednji operativni stroški in prihodki:

Stroški delovanja knjižnice:

- Plače zaposlenih: Stroški dela za osebje, ki izvaja knjižnično javno službo (8.400 EUR/mesec)
- Energenti: Stroški za ogrevanje, električno, vodo in komunalne storitve (odpadki), potrebni za nemoteno delovanje prostorov (515 EUR/mesec).
- Čiščenje: Redno in investicijsko čiščenje knjižničnih prostorov (375 EUR/mesec).
- IT storitve: Stroški delovanja in vzdrževanja informacijske tehnologije ter knjižničnega sistema (90 EUR/mesec).

Prihodki knjižnice:

- Članarine: Prihodki, ki jih knjižnica ustvari z naslova članarin odraslih članov (2.365 EUR/mesec)

#### 4.7.2 Stroški in prihodki preostalega dela večnamenskega objekta

Ker je knjižnica v izbrani Varianti 3 (JZP) umeščena v širši večnamenski objekt (ki vključuje tudi šolo in vrtec), so v ekonomsko analizo vključeni tudi prihodki preostalega dela objekta:

- Prihodki od najemnin: Predvideno je, da se bodo preostali prostori v večnamenskem objektu oddajali v najem, kar predstavlja ključen vir prihodkov za zagotavljanje finančne vzdržnosti celotnega projekta (65.000 EUR/mesec).

## 5 Analiza vplivov na okolje

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.

Izvedba investicije ne spada med dejavnosti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki so določene v Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije (Uradni list RS, št. 68/22).

Pri načrtovanju in izvedbi investicije se morajo upoštevati naslednje usmeritve:

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

Potencialne vplive na okolje, ki bi se lahko pojavili pri izvajanju investicije, opredeljujemo v nadaljevanju:

- emisije v zrak:  
med izvedbo so možne obremenitve zraka zaradi izvedbe del, saj bodo pri izvajanju uporabljane določene strojne naprave, vendar bo ta vpliv omejen na kratek čas poteka del. Zaradi izvedbe del je mogoče pričakovati kratkotrajno povečanje prašenja v neposredni okolici izvedbe del. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da bo vpliv zanemarljiv,
- emisije v vode:  
vpliv je možen v času izvedbe del. Na območju, kjer bodo potekala dela, je povečana možnost pojava obremenitve voda z emisijami, ki so posledica uporabe gradbenih materialov. Med deli lahko v izjemnih primerih oz. v primeru nepredvidenih dogodkov pride do razlitij in s tem posredno tudi do vpliva na vode in tla. Ocenjujemo, daje tovrstno tveganje z ustrezno organizacijo gradbišča in ustreznim načrtovanjem izvedbe del zelo nizko,
- emisije hrupa:  
v času izvajanja del bodo hrup povzročale delovne in pomožne naprave na lokacij izvedbe del in vozila za transport materiala in opreme. Ravni hrupa bodo v tem času odvisne od vrste in števila naprav ter časa izvajanja del, ki pa je odvisen od vremenskih razmer. Vir hrupa bo zgolj občasen, saj bodo

dela potekala podnevi. Ker gre za začasen poseg v prostor, ni pričakovati večjega vpliva na obremenjenost okolja s hrupom, poleg tega se lahko vpliv omeji z ustrežno organizacijo gradbišča,

- odpadki:  
posledica izvajanja del so različne vrste odpadkov, zaradi tega bo potrebno zagotoviti ustrežno skladiščenje in odvoz oziroma odstranjevanje le teh na način, ki ne bo onesnaževal okolja.

Ocenjujemo, da glede na vrsto projekta oziroma investicijskega posega ne bo pojava stroškov za odpravo negativnih posledic, saj v primeru upoštevanja veljavnih predpisov in standardov s predmetnega področja, ni pričakovati, da bi zaradi investicije prišlo do nastanka bistvenih negativnih vplivov na okolje.

Za odvoz gradbenih odpadkov, ki bodo nastali med prenovo, bo poskrbel izvajalec del, prav tako bo za morebitno okoljsko škodo, ki bi nastala med izvajanjem projekta, veljalo načelo „onesnaževalec plača“.

## 6 Opis lokacije

Investicija je predvidena na območju Občine Brezovica. Točna lokacija še ni znana. Izbrana lokacija bo morala omogočati dobro prometno dostopnost, navezavo na obstoječo komunalno infrastrukturo ter bližino drugih javnih in izobraževalnih dejavnosti. V 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.

## 7 Analiza zaposlenih

Pri varianti brez investicije analiza zaposlenih ni relevantna, saj ne bi prišlo do sprememb v obstoječi zaposlenosti.

Varianti izvedbe po modelu JZP ali z lastnimi sredstvi ne vplivata na potrebo po dodatnih zaposlitvah v času gradnje, saj bi dela izvajali v obeh primerih zunanji izvajalci.

Izvedba investicije 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.

## 8 Časovni načrt izvedbe

Okvirni obseg investicije zajema:

- izvedba postopka za izbor zasebnega partnerja
- 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.

Tabela 8: Časovni plan izvedbe investicije

| AKTIVNOST   | STANJE                       |
|---|------------------------------|
| Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP)  | JANUAR 2026                  |
| Potrditev investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP) | JANUAR 2026                  |
| Objava odloka in koncesijskega akta                   | JANUAR 2026 – FEBRUAR 2026   |
| Izvedba konkurenčnega dialoga                         | FEBRUAR 2026 – AVGUST 2026   |
| Podpis pogodbe z izbranim zasebnim partnerjem         | SEPTEMBER 2026               |
| Izvedba GOI del                                       | OKTOBER 2026 – DECEMBER 2028 |
| Začetek obratovanja                                   | JANUAR 2029                  |

## 9 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.

### 9.1 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 pohištvom 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 9: Struktura in viri financiranja (JN model)<sup>1</sup>

| 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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>             | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                           | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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

<sup>1</sup>Zaradi 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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b> | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>               | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>    | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

## 9.2 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 10: Struktura in viri financiranja (JZP model)<sup>2</sup>

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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>              | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                            | <b>9.900,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>23.742,40</b>    |                      | <b>33.642,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                 | <b>7.797.900,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.814.912,40</b> |                      |                  | <b>15.115.562,40</b> |

<sup>2</sup>Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

JZP - tekoče cene

| VIRI FINANCIRANJA<br>(JZP - tekoče cene) | leto 2026           | leto 2027           | leto 2028           | SKUPAJ               | DDV              | SKUPAJ Z<br>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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                 | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                               | <b>10.127,70</b>    | <b>0,00</b>         | <b>25.356,88</b>    |                      | <b>35.484,58</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                    | <b>7.977.251,70</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.938.326,44</b> |                      |                  | <b>15.676.957,39</b> |

## 10 Finančna in ekonomska analiza 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.

Izvedbene predpostavke in metodološki ovir za presojo variant:

- Finančna in ekonomska diskontna stopnja: 4 %,
- Pogodbeno obdobje: 15 let,
- Amortizacijska doba zgrajenega objekta: 33 let,
- Zasebni partner, ob ustrezni ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, DDV poročuna.

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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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 11: 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.

## 11 Analiza tveganja in občutljivosti

### 11.1 Analiza tveganja

Pri projektu zagotovitve prostorov knjižnice (zlasti pri izbrani Varianti 3 – javno-zasebno partnerstvo) so bila identificirana naslednja ključna tveganja:

- Tveganje postopka izbire: Obstaja tveganje neuspešnega zaključka postopka izbora zasebnega partnerja ali dolgotrajnih postopkov, kar bi zamaknilo izvedbo.
  - Ukrep: Natančna priprava razpisne dokumentacije in ustrezno vodenje postopka.
- Tveganje upravljanja in pogodbenih razmerij: Kompleksnost razmerij med javnim in zasebnim partnerjem pri večnamenskem objektu.
  - Ukrep: Jasna opredelitev obveznosti v pogodbi o JZP in vzpostavitev kontrolnih mehanizmov.
- Finančno tveganje: Tveganje zagotavljanja lastnih virov občine (predvsem za opremo knjižnice in investicijsko dokumentacijo).
  - Ukrep: Planiranje sredstev v proračunu.
- Izvedbeno tveganje: Tveganje izvedbe gradbenih del v predvidenem časovnem roku in začetek obratovanja knjižnice po predvidenem časovnem planu:
  - Ukrep: Identifikacija ključnih mejnikov projekta in redno spremljanje terminskega plana s strani občine.

### 11.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti preučuje, kako spremembe ključnih stroškov in koristi vplivajo na končno upravičenost projekta. Pri projektu knjižnice Brezovica sta kritična parametra predvsem višina investicijskih stroškov (gradnja in oprema) ter doseganje načrtovanih koristi (dostopnost storitev in operativni stroški).

Pri varianti 2, kjer nastopa kot investitor izključno Občina Brezovica, je prisotna višja stopnja tveganosti projekta na proračunska nihanja in nepredvidene stroške. Ker ta model zahteva visoka začetna vlaganja v gradnjo, obstaja realna nevarnost, da bi projekt postal nesmotrn ali da bi se njegova izvedba zaradi pomanjkanja sredstev bistveno upočasnila. V tem primeru občina v celoti prevzema tudi tveganja rasti cen gradbenih materialov. Posledično bi takšna investicija zahtevala bistveno daljše postopke do pridobitve vseh dovoljenj in vzpostavitve delovanja, hkrati pa bi močno obremenila finančno sposobnost občine za ostale nujne infrastrukturne projekte.

Pri varianti 3, ki temelji na modelu javno-zasebnega partnerstva, je ključni parameter vezan predvsem na fazo iskanja primerne zasebnega partnerja in usklajevanje finančnih analiz obeh strani. Ta varianta je bistveno manj občutljiva na neposredna gradbena tveganja in podražitve za javni sektor, saj se večino teh tveganj prenese na zasebnega partnerja, ki je za tovrstne operacije bolj specializiran.

## 12 Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante

V tem poglavju so predstavljena merila in uteži, na podlagi katerih je bila izbrana optimalna varianta za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica. Primerjali smo dve ključni poti: Varianto 2 (po modelu javnih naročil) in Varianto 3 (izvedba po modelu JZP).

Vsa merila so vrednotena z enako utežjo. Uspešnost posamezne variante pri določenem merilu je ocenjena z lestvico: 0% (ni mogoče oz. primerno), 10% (srednja primernost) in 20% (najboljša primernost).

Tabela 12: Merila za izbiro optimalne variante

| Merila   | Varianta 2 (JN) | Varianta 3 (JZP) |
|--|-----------------|------------------|
| Zmožnost financiranja investicije (manjša višina vloženih sredstev)                  | 10%             | 20%              |
| Zagotovitev ustrezne velikosti knjižničnih prostorov s sodobno opremljenimi prostori | 20%             | 20%              |
| Hitrost izvedbe investicije  | 10%             | 20%              |
| Sposobnost obvladovanja tveganj rasti cen na trgu                                    | 10%             | 20%              |
| Lastništvo prostorov knjižnice   | 20%             | 0%               |
| <b>SKUPNA OCENA</b>  | <b>70%</b>      | <b>80%</b>       |

Iz analize meril je razvidno, da je optimalna oziroma najbolj izvedljiva pot izvedba Variante 3 (model JZP).

### 13 Predstavitev in razlaga rezultatov

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 sistemske rešitve za zagotovitev ustrezne knjižnične infrastrukture, pri čemer je bila izvedena presoja več variant možnih rešitev.

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.

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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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.

Glede na ugotovitve je predlagana potrditev izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

## 14 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  | Ostanek 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%       |

# GEprojekt

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


## INVESTICIJSKI PROGRAM

Naslov:

### **Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica**

Investicijski program 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:  | INVESTICIJSKI PROGRAM:<br>Zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica                             |
| Investitor in upravljavec:                               | Občina Brezovica<br>Tržaška cesta 390<br>1351 Brezovica  |
| Odgovorna oseba investitorja:                            | Metod Ropret<br>župan  |
| Izdelovalec investicijske dokumentacije:                 | GE projekt, d.o.o.<br>Stegne 21c<br>1000 Ljubljana   |
| Odgovorna oseba izdelovalca investicijske dokumentacije: | Branko Medvešek<br>direktor  |
| Žig in podpis:   | <br>GEprojekt d.o.o. |
| Vodja projekta:  | Žiga Lesar   |

KAZALO

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>0</b> | <b>Uvod in povzetek investicijskega projekta.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1</b> | <b>Povzetek investicijskega programa.....</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1      | Cilji investicije .....   | 6         |
| 1.2      | Spisek strokovnih podlag .....  | 6         |
| 1.3      | Kratek opis upoštevanih variant .....   | 6         |
| 1.4      | Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter finančne konstrukcije.....                            | 7         |
| 1.5      | Zbirni prikaz rezultatov .....  | 9         |
| <b>2</b> | <b>Analiza obstoječega stanja in razlogi za investicijo .....</b>                               | <b>10</b> |
| 2.1      | Opis obstoječega stanja .....   | 11        |
| 2.2      | Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov .....                              | 11        |
| 2.3      | Vloga knjižnice v lokalnem okolju.....  | 12        |
| 2.4      | Idejna rešitev oz. strokovne podlage .....  | 12        |
| 2.5      | Razlogi za investicijsko namero .....   | 12        |
| <b>3</b> | <b>Cilji investicije in skladnost z razvojnimi dokumenti .....</b>                              | <b>13</b> |
| 3.1      | Razvojne možnosti na obravnavanem področju .....  | 13        |
| 3.2      | Cilji investicije .....   | 13        |
| 3.3      | Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami.....                              | 14        |
| <b>4</b> | <b>Analiza tržnih možnosti .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi .....</b>                         | <b>16</b> |
| 5.1      | Izhodišča za oblikovanje variant.....   | 16        |
| 5.2      | Varianta 1: brez investicije .....  | 16        |
| 5.3      | Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu .....                           | 17        |
| 5.4      | Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva ....                              | 17        |
| 5.5      | Povzetek primerjave variant.....  | 18        |
| 5.6      | Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah..... | 19        |
| 5.6.1    | Opredelitev vrste investicije .....   | 19        |
| 5.6.2    | Izhodišča za oceno investicije.....   | 19        |
| 5.6.3    | Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt).....   | 20        |
| 5.6.4    | Ocena investicijskih stroškov (knjižnica) .....   | 21        |
| 5.7      | Opredelitev stroškov in koristi v času trajanja projekta .....                                  | 23        |
| 5.7.1    | Stroški in prihodki za del objekta knjižnica .....  | 23        |
| 5.7.2    | Stroški in prihodki preostalega dela večnamenskega objekta ....                                 | 23        |
| <b>6</b> | <b>Analiza vplivov na okolje.....</b>   | <b>24</b> |
| <b>7</b> | <b>Opis lokacije.....</b>   | <b>26</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>8</b>  | <b>Analiza zaposlenih</b> .....                               | <b>27</b> |
| <b>9</b>  | <b>Časovni načrt izvedbe</b> .....                            | <b>28</b> |
| <b>10</b> | <b>Predvideni viri financiranja</b> .....                     | <b>29</b> |
|           | 10.1 Financiranje po modelu javnega naročila .....            | 29        |
|           | 10.2 Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva ..... | 30        |
| <b>11</b> | <b>Finančna in ekonomska analiza projekta</b> .....           | <b>32</b> |
| <b>12</b> | <b>Analiza tveganja in občutljivosti</b> .....                | <b>34</b> |
|           | 12.1 Analiza tveganja .....                                   | 34        |
|           | 12.2 Analiza občutljivosti.....                               | 34        |
| <b>13</b> | <b>Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante</b> ..... | <b>35</b> |
| <b>14</b> | <b>Predstavitev in razlaga rezultatov</b> .....               | <b>36</b> |
| <b>15</b> | <b>Seznam prilog</b> .....                                    | <b>37</b> |

## SEZNAM TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt) | 8  |
| Tabela 2: Struktura in viri financiranja (JZP model)                      | 9  |
| Tabela 3: Finančni in ekonomski kazalniki (stalne cene)                   | 9  |
| Tabela 4: Terminski plan izvedbe investicije                              | 18 |
| Tabela 5: Ocena investicije v stalnih cenah (večnamenski objekt)          | 20 |
| Tabela 6: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (večnamenski objekt) | 20 |
| Tabela 7: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (večnamenski objekt) | 21 |
| Tabela 8: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)                   | 21 |
| Tabela 9: Ocena investicije po letih v stalnih cenah (knjižnica)          | 22 |
| Tabela 10: Ocena investicije po letih v tekočih cenah (knjižnica)         | 22 |
| Tabela 11: Časovni plan izvedbe investicije                               | 28 |
| Tabela 12: Struktura in viri financiranja (JN model)                      | 29 |
| Tabela 13: Struktura in viri financiranja (JZP model)                     | 30 |
| Tabela 14: Finančni in ekonomski kazalniki (stalne cene)                  | 33 |
| Tabela 15: Merila za izbiro optimalne variante                            | 35 |

## SEZNAM SLIK

**No table of figures entries found.**

## 0 Uvod in povzetek investicijskega projekta

Predmet Investicijskega programa (v nadaljevanju: IP) je investicijski projekt zagotovitve ustreznih prostorskih pogojev za delovanje Knjižnice Brezovica v Občini Brezovica. IP predstavlja nadaljevanje Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Predinvesticijske zasnove (PIZ) in je izdelan skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

V DIIP in PIZ je bilo ugotovljeno, da obstoječi prostori knjižnice ne omogočajo izvajanja knjižnične javne službe v skladu z veljavnimi normativi in strokovnimi standardi. Analiza stanja je pokazala, da brez izvedbe investicije dolgoročno ni mogoče zagotavljati ustrezne kakovosti in obsega knjižničnih storitev za prebivalce Občine Brezovica.

V okviru DIIP in PIZ so bile obravnavane tri variante izvedbe projekta, in sicer:

- varianta brez investicije,
- varianta izvedbe po modelu javnega naročila,
- varianta izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Na podlagi primerjalne presoje teh variant je bila kot najprimernejša izbrana varianta izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, saj omogoča doseganje ciljev investicije ob hkratni razbremenitvi občinskega proračuna, učinkovitejši porazdelitvi tveganj ter hitrejši izvedbi projekta. Ključna ugotovitev DIIP in PIZ je bila, da je cilj občine pridobitev ustreznih knjižničnih prostorov, pri čemer model javno-zasebnega partnerstva omogoča izvedbo projekta v okviru širšega večnamenskega objekta, kar zasebnemu partnerju omogoča ekonomsko vzdržno realizacijo investicije.

Namen IP je podrobneje obravnavati izbrano varianto, preveriti njeno finančno in ekonomsko upravičenost, oceniti tveganja ter potrditi smiselnost nadaljnje priprave dokumentacije za realizacijo investicije. IP ne uvaja novih vsebinskih ali finančnih izhodišč glede na vsebino DIIP in PIZ.

IP predstavlja strokovno podlago za odločitev Občine Brezovica o nadaljevanju investicijskega projekta.

## 1 Povzetek investicijskega programa

### 1.1 Cilji investicije

Obstoječi knjižnični prostori 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.

### 1.2 Spisek strokovnih podlag

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 m<sup>2</sup> 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.

### 1.3 Kratek opis upoštevanih 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;
- ustreznost 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.

### **1.4 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter finančne konstrukcije**

Predmet investicijskega projekta je novogradnja knjižnice v predvidenem obsegu približno 300 m<sup>2</sup> 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.

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.

Tabela 1: 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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.305.122,94</b> | <b>1.267.503,44</b> | <b>420.853,30</b>   |                      | <b>2.993.479,68</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.272.246,94</b> | <b>7.028.882,69</b> | <b>2.333.822,86</b> |                      |                     | <b>18.634.952,49</b> |

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 2: Struktura in viri financiranja (JZP model)<sup>1</sup>

JZP - stalne cene

| VIRI FINANCIRANJA<br>(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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                 | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                               | <b>9.900,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>23.742,40</b>    |                      | <b>33.642,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                    | <b>7.797.900,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.814.912,40</b> |                      |                  | <b>15.115.562,40</b> |

JZP - tekoče cene

| VIRI FINANCIRANJA<br>(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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                 | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                               | <b>10.127,70</b>    | <b>0,00</b>         | <b>25.356,88</b>    |                      | <b>35.484,58</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                    | <b>7.977.251,70</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.938.326,44</b> |                      |                  | <b>15.676.957,39</b> |

## 1.5 Zbirni prikaz rezultatov

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

Tabela 3: Finančni in ekonomski kazalniki (stalne cene)

|  | 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.

<sup>1</sup>Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

## 2 Analiza obstoječega stanja in razlogi za investicijo

Knjižnica Brezovica deluje kot del sistema Mestne knjižnice Ljubljana in izvaja knjižnično javno službo za prebivalce Občine Brezovica. Knjižnica ima pomembno vlogo pri zagotavljanju dostopa do informacij, znanja, kulture in vseživljenjskega učenja ter predstavlja enega ključnih javnih prostorov v lokalni skupnosti.

Obstoječi prostori knjižnice po svojem obsegu in funkcionalnosti ne ustrezajo več potrebam uporabnikov niti veljavnim normativom in strokovnim standardom za izvajanje knjižnične dejavnosti. Razpoložljiva neto tlorisna površina ne omogoča ustrezne razporeditve knjižničnega fonda, zagotavljanja zadostnega števila uporabniških mest, izvajanja dodatnih kulturnih in izobraževalnih programov ter ustreznih delovnih pogojev za zaposlene.

Poleg prostorske omejenosti so obstoječi prostori omejujoči tudi z vidika dolgoročnega razvoja knjižnične dejavnosti. Ne omogočajo širjenja fonda, uvajanja novih storitev in prilagajanja sodobnim potrebam uporabnikov, zlasti na področju digitalnih vsebin in večnamenskih programskih aktivnosti. Ob nadaljevanju obstoječega stanja obstaja tveganje, da knjižnica ne bo mogla v celoti izpolnjevati svoje vloge javne službe.

Razlogi za investicijo izhajajo iz ugotovitev v DIIP in PIZ, ki kažejo, da obstoječi prostori knjižnice ne omogočajo izvajanja knjižnične dejavnosti v skladu z veljavnimi normativi, strokovnimi standardi in potrebami uporabnikov. Ob nadaljevanju obstoječega stanja obstaja tveganje za zmanjšanje kakovosti in obsega knjižničnih storitev, kar bi negativno vplivalo na izvajanje knjižnične javne službe v občini.

Na podlagi navedenega je investicija v nove knjižnične prostore nujna za zagotavljanje dolgoročno vzdržnega delovanja knjižnične javne službe, izboljšanje kakovosti storitev za uporabnike ter uresničevanje razvojnih ciljev Občine Brezovica. Ugotovitve v tem poglavju predstavljajo izhodišče za nadaljnjo obravnavo izbrane variante izvedbe.

## 2.1 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 2.2 Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov

Obstoječi prostori knjižnice so neustrezni z več vidikov:

- prostorsko, saj obsegajo le 160 m<sup>2</sup>, medtem ko bi glede na število uporabnikov, obseg knjižničnega fonda in normativne zahteve morali znašati približno 300 m<sup>2</sup>;
- 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.

## 2.3 Vloga knjižnice v lokalnem okolju

Knjižnica Brezovica ima v lokalnem okolju pomembno vlogo, ki presega zgolj izposajo 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.

## 2.4 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 m<sup>2</sup> 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.

## 2.5 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.

### 3 Cilji investicije in skladnost z razvojnimi dokumenti

#### 3.1 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 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 energetsko 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.

#### 3.2 Cilji investicije

Obstoječi prostori 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.

### 3.3 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.

## 4 Analiza tržnih možnosti

Analiza tržnih možnosti izhaja iz dejanskega povpraševanja po knjižničnih storitvah v občini ter iz omejitev, ki jih povzroča obstoječa prostorska in funkcionalna ureditev knjižnice. Knjižnica kot javna služba opravlja pomembno kulturno, izobraževalno in informacijsko vlogo, hkrati pa del svojih dejavnosti izvaja tudi na način, ki omogoča pridobivanje prihodkov iz naslova članarin, zamudnin, nadomestil ter prodaje posameznih storitev.

Povpraševanje po knjižničnih storitvah je stabilno in v določenih segmentih naraščajoče. Knjižnica trenutno pokriva približno 60 % prebivalcev občine, kar pomeni okoli 7.800 potencialnih uporabnikov. Kljub prostorski omejenosti dosega visoko raven uporabe, kar potrjuje stabilno število aktivnih članov in povečano število novo vpisanih članov v zadnjih letih, ki že presegajo ravni iz obdobja pred pandemijo. Posebej izrazita je rast izposoje gradiva med otroki in mladino, kjer so rezultati v letu 2024 bistveno boljši kot v letu 2019. To kaže na dolgoročen interes mlajših generacij za uporabo knjižničnih storitev ter na pomen knjižnice kot podpornega okolja formalnemu izobraževanju.

Obenem analiza razkriva tudi neizpolnjene potrebe uporabnikov. Obstoječi prostori ne omogočajo zagotavljanja zadostnega števila uporabniških mest, ločenih in mirnih študijskih koticov, izvedbe razširjenih kulturnih in izobraževalnih programov ter sistematičnega uvajanja sodobnih digitalnih vsebin in storitev. Zaradi tega dejansko povpraševanje presega trenutno ponudbo, kar pomeni, da del potencialnega tržnega interesa ostaja neizkoriščen. Nova knjižnica bi s prostorsko in vsebinsko razširitvijo omogočila boljši odziv na potrebe prebivalstva ter povečala obseg uporabe storitev javne službe.

Ciljne skupine knjižnice so raznolike in medgeneracijske. Otroci in mladina predstavljajo ključno skupino z vidika rasti uporabe, kar potrjujejo podatki o izposoji in članstvu.

## 5 Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi

### 5.1 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;
- ustreznost velikosti 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.

### 5.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### 5.3 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 m<sup>2</sup> 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.

### 5.4 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 opremlenosti 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.

## 5.5 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 4: Terminski plan izvedbe investicije

| Varianta  | Prednosti  | Slabosti  |
|---|--|---|
| <b>Varianta 1:</b><br>Brez investicije                                    | /  | Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m <sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m <sup>2</sup> .  |
| <b>Varianta 2:</b><br>Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu | Izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.</li> <li>2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.</li> </ol>   | 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. |
| <b>Varianta 3:</b><br>Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva   | Izpolnjuje vse ključne cilje projekta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.</li> <li>2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.</li> <li>3. Najbolj finančno in ekonomsko upravičena varianta med presojanimi.</li> </ol> <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.<br><br>Tveganja vezana na samo izvajanje javno-zasebnega partnerstva.<br><br>Nujno obvladovanje tveganj v okviru ustreznega vodenja postopka izbora in ustreznega pravnega ureditev ter postavitve kontrolnih mehanizmov izvajanja.  |

## 5.6 Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

### 5.6.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet investicijskega projekta je novogradnja knjižnice v predvidenem obsegu približno 300 m<sup>2</sup> 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.

### 5.6.2 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/m<sup>2</sup> brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, za obrobna naselja občine (npr. Rakitna) pa okrog 100-120 €/m<sup>2</sup>. Pri določanju vrednosti zemljišča za umestitev občinske knjižnice se uporablja planirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča 340 €/m<sup>2</sup> za urbano lokacijo v bližini obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

Za objekt knjižnice neto 300 m<sup>2</sup>, s parkirišči in zunanjo ureditvijo, je potreben okviren obseg parcele 700 do 1.000 m<sup>2</sup>, za namen obravnave v tem dokumentu smo vzeli srednjo vrednost 850 m<sup>2</sup>.

Za združeni večnamenski objekt knjižnice, osnovne šole in vrtca s skupno bruto tlorisno površino 5.000 m<sup>2</sup> je potrebno najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zazidljivega zemljišča, za namen obravnave smo vzeli 5.000 m<sup>2</sup> 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.

### 5.6.3 Ocena investicijskih stroškov (večnamenski objekt)

Tabela 5: 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            |
| <b>Skupaj brez DDV</b>                           | <b>13.920.000,00</b> | <b>1.161.920,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                      |
| <b>Skupaj z DDV</b>                              | <b>16.608.400,00</b> | <b>1.353.962,40</b> |                      | <b>17.962.362,40</b> |

Tabela 6: 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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.275.780,00</b> | <b>1.210.605,00</b> | <b>394.057,40</b>   |                      | <b>2.880.442,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.063.780,00</b> | <b>6.713.355,00</b> | <b>2.185.227,40</b> |                      |                     | <b>17.962.362,40</b> |

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

|  | leto 2026           | leto 2027           | leto 2028           | SKUPAJ               | DDV                 | SKUPAJ Z DDV         |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ</b>              |                     |                     |                     |                      |                     |                      |
| 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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.305.122,94</b> | <b>1.267.503,44</b> | <b>420.853,30</b>   |                      | <b>2.993.479,68</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.272.246,94</b> | <b>7.028.882,69</b> | <b>2.333.822,86</b> |                      |                     | <b>18.634.952,49</b> |

#### 5.6.4 Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)

Tabela 8: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)

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

Tabela 9: 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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

Tabela 10: 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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

### 5.7 Opredelitev stroškov in koristi v času trajanja projekta

V okviru analize variant so v času trajanja projekta upoštevani stroški in prihodki, ki so opredeljeni v nadaljevanju.

#### 5.7.1 Stroški in prihodki za del objekta knjižnica

Za del objekta, ki je namenjen knjižnični dejavnosti, so v analizi upoštevani naslednji operativni stroški in prihodki:

Stroški delovanja knjižnice:

- Plače zaposlenih: Stroški dela za osebje, ki izvaja knjižnično javno službo (8.400 EUR/mesec)
- Energenti: Stroški za ogrevanje, električno, vodo in komunalne storitve (odpadki), potrebni za nemoteno delovanje prostorov (515 EUR/mesec).
- Čiščenje: Redno in investicijsko čiščenje knjižničnih prostorov (375 EUR/mesec).
- IT storitve: Stroški delovanja in vzdrževanja informacijske tehnologije ter knjižničnega sistema (90 EUR/mesec).

Prihodki knjižnice:

- Članarine: Prihodki, ki jih knjižnica ustvari z naslova članarin odraslih članov (2.365 EUR/mesec)

#### 5.7.2 Stroški in prihodki preostalega dela večnamenskega objekta

Ker je knjižnica v izbrani Varianti 3 (JZP) umeščena v širši večnamenski objekt (ki vključuje tudi šolo in vrtec), so v ekonomsko analizo vključeni tudi prihodki preostalega dela objekta:

- Prihodki od najemnin: Predvideno je, da se bodo preostali prostori v večnamenskem objektu oddajali v najem, kar predstavlja ključen vir prihodkov za zagotavljanje finančne vzdržnosti celotnega projekta (65.000 EUR/mesec).

## 6 Analiza vplivov na okolje

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.

Izvedba investicije ne spada med dejavnosti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki so določene v Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije (Uradni list RS, št. 68/22).

Pri načrtovanju in izvedbi investicije se morajo upoštevati naslednje usmeritve:

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

Potencialne vplive na okolje, ki bi se lahko pojavili pri izvajanju investicije, opredeljujemo v nadaljevanju:

- emisije v zrak:  
med izvedbo so možne obremenitve zraka zaradi izvedbe del, saj bodo pri izvajanju uporabljane določene strojne naprave, vendar bo ta vpliv omejen na kratek čas poteka del. Zaradi izvedbe del je mogoče pričakovati kratkotrajno povečanje prašenja v neposredni okolici izvedbe del. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da bo vpliv zanemarljiv,
- emisije v vode:  
vpliv je možen v času izvedbe del. Na območju, kjer bodo potekala dela, je povečana možnost pojava obremenitve voda z emisijami, ki so posledica uporabe gradbenih materialov. Med deli lahko v izjemnih primerih oz. v primeru nepredvidenih dogodkov pride do razlitij in s tem posredno tudi do vpliva na vode in tla. Ocenjujemo, daje tovrstno tveganje z ustrezno organizacijo gradbišča in ustreznim načrtovanjem izvedbe del zelo nizko,
- emisije hrupa:  
v času izvajanja del bodo hrup povzročale delovne in pomožne naprave na lokacij izvedbe del in vozila za transport materiala in opreme. Ravni hrupa bodo v tem času odvisne od vrste in števila naprav ter časa izvajanja del, ki pa je odvisen od vremenskih razmer. Vir hrupa bo zgolj občasen, saj bodo

dela potekala podnevi. Ker gre za začasen poseg v prostor, ni pričakovati večjega vpliva na obremenjenost okolja s hrupom, poleg tega se lahko vpliv omeji z ustrezno organizacijo gradbišča,

- odpadki:  
posledica izvajanja del so različne vrste odpadkov, zaradi tega bo potrebno zagotoviti ustrezno skladiščenje in odvoz oziroma odstranjevanje le teh na način, ki ne bo onesnaževal okolja.

Ocenjujemo, da glede na vrsto projekta oziroma investicijskega posega ne bo pojava stroškov za odpravo negativnih posledic, saj v primeru upoštevanja veljavnih predpisov in standardov s predmetnega področja, ni pričakovati, da bi zaradi investicije prišlo do nastanka bistvenih negativnih vplivov na okolje.

Za odvoz gradbenih odpadkov, ki bodo nastali med prenovo, bo poskrbel izvajalec del, prav tako bo za morebitno okoljsko škodo, ki bi nastala med izvajanjem projekta, veljalo načelo „onesnaževalec plača“.

## 7 Opis lokacije

Investicija je predvidena na območju Občine Brezovica. Točna lokacija še ni znana. Izbrana lokacija bo morala omogočati dobro prometno dostopnost, navezavo na obstoječo komunalno infrastrukturo ter bližino drugih javnih in izobraževalnih dejavnosti. V 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.

## 8 Analiza zaposlenih

Pri varianti brez investicije analiza zaposlenih ni relevantna, saj ne bi prišlo do sprememb v obstoječi zaposlenosti.

Varianti izvedbe po modelu JZP ali z lastnimi sredstvi ne vplivata na potrebo po dodatnih zaposlitvah v času gradnje, saj bi dela izvajali v obeh primerih zunanji izvajalci.

Izvedba investicije 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.

## 9 Časovni načrt izvedbe

Okvirni obseg investicije zajema:

- izvedba postopka za izbor zasebnega partnerja
- 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.

Tabela 11: Časovni plan izvedbe investicije

| AKTIVNOST   | STANJE                       |
|---|------------------------------|
| Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP)  | JANUAR 2026                  |
| Potrditev investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP) | JANUAR 2026                  |
| Objava odloka in koncesijskega akta                   | JANUAR 2026 – FEBRUAR 2026   |
| Izvedba konkurenčnega dialoga                         | FEBRUAR 2026 – AVGUST 2026   |
| Podpis pogodbe z izbranim zasebnim partnerjem         | SEPTEMBER 2026               |
| Izvedba GOI del                                       | OKTOBER 2026 – DECEMBER 2028 |
| Začetek obratovanja                                   | JANUAR 2029                  |

## 10 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.

### 10.1 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 pohištvom 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 12: Struktura in viri financiranja (JN model)<sup>2</sup>

| 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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>             | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                           | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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

<sup>2</sup>Zaradi 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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b> | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>               | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>    | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

## 10.2 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 13: Struktura in viri financiranja (JZP model)<sup>3</sup>

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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>              | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                            | <b>9.900,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>23.742,40</b>    |                      | <b>33.642,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                 | <b>7.797.900,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.814.912,40</b> |                      |                  | <b>15.115.562,40</b> |

<sup>3</sup>Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

JZP - tekoče cene

| VIRI FINANCIRANJA<br>(JZP - tekoče cene) | leto 2026           | leto 2027           | leto 2028           | SKUPAJ               | DDV              | SKUPAJ Z<br>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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                 | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                               | <b>10.127,70</b>    | <b>0,00</b>         | <b>25.356,88</b>    |                      | <b>35.484,58</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                    | <b>7.977.251,70</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.938.326,44</b> |                      |                  | <b>15.676.957,39</b> |

## 11 Finančna in ekonomska analiza 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.

Izvedbene predpostavke in metodološki ovir za presojo variant:

- Finančna in ekonomska diskontna stopnja: 4 %,
- Pogodbeno obdobje: 15 let,
- Amortizacijska doba zgrajenega objekta: 33 let,
- Zasebni partner, ob ustrezni ureditvi medsebojnih razmerij v okviru JZP, DDV poročuna.

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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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 14: Finančni in ekonomski kazalniki (stalne cene)

|  | 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.

## 12 Analiza tveganja in občutljivosti

### 12.1 Analiza tveganja

Pri projektu zagotovitve prostorov knjižnice (zlasti pri izbrani Varianti 3 – javno-zasebno partnerstvo) so bila identificirana naslednja ključna tveganja:

- Tveganje postopka izbire: Obstaja tveganje neuspešnega zaključka postopka izbora zasebnega partnerja ali dolgotrajnih postopkov, kar bi zamaknilo izvedbo.
  - Ukrep: Natančna priprava razpisne dokumentacije in ustrezno vodenje postopka.
- Tveganje upravljanja in pogodbenih razmerij: Kompleksnost razmerij med javnim in zasebnim partnerjem pri večnamenskem objektu.
  - Ukrep: Jasna opredelitev obveznosti v pogodbi o JZP in vzpostavitev kontrolnih mehanizmov.
- Finančno tveganje: Tveganje zagotavljanja lastnih virov občine (predvsem za opremo knjižnice in investicijsko dokumentacijo).
  - Ukrep: Planiranje sredstev v proračunu.
- Izvedbeno tveganje: Tveganje izvedbe gradbenih del v predvidenem časovnem roku in začetek obratovanja knjižnice po predvidenem časovnem planu:
  - Ukrep: Identifikacija ključnih mejnikov projekta in redno spremljanje terminskega plana s strani občine.

### 12.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti preučuje, kako spremembe ključnih stroškov in koristi vplivajo na končno upravičenost projekta. Pri projektu knjižnice Brezovica sta kritična parametra predvsem višina investicijskih stroškov (gradnja in oprema) ter doseganje načrtovanih koristi (dostopnost storitev in operativni stroški).

Pri varianti 2, kjer nastopa kot investitor izključno Občina Brezovica, je prisotna višja stopnja tveganosti projekta na proračunska nihanja in nepredvidene stroške. Ker ta model zahteva visoka začetna vlaganja v gradnjo, obstaja realna nevarnost, da bi projekt postal nesmotrn ali da bi se njegova izvedba zaradi pomanjkanja sredstev bistveno upočasnila. V tem primeru občina v celoti prevzema tudi tveganja rasti cen gradbenih materialov. Posledično bi takšna investicija zahtevala bistveno daljše postopke do pridobitve vseh dovoljenj in vzpostavitve delovanja, hkrati pa bi močno obremenila finančno sposobnost občine za ostale nujne infrastrukturne projekte.

Pri varianti 3, ki temelji na modelu javno-zasebnega partnerstva, je ključni parameter vezan predvsem na fazo iskanja primerne zasebnega partnerja in usklajevanje finančnih analiz obeh strani. Ta varianta je bistveno manj občutljiva na neposredna gradbena tveganja in podražitve za javni sektor, saj se večino teh tveganj prenese na zasebnega partnerja, ki je za tovrstne operacije bolj specializiran.

### 13 Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante

V tem poglavju so predstavljena merila in uteži, na podlagi katerih je bila izbrana optimalna varianta za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica. Primerjali smo dve ključni poti: Varianto 2 (po modelu javnih naročil) in Varianto 3 (izvedba po modelu JZP).

Vsa merila so vrednotena z enako utežjo. Uspešnost posamezne variante pri določenem merilu je ocenjena z lestvico: 0% (ni mogoče oz. primerno), 10% (srednja primernost) in 20% (najboljša primernost).

Tabela 15: Merila za izbiro optimalne variante

| Merila   | Varianta 2 (JN) | Varianta 3 (JZP) |
|--|-----------------|------------------|
| Zmožnost financiranja investicije (manjša višina vloženih sredstev)                  | 10%             | 20%              |
| Zagotovitev ustrezne velikosti knjižničnih prostorov s sodobno opremljenimi prostori | 20%             | 20%              |
| Hitrost izvedbe investicije  | 10%             | 20%              |
| Sposobnost obvladovanja tveganj rasti cen na trgu                                    | 10%             | 20%              |
| Lastništvo prostorov knjižnice   | 20%             | 0%               |
| <b>SKUPNA OCENA</b>  | <b>70%</b>      | <b>80%</b>       |

Iz analize meril je razvidno, da je optimalna oziroma najbolj izvedljiva pot izvedba Variante 3 (model JZP).

### 14 Predstavitev in razlaga rezultatov

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 sistemske rešitve za zagotovitev ustrezne knjižnične infrastrukture, pri čemer je bila izvedena presoja več variant možnih rešitev.

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.

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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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.

Glede na ugotovitve je predlagana potrditev izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

## 15 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  | Ostanek 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%       |


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

KAZALO

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>0</b> | <b>Uvodno pojasnilo</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>1</b> | <b>Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero</b> .....   | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami</b> ..... | <b>8</b>  |
| 2.1      | Razvojne možnosti na obravnavanem področju.....   | 8         |
| 2.2      | Cilji investicije .....   | 8         |
| 2.3      | Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami.....  | 9         |
| <b>3</b> | <b>Predstavitev variant</b> .....   | <b>10</b> |
| 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        |
| <b>4</b> | <b>Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah</b> .....                             | <b>13</b> |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>Opredelitev temeljnih prvin investicije</b> .....  | <b>17</b> |
| 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        |
| <b>6</b> | <b>Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije .....</b> | <b>23</b> |
| <b>7</b> | <b>Seznam prilog .....</b>   | <b>24</b> |

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, medtem ko bi glede na število uporabnikov, obseg knjižničnega fonda in normativne zahteve morali znašati približno 300 m<sup>2</sup>;
- 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 izposajo 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 energetsko 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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  |
|---|--|---|
| <b>Varianta 1:</b><br>Brez investicije                                    | /  | Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m <sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m <sup>2</sup> .  |
| <b>Varianta 2:</b><br>Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu | Izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.</li> <li>2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.</li> </ol>   | 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. |
| <b>Varianta 3:</b><br>Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva   | Izpolnjuje vse ključne cilje projekta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov.</li> <li>2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe.</li> <li>3. Najbolj finančno in ekonomsko upravičena varianta med presojanimi.</li> </ol> <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.<br><br>Tveganja vezana na samo izvajanje javno-zasebnega partnerstva.<br><br>Nujno obvladovanje tveganj v okviru ustreznega vodenja postopka izbora in ustreznega pravnega 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, za obrobna naselja občine (npr. Rakitna) pa okrog 100-120 €/m<sup>2</sup>. Pri določanju vrednosti zemljišča za umestitev občinske knjižnice se uporablja planirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča 340 €/m<sup>2</sup> za urbano lokacijo v bližini obstoječe komunalne in prometne infrastrukture.

Za objekt knjižnice neto 300 m<sup>2</sup>, s parkirišči in zunanjo ureditvijo, je potreben okviren obseg parcele 700 do 1.000 m<sup>2</sup>, za namen obravnave v tem dokumentu smo vzeli srednjo vrednost 850 m<sup>2</sup>.

Za združeni večnamenski objekt knjižnice, osnovne šole in vrtca s skupno bruto tlorisno površino 5.000 m<sup>2</sup> je potrebno najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zazidljivega zemljišča, za namen obravnave smo vzeli 5.000 m<sup>2</sup> 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            |
| <b>Skupaj brez DDV</b>                           | <b>13.920.000,00</b> | <b>1.161.920,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                      |
| <b>Skupaj z DDV</b>                              | <b>16.608.400,00</b> | <b>1.353.962,40</b> |                      | <b>17.962.362,40</b> |

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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.275.780,00</b> | <b>1.210.605,00</b> | <b>394.057,40</b>   |                      | <b>2.880.442,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.063.780,00</b> | <b>6.713.355,00</b> | <b>2.185.227,40</b> |                      |                     | <b>17.962.362,40</b> |

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

|  | leto 2026           | leto 2027           | leto 2028           | SKUPAJ               | DDV                 | SKUPAJ Z DDV         |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>INVESTICIJSKI STROŠKI SKUPAJ</b>              |                     |                     |                     |                      |                     |                      |
| 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            |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                     |                      |
| <b>DDV</b>                                       | <b>1.305.122,94</b> | <b>1.267.503,44</b> | <b>420.853,30</b>   |                      | <b>2.993.479,68</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>9.272.246,94</b> | <b>7.028.882,69</b> | <b>2.333.822,86</b> |                      |                     | <b>18.634.952,49</b> |

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

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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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           |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                         | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                                       | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                            | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

## 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 m<sup>2</sup> 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

Preverjena 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)<sup>1</sup>

| 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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>             | <b>662.320,00</b> | <b>315.360,00</b> | <b>184.240,00</b> | <b>1.161.920,00</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>                           | <b>82.130,40</b>  | <b>69.379,20</b>  | <b>40.532,80</b>  |                     | <b>192.042,40</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                | <b>744.450,40</b> | <b>384.739,20</b> | <b>224.772,80</b> |                     |                   | <b>1.353.962,40</b> |

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

<sup>1</sup>Zaradi 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                |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b> | <b>677.553,36</b> | <b>330.181,92</b> | <b>196.768,32</b> | <b>1.204.503,60</b> |                   |                     |
| <b>DDV</b>               | <b>84.019,40</b>  | <b>72.640,02</b>  | <b>43.289,03</b>  |                     | <b>199.948,45</b> |                     |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>    | <b>761.572,76</b> | <b>402.821,94</b> | <b>240.057,35</b> |                     |                   | <b>1.404.452,05</b> |

## 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)<sup>2</sup>

JZP - stalne cene

| VIRI FINANCIRANJA<br>(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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                 | <b>7.788.000,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.791.170,00</b> | <b>15.081.920,00</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                               | <b>9.900,00</b>     | <b>0,00</b>         | <b>23.742,40</b>    |                      | <b>33.642,40</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                    | <b>7.797.900,00</b> | <b>5.502.750,00</b> | <b>1.814.912,40</b> |                      |                  | <b>15.115.562,40</b> |

<sup>2</sup>Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

JZP - tekoče cene

| VIRI FINANCIRANJA<br>(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        |
| <b>SKUPAJ (brez DDV)</b>                 | <b>7.967.124,00</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.912.969,56</b> | <b>15.641.472,81</b> |                  |                      |
| <b>DDV</b>                               | <b>10.127,70</b>    | <b>0,00</b>         | <b>25.356,88</b>    |                      | <b>35.484,58</b> |                      |
| <b>SKUPAJ (z DDV)</b>                    | <b>7.977.251,70</b> | <b>5.761.379,25</b> | <b>1.938.326,44</b> |                      |                  | <b>15.676.957,39</b> |

## 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 m<sup>2</sup> površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m<sup>2</sup>.

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  | Ostanek 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%       |

# AD 6

GRADIVO ZA 21. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA  
(29. 1. 2026)

**OBČINA BREZOVICA**

**Občinski svet**



**Tržaška c. 390, 1351  
Brezovica  
tel: 01 / 360 17 70  
fax: 01 / 360 17 71**

[www.brezovica.si](http://www.brezovica.si)  
[info@brezovica.si](mailto:info@brezovica.si)

Številka:

Datum: 29. 1. 2026

**ZADEVA:**

**Predlog odloka o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica – 1. in 2. branje**

**PRIPRAVIL:**

**Občinska uprava**

**NASLOV:**

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

**POROČEVALEC:**

**Kristijan Musek Lešnik**

**PRISTOJNO DELOVNO TELO:**

**Odbor za družbene dejavnosti in socialno varstvo**

**OCENA FINANČNIH**

**POSLEDIC:**

**Brez finančnih posledic**

**PREDLOG SKLEPOV:**

- **Občinski svet skladno s 5. točko 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brezovica (Ur. l. RS, št. 29/2017) združi prvo in drugo obravnavo Predloga odloka o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica**
- **Občinski svet Občine Brezovica sprejema Predlog odloka o javno-zasebnem partnerstvu pri gradnji knjižnice v okviru Montessori centra v Občini Brezovica**

**Priloge:**

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

**Obrazložitev:**

Občinska uprava Občine Brezovica predlaga, da se prva in druga obravnava predloga odloka o javno-zasebnem partnerstvu za zagotovitev prostorov knjižnice v Občini Brezovica združita, kar je skladno s 5. točko 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brezovica, ki pravi: *»Če na predlog odloka v prvi obravnavi ni bilo bistvenih vsebinskih pripomb in bi besedilo predloga odloka v drugi obravnavi bilo enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, lahko svet na predlog predlagatelja sprejme predlog odloka na isti seji, tako da se prva in druga obravnava predloga odloka združita«.*

# **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 – ZUJFO, 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 – ZUIJK 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 sklone 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 premičninah in nepremičninah, 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 bolj 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 po predhodnem soglasju Občinskega sveta.
- 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

# AD 7

GRADIVO ZA 21. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA  
(29. 1. 2026)



Datum: 29.1.2026

**ZADEVA: Predlaganje kandidatov za sodnike porotnike**

**POROČEVALEC:** Miha Rus, predsednik Komisije za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja

**PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja

**PRAVNA PODLAGA:**

- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 45/08, 96/09, 86/10–ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20, 203/20 – ZIUPOPDVE, 18/23 – ZDU-1O, 42/24 – odl. US in 100/25 – ZS-1)
- Poziv za predlaganje kandidatov za sodnike porotnike Okrožnega sodišča v Ljubljani (Uradni list RS, št. 92/25)
- Statut Občine Brezovica (Ur. l. RS, št. 84/25 UPB1)
- Poslovnik občinskega sveta Občine Brezovica (Ur. l. RS, št. 84/25 UPB1)

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Brezovica predlaga za sodnike porotnike na Okrožnem sodišču v Ljubljani naslednje kandidate:**

- **Kovačič Jožica, Rakitna 45, Preserje - porotnik za mladoletnike**
- **Mateja Lekan Štrukelj, Remškarjeva cesta 10, Brezovica**

**OBRAZLOŽITEV:**

Komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja je predloge za sodnike porotnike obravnavala na svoji 10. korespondenčni seji, dne 15.1.2026. Komisija je prejela dva predloga, od tega je en predlagani kandidat za porotnika za mladoletne. Kandidata izpolnjujeta pogoje za sodnika porotnika. Zato je Komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja kandidata potrdila in jih predlaga v potrditev Občinskemu svetu Občine Brezovica.



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
OKROŽNO  
SODIŠČE

LJUBLJANA  
URAD PREDSEDNIKA

Podpisnik: Marjan Pogačnik  
Izdajatelj: SIGOV-CA  
Serijska št.: 1236812614042  
Podpisano: 24.11.2025 12:44



Številka: **Su 931/2025**  
Datum: 20.11.25

## OBČINSKIM SVETOM

Mestne občine Ljubljana in  
občin Bloke, Borovnica, Brezovica, Cerknica, Dobrepolje, Dobrova-Polhov Gradec,  
Dol pri Ljubljani, Domžale, Grosuplje, Horjul, Hrastnik, Ig, Ivančna Gorica,  
Kamnik, Kočevje, Komenda, Kostel, Litija, Log-Dragomer, Logatec, Loška dolina,  
Loški Potok, Lukovica, Medvode, Mengeš, Moravče, Osilnica, Ribnica, Šmartno pri  
Litiji, Sodražica, Škofljica, Trbovlje, Trzin, Velike Lašče, Vodice, Vrhnika in Zagorje  
ob Savi

### ZADEVA: Predlaganje kandidatov za sodnike porotnike

Spoštovani!

Okrožno sodišče v Ljubljani je na podlagi drugega odstavka 46. člena Zakona o sodiščih v **Uradnem listu RS št. 92 z dne 21. 11. 2025** objavilo poziv za predlaganje kandidatov za sodnike porotnike Okrožnega sodišča v Ljubljani.

V skladu s sklepom predsednika Vrhovnega sodišča RS je za območje Okrožnega sodišča v Ljubljani določenih 300 sodnikov porotnikov, kar pomeni, da pričakujemo vsaj toliko predlogov možnih kandidatov. Sodnike porotnike bo izmed predlaganih kandidatov imenoval predsednik Višjega sodišča v Ljubljani.

Hkrati s predstavniškimi organi občin lahko kandidate predlagajo tudi interesne organizacije, ki so kot društva ali združenja registrirana in delujejo na območju Okrožnega sodišča v Ljubljani.

Seznamamo vas, da po določbi prvega odstavka 45. člena Zakona o sodiščih **politične stranke ne morejo neposredno predlagati kandidatov.**

Okrožno sodišče v Ljubljani, Tavčarjeva 9, 1000 Ljubljana  
Urad predsednika, T: 01 366 44 44, EP: urad.ozlj@sodisce.si

V zvezi s kandidiranjem bi vas radi opozorili tudi na določilo drugega odstavka 45. člena Zakona o sodiščih, ki predsednika višjega sodišča zavezuje, da **imenuje sodnike porotnike v sorazmerju s številom prebivalcev občine glede na število prebivalcev vseh občin na območju Okrožnega sodišča v Ljubljani, oziroma v sorazmerju s številom članov, ki jih imajo interesne organizacije na istem območju.** V prilogi smo vam zato posredujemo tabelo s sorazmernim številom sodnikov porotnikov glede na število prebivalcev v posamezni občini. Vir podatkov o številu prebivalcev v posamezni občini je evidenca Statističnega urada RS. **Pričakujemo, da boste posredovali vsaj takšno število predlogov, kot izhajajo iz priložene tabele.**

Pri oblikovanju predlogov kandidatov, je potrebno upoštevati tudi določbo četrtega odstavka 462. člena Zakona o kazenskem postopku in predlagati določeno število kandidatov za sodnike porotnike, ki so delujejo v kazenskih postopkih zoper mladoletne storilce kaznivih dejanj, in sicer **izmed profesorjev, učiteljev, vzgojiteljev in drugih oseb, ki imajo izkušnje z vzgojo mladoletnikov.** V priloženi preglednici smo navedli tudi pričakovano število teh kandidatov, ki bodo imenovani izmed skupnega števila porotnikov.

Če do izteka roka ne bo vloženih najmanj toliko predlogov, kot je število mest sodnikov porotnikov Okrožnega sodišča v Ljubljani (300), bo predsednik Višjega sodišča v Ljubljani presodil ali bo potreben dodaten poziv predlagateljem za vložitev predlogov, kar bi brez dvoma podaljšalo postopek ali pa bo imenoval sodnike porotnike med osebami, ki so že doslej opravljale to funkcijo in soglašajo s ponovnim imenovanjem.

### **Pogoji za sodnika porotnika**

Za sodnika porotnika je lahko imenovan državljan Republike Slovenije ki

- je dopolnil trideset let starosti,
- ni bil pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje, ki se preganja po uradni dolžnosti in
- ki je **zdravstveno ter osebnostno primeren** za udeležbo pri izvajanju sodne oblasti ter aktivno obvlada slovenski jezik. Kandidat za sodnika porotnika je lahko tudi oseba, ki že opravlja to funkcijo, če z novimi dokazili izkaže, da še izpolnjuje zakonske pogoje.

Pri izbiri kandidatov bodite pozorni tudi na to, da je **delo sodnika porotnika odgovorno in zahtevno, obravnave, predvsem v obsežnejših kazenskih zadevah, lahko trajajo tudi več ur skupaj in (lahko) potekajo večkrat tedensko.** Kandidat mora biti v dobrem psihofizičnem stanju, da ko je za porotnika imenovan, se na poziv tudi odzove. Mandat sodnika porotnika traja 5 let.

Poudarjamo, da gre za nujno in pomembno zadevo, saj sodišče brez udeležbe sodnikov porotnikov v posameznih postopkih ne more opravljati funkcije sojenja. Vse občinske svete prosimo, da upoštevajo poziv, ki je objavljen v Uradnem listu RS in pravočasno predlagajo

kandidate za sodnike porotnike, ter upoštevajo sorazmerno razporeditev, kot izhaja iz priložene tabele. Še posebej bodite pozorni, da se predlaga tudi zadostno število kandidatov za sodnike porotnike, ki bodo sodelovali v kazenskih zadevah zoper mladoletne storilce kaznivih dejanj. Gre namreč za izredno pomembno področje, kjer število zadev v zadnjih letih narašča.

Prosimo, da kandidati čitljivo izpolnijo priloženo izjavo, na kateri so vsi nujno potrebni podatki. Skupaj z izjavo naj se vsem kandidatom vroči tudi obvestilo o obdelavi osebnih podatkov.

Ker gre pri postopku imenovanja sodnikov porotnikov za odgovorno in obsežno delo, bodite pozorni na to, da bodo kandidature popolne.

Popolne kandidature je treba poslati na naslov:

**Okrožno sodišče v Ljubljani**

**Urad predsednika**

**Tavčarjeva 9**

**1000 Ljubljana**

**v roku 60 dni od objave poziva v Uradnem listu RS, št. 92 z dne 21. 11. 2025.**

S spoštovanjem,

Predsednik sodišča  
MARJAN POGAČNIK  
višji sodnik svetnik

**PRILOGE:**

- *tabela z razporeditvijo po občinah*
- *izjava*
- *obvestilo o obdelavi osebnih podatkov*

*PRILOGA: poziv, objavljen v uradnem listu RS št. 92 z dne 21. 11. 2025*

Tabela

| OBČINA                  | ŠTEVILOPOROČnikov | MLADOLETNIKE |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Borovnica               | 2                 | 1            |
| Brezovica               | 6                 | 2            |
| Dobrepolje              | 2                 | 0            |
| Dobrova - Polhov Gradec | 4                 | 1            |
| Dol pri Ljubljani       | 3                 | 1            |
| Domžale                 | 17                | 5            |
| Grosuplje               | 10                | 3            |
| Horjul                  | 1                 | 0            |
| Ig                      | 3                 | 1            |
| Ivančna Gorica          | 8                 | 2            |
| Kamnik                  | 13                | 4            |
| Komenda                 | 3                 | 1            |
| Ljubljana               | 131               | 35           |
| Log-Dragomer            | 2                 | 0            |
| Logatec                 | 7                 | 2            |
| Lukovica                | 3                 | 1            |
| Medvode                 | 8                 | 2            |
| Mengeš                  | 4                 | 1            |
| Moravče                 | 3                 | 1            |
| Škofljica               | 5                 | 1            |
| Šmartno pri Litiji      | 3                 | 1            |
| Trzin                   | 2                 | 0            |
| Velike Lašče            | 2                 | 1            |
| Vodice                  | 2                 | 1            |
| Vrhnika                 | 8                 | 2            |
| Hrastnik                | 4                 | 1            |
| Litija                  | 7                 | 2            |
| Trbovlje                | 7                 | 2            |
| Zagorje ob Savi         | 7                 | 2            |
| Bloke                   | 1                 | 0            |
| Cerknica                | 5                 | 1            |
| Loška dolina            | 2                 | 0            |
| Kočevje                 | 7                 | 2            |
| Loški Potok             | 1                 | 0            |
| Ribnica                 | 4                 | 1            |
| Sodražica               | 1                 | 0            |
| Osilnica                | 1                 | 0            |
| Kostel                  | 1                 | 0            |
|                         | <b>300</b>        | <b>80</b>    |

\* občine Bloke, Loški potok, Kostel in Osilnica lahko predlagata po 1 kandidata ne glede na to, da jim na sorazmernost števila prebiva

\* vir: Statistični urad RS, podatki o prebivalstvu za leto 2023

# **POSLANO V VEDNOST**

GRADIVO ZA 21. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA  
(29. 1. 2026)



**SKUPNA OBČINSKA UPRAVA  
MEDOBČINSKI INŠPEKTORAT IN REDARSTVO**

**LETNI PROGRAM DELA  
SOU MIRED  
ZA LETO 2026**

Številka: 020-1/2026  
Datum: 6. 1. 2026

## KAZALO

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | PROGRAM DELA ZA LETO 2026 .....   | 3  |
| 1.1   | PROGRAM DELA MEDOBČINSKE INŠPEKCIJE ZA LETO 2026.....   | 3  |
| 1.1.1 | UVOD .....  | 3  |
| 1.1.2 | PRAVNE PODLAGE ZA IZVAJANJE INŠPEKCIJSKEGA NADZORA.....   | 4  |
| 1.1.3 | IZVANJE INŠPEKCIJSKEGA NADZORA.....   | 4  |
| 1.2   | PROGRAM DELA MEDOBČINSKEGA REDARSTVA ZA LETO 2026.....  | 6  |
| 1.2.1 | PRAVNE PODLAGE ZA IZVAJANJE REDARSKIH NALOG .....   | 7  |
| 1.2.2 | IZVAJANJE REDARSKIH NALOG .....   | 8  |
| 2.    | FINANČNI NAČRT .....  | 11 |
| 2.1.  | ODHODKI – DELITEV ODHODKOV SOU MIRED ZA LETO 2026, ki so predmet<br>financiranja po deležih ..... | 11 |
| 3.    | KADROVSKI NAČRT SOU MIRED ZA LETO 2025/2026 .....   | 12 |
| 4.    | CILJI DELOVANJA SOU MIRED .....   | 12 |

# 1. PROGRAM DELA ZA LETO 2026

Skupna občinska uprava medobčinski inšpektorat in redarstvo (v nadaljevanju: SOU MIREM) je za zagotavljanje učinkovitega izvajanja nalog pripravila Letni program dela, s katerim se določi predvsem vsebina in obseg izvajanja inšpekcijskega nadzora in redarstva na območju občin ustanoviteljic v letu 2026.

Program dela SOU MIREM se pripravlja in sprejema na podlagi določil Odloka o ustanovitvi organa skupne občinske uprave »Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Vrhnika, Brezovica, Dobrova - Polhov Gradec, Gorenja vas - Poljane, Žiri, Borovnica, Log - Dragomer, Horjul« (Uradni list RS, št. 101/15, 55/20, 94/24, 114/25; v nadaljevanju: Odlok).

Pravice in obveznosti občin soustanoviteljic so določene v Dogovoru o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornosti, ki so ga dogovorile občine soustanoviteljice dne 29.01.2016 (v nadaljevanju: Dogovor).

Pri izvrševanju nalog nastopa Skupna občinska uprava MIREM kot organ tiste občine, v katero krajevno pristojnost zadeva spada. Pri opravljanju svojih nalog oziroma pri vodenju upravnih in prekrškovnih postopkov, *so pooblaščenice uradne osebe samostojne pri svojem odločanju.*

## 1.1 PROGRAM DELA MEDOČINSKE INŠPEKCIJE ZA LETO 2026

### 1.1.1 UVOD

Inšpektorat kot prekrškovni organ opravlja inšpekcijski nadzor nad izvajanjem oziroma spoštovanjem zakonov, drugih predpisov na podlagi zakonov in predpisov lokalnih skupnosti (odlokov) občin soustanoviteljic, in sicer s področja cest in intervencijskih poti, gradenj, varstva okolja, komunalnih odpadkov, oglaševanja, urejanja in čiščenja občinskih cest in javnih zelenih površin, odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, pogrebne in pokopališke dejavnosti, spodbujanja razvoja turizma, prijave prebivališča, volilne in referendumске kampanje, označevanja ulic in stavb, pitne vode, posebne rabe javnih površin, javne razsvetljave in drugih področij, ki določajo pristojnost nadzora.

V okviru izvajanja nalog inšpekcijskega nadzora inšpektor vodi postopek ter izdaja odločbe in sklepe v upravnem in prekrškovnem postopku, vodi predpisane evidence v upravnih in prekrškovnih postopkih, sodeluje pri pripravi odlokov in drugih splošnih aktov občin soustanoviteljic, predlaga sprejetje ukrepov pristojnim organom in izvaja druge naloge na podlagi zakonov in drugih predpisov.

Inšpekcijski nadzor je lahko redni (načrtovan) ali izredni (nenačrtovan), nenajavljen ali predhodno najavljen, s slednjim pa se hkrati opravi tudi preventivna funkcija.

Narekovanje izvajanja rednega in izrednega nadzora na območju občine je načrtovano na podlagi prejetih prijav, lastne zaznave nepravilnosti s strani inšpektorjev in izvedenih akcij poostrelega nadzora iz preteklih let.

Pri obravnavanju prispelih pobud se upoštevajo sprejeti Kriteriji za določitev vrstnega reda obravnavanja prijav, ki so določeni tudi z upoštevanjem dejavnikov, ki vplivajo na izvedbo nadzora (kadri, materialna zagotovitev, tveganost področja, nove kršitve ali zatečeno stanje, ...). Vključujejo prioriteta področja, kjer je hiter odziv SOU MIREM ključnega pomena za izrek nujnih ukrepov in za preprečitev nastanka škode kot posledice kršitev predpisov iz pristojnosti nadzora SOU MIREM. Pri določanju vrstnega reda prijav se pri vsaki zadevi določi prioriteta področje ter nato še stopnja prioritete. Na vrstni red obravnave nima vpliva prioriteta področje, ampak stopnja prioritete.

### 1.1.2 PRAVNE PODLAGE ZA IZVAJANJE INŠPEKCIJSKEGA NADZORA

Inšpekcijska služba izvaja nadzor na podlagi materialne zakonodaje, ob upoštevanju vseh procesnih predpisov upravnega in prekrškovnega postopka. Pri izvajanju nadzora in v okviru nalog, Inšpektorat uporablja veljavna določila naslednjih procesnih predpisov:

- Zakon o splošnem upravnem postopku,
- Zakon o inšpekcijskem nadzoru,
- Zakon o prekrških in
- Zakon o sodnih taksah.

Temeljni procesni predpis za izvajanje inšpekcijskega nadzora predstavlja Zakon o inšpekcijskem nadzoru, ki opredeljuje splošna načela inšpekcijskega nadzora, organizacijo inšpekcij, položaj, pravice in dolžnosti inšpektorjev, pooblastila inšpektorjev, postopek inšpekcijskega nadzora, inšpekcijske ukrepe in druga vprašanja, povezana z inšpekcijskim nadzorom. Inšpekcijski nadzor v skladu z določbami Zakona o inšpekcijskem nadzoru pomeni nadzor nad izvajanjem in spoštovanjem zakonov ter drugih predpisov, ki ga izvršujejo inšpektorji kot uradne osebe s posebnimi pooblastili in odgovornostmi. V okviru vodenja inšpekcijskih postopkov in odločanja v le-teh, inšpektorji izdajajo upravne akte skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku ter vodijo prekrškovne postopke na podlagi Zakona o prekrških.

Materialne zakonske in druge pravne podlage, na podlagi katerih se izvaja večina nalog medobčinske inšpekcije so:

- Zakon o cestah,
- Gradbeni zakon,
- Zakon o varstvu okolja,
- Zakon o urejanju prostora,
- Zakon o volilni in referendumski kampanji,
- Zakon o spodbujanju razvoja turizma,
- občinski odloki občin soustanoviteljic,...

### 1.1.3 IZVANJE INŠPEKCIJSKEGA NADZORA

Delo inšpektorjev poteka na podlagi neposrednih pobud/prijav, uvedenih rednih nadzorov, lastne zaznave problematike na terenu ter predlogov in usmeritev, ki jih vodji SOU MIREĐ posredujejo direktorji občinskih uprav občin ustanoviteljic. Prispele pobude/prijave se evidentirajo v skladu z določbami upravnega poslovanja.

#### ***Skupni nadzori in drugo usmerjeno delovanje***

Ker je pri delu inšpektorata ključno sodelovanje, medsebojna izmenjava informacij, izkušenj in ugotovitev, izvajamo skupne nadzore z javnimi občinskimi podjetji (**JP KP Vrhnika d.o.o.**, **JKP Brezovica d.o.o.**, **JP VOKA Snaga d.o.o.**), na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.

Tako kot v letu 2025 se tudi v letu 2026 v občinah soustanoviteljicah načrtuje REDNI nadzor nad vključenostjo objektov v redni odvoz odpadkov ter nadzor nad nedovoljenim odlaganjem odpadkov ob ekoloških otokih in nepravilnim ločevanjem odpadkov na izvoru. Posebna pozornost bo namenjena tudi področju ravnanja s komunalnimi odpadki, kjer so problematična črna odlagališča.

V letu 2026 bo inšpektorat v sklopu skupnih koordiniranih nadzorov v vseh občinah soustanoviteljicah sodeloval z oddelki in službami znotraj občinskih uprav občin soustanoviteljic, občinskimi javnimi podjetji in z drugimi organi nadzora, kot so državne inšpekcije, druge občinske/medobčinske inšpekcije.

## **Preventivno delovanje**

Inšpekcija s ciljem preventivnega ukrepanja odgovarja na pisna vprašanja posameznikov, podjetij in institucij, ki se nanašajo na delovanje inšpekcije, preko medijev obvešča javnost o ugotovljenih nepravilnostih ter o posledicah kršitev zakonov in drugih predpisov in na druge načine deluje v smislu osveščanja javnosti. Tovrstno delovanje je pomemben element kakovosti dela inšpekcijske službe.

Preventivna funkcija dela inšpekcije ni zanemarljiva, saj inšpektor lahko z ustreznim opozarjanjem in svetovanjem odvrne marsikatero kršitev občinskih predpisov.

V letu 2026 bo inšpektorat preventivno deloval z neposredno prisotnostjo na terenu.

Inšpekcija za leto 2026 načrtuje nadaljevanje inšpekcijskih postopkov, ki še niso bili zaključeni oziroma uvedeni v letu 2025. Poleg navedenega inšpekcija načrtuje uvedbo novih nadzorov na območju vseh občin soustanoviteljic, upoštevajoč Kriterije za določitev vrstnega reda obravnavanja prijav.

Na **območju vseh občin soustanoviteljic**, se bo v letu 2026 nadaljeval redni nadzor na področjih:

- nepravilnega odlaganja odpadkov in rabo javnih površin v ožjih središčih večjih naselij,
- čistoče na cestah in javnih zelenih površinah,
- oglaševanja,
- varnega in neoviranega poteka cest (npr. nepreglednosti cest, seganja vegetacije na javno površino ipd.).

Občine soustanoviteljice SOU MIREĐ so poleg zgoraj opredeljenih usmerjenih delovanj preko vodstev občin na delovnih srečanjih z vodjo SOU MIREĐ podale tudi določene usmeritve za redne nadzore in usklajene akcije za leto 2026 - glede na zaznane problematiko na terenu posamezne občine.

### **Občina Vrhnika**

- *redni nadzor nad pravilnim ločevanjem odpadkov ter nadzor nad stanjem celovitega vzdrževanja javne čistoče na javnih mestih. Sem sodi predvsem zagotavljanje čistoče na t. i. ekoloških otokih in v okolih zbirnih centrov - v sodelovanju z JP KP Vrhnika d.o.o.*
- *redni nadzor nad skladnostjo vodenja evidenc turistične in promocijske takse ter odvajanja turistične takse ter skladnostjo vodenja prijave in odjave gostov ter poročanja oziroma nadzor nad pobiranjem in nakazovanjem turistične takse na račun občine.*

### **Občina Brezovica**

- *redni nadzor na področju varovanja okolja - vključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje, v skladu z Odlokom Občine Brezovica in v sodelovanju z JP Komunalnim podjetjem Brezovica, nadzor na ekoloških otokih in v okolih zbirnih centrov.*

### **Občina Gorenja vas – Poljane**

- *redni nadzor nad skladnostjo vodenja evidenc turistične in promocijske takse ter odvajanja turistične takse ter skladnostjo vodenja prijave in odjave gostov ter poročanja oziroma nadzor nad pobiranjem in nakazovanjem turistične takse na račun občine – nadzor na ekoloških otokih in v okolih zbirnih centrov.*

### **Občina Žiri**

- redni nadzor nad skladnostjo vodenja evidenc turistične in promocijske takse ter odvajanja turistične takse ter skladnostjo vodenja prijave in odjave gostov ter poročanja oziroma nadzor nad pobiranjem in nakazovanjem turistične takse na račun občine.

### **Občina Borovnica**

- *redni nadzor nad pravilnim ločevanjem odpadkov ter nadzora nad stanjem celovitega vzdrževanja javne čistoče na javnih mestih. Sem sodi predvsem zagotavljanje čistoče na t. i. ekoloških otokih in v okolica zbirnih centrov- v sodelovanju z JP KP Vrhnika d.o.o.*

### **Občina Log – Dragomer**

- nadzor na področju varovanja okolja-  *vključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje, v skladu z Odlokom Občine Log – Dragomer in v sodelovanju z JP Komunalno podjetje Vrhnika, - redni nadzor nad pravilnim ločevanjem odpadkov ter nadzora nad stanjem celovitega vzdrževanja javne čistoče na javnih mestih. Sem sodi predvsem zagotavljanje čistoče na t. i. ekoloških otokih in v okolica zbirnih centrov- v sodelovanju z JP KP Vrhnika d.o.o., - poostren nadzor nad spušenimi psi v skladu z Odlokom o varstvu javnega reda in miru v Občini Log – Dragomer.*

### **Občina Horjul**

- *nadzor nad pravilnim ločevanjem odpadkov ter nadzora nad stanjem celovitega vzdrževanja javne čistoče na javnih mestih. Sem sodi predvsem zagotavljanje čistoče na t. i. ekoloških otokih in v okolica zbirnih centrov- v sodelovanju z JP Voka Snaga d.o.o..*

V občinah soustanoviteljicah je načrtovan obseg dela s področja inšpekcije in njihova prisotnost na terenu okvirno v skladu z odstotkom, določenim z Dogovorom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornosti občin soustanoviteljic oziroma razpoložljivo kadrovsko zmogljivostjo.

Za opravljanje inšpekcijskih nalog veljavni Katalog delovnih mest predvideva za leto 2026 tri zaposlene za območje sedmih občin, od teh en inšpektor opravlja tudi dela in naloge vodje skupne občinske uprave Medobčinskega inšpektorata in redarstva.

## **1.2 PROGRAM DELA MEDOBČINSKEGA REDARSTVA ZA LETO 2026**

Občinski redarji opravljajo nadzor spoštovanja občinskih, zakonskih in podzakonskih predpisov z rednimi obhodi in pregledi. V kolikor se pri tem ugotovijo kršitve s področja pristojnosti SOU MIRED občinski redarji ukrepajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru svojih pristojnosti.

Pri opravljanju nalog iz svoje pristojnosti imajo redarji pooblastilo za izrek opozorila, ustne odredbe, ugotavljanja identitete, varnostnega pregleda osebe, zasega predmetov, zadržanja osebe, uporabe telesne sile, sredstev za vklepanje in vezanje ter plinskega razpršilca.

Redarji so za opravljanje nalog s svojega področja usposobljeni, saj že pred samostojnim nastopom opravljanja nalog medobčinskega redarja opravijo strokovno usposabljanje s preizkusom znanja na Policijski akademiji v Tacnu. Na vsake tri leta pa se udeležijo tudi obdobjnega usposabljanja v Tacnu.

Tako kot v predhodnem letu program dela tudi za leto 2026 predvideva izvajanje redarskega nadzora nad trenutno veljavnimi zakoni in uredbami ter odloki lokalnih skupnosti, ki so jih občine ustanoviteljice sprejele v okviru svojih pristojnosti in ki pooblašajo Medobčinsko redarstvo za izvajanje redarskega nadzora. Program dela temelji tudi na osnovi sprejetih Občinskih programov varnosti. V njih so opredeljena izhodišča za zagotavljanje varnega in kvalitetnega življenja prebivalcev občin ter cilji in ukrepi za zagotavljanje teh ciljev.

### 1.2.1 PRAVNE PODLAGE ZA IZVAJANJE REDARSKIH NALOG

Redarska služba izvaja naloge na podlagi materialne zakonodaje, ob upoštevanju vseh procesnih predpisov in prekrškovnega postopka. Pri izvajanju nadzora in v okviru nalog, redarstvo uporablja veljavna določila naslednjih procesnih predpisov:

- Zakon o splošnem upravnem postopku,
- Zakon o prekrških,
- Zakon o sodnih taksah.

V materialnem smislu pa opredeljujejo dela in naloge Medobčinskega redarstva naslednji predpisi:

- Zakon o občinskem redarstvu,
- Zakon o pravilih cestnega prometa,
- Zakon o cestah,
- Zakon o motornih vozilih,
- Zakon o varstvu javnega reda in miru,
- Zakon o zaščiti živali,
- Zakon o omejevanju uporabe tobačnih in povezanih izdelkov,
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah,
- Pravilnik o meroslovnih zahtevah za merilnike hitrosti v cestnem prometu in občinski odloki občin soustanoviteljic.

#### Varnost cestnega prometa

Na področju varnosti cestnega prometa bodo medobčinski redarji primarno izvajali nadzor nad upravičenostjo parkiranja na parkirnih mestih, rezerviranih za invalide in nadzor nad nedovoljenim parkiranjem na pločnikih, kolesarskih stezah, prehodih za pešce, območjih umirjenega prometa ter tudi drugih območjih in področjih. V posameznih mesecih pa se bodo izvedli tudi poostreni nadzori s področja varstva pešcev in kolesarjev, uporabe mobilnih telefonov med vožnjo ter uporabe varnostnih pasov ter drugih ciljno usmerjenih področij v obliki napovedanih akcij, tudi s strani Agencije za varnost prometa Republike Slovenije AVP. Občinski redarji bodo, tako kot pretekla leta, tudi v letu 2026 izvajali preventivne aktivnosti na področju varnosti cestnega prometa. Z namenom zaščite najmlajših udeležencev cestnega prometa bodo ob pričetku šolskega leta sodelovali s policisti, občinskimi Sveti za preventivo in varnost v cestnem prometu, prostovoljci in drugimi udeleženci akcije Varna šolska pot.

Ob tem bodo s svojo prisotnostjo vplivali na umirjanje hitrosti vožnje v bližini osnovnih šol ter tudi pravilne zaščite potnikov v vozilih z varnostnimi pasovi.

#### Varstvo cest

Na področju varstva cest bodo medobčinski redarji ugotavljali morebitno oviranje varnega cestnega prometa s postavljanjem ovir in onesnaževanjem cestišča. Po potrebi bodo medobčinski redarji tudi izvajali kontrole spoštovanja določil največjih dovoljenih mas vozil na javnih cestah. Za izvajanje te kontrole mora posamezna občina naročiti in plačati stroške tehtanja pooblaščenemu izvajalcu. Globe iz teh prekrškovnih postopkov so prihodek občine, v kateri se kontrola izvaja.

#### Varstvo javnega reda in miru

Na področju varstva javnega reda in miru bodo občinski redarji izvajali nadzore predvsem v smislu preprečevanja odklonilnih ravnanj. Ob tem bodo izvajali redne nadzore v okolici osnovnih šol in

vrtecev ter rekreacijskih površin, parkov in spominskih obeležij ter tudi izredne, ciljno usmerjene poostrene nadzore na območjih, ki se bodo izkazale za problematična. Prav tako bodo izvajali nadzore tudi na drugih javnih krajih, kjer se bo pojavljala tovrstna problematika.

Občinski redarji bodo aktivno preverjali tudi spoštovanje določil Odlokov o javnem redu in miru na območju občin soustanoviteljic, predvsem *spoštovanje določil o obveznostih lastnikov oziroma skrbnikov psov* (pobiranje iztrebkov).

## 1.2.2 IZVAJANJE REDARSKIH NALOG

### **Preventivno delovanje**

Poznavanje nalog, pristojnosti in pooblastil medobčinskega redarstva je za javnost prvotnega pomena, zato je pomembno da medobčinsko redarstvo svoj trud, delo in spremembe predstavi širši javnosti.

Medobčinsko redarstvo bo v okviru svojih pristojnosti in pooblastil tudi v letu 2026 aktivno sodelovalo v nacionalnih preventivnih akcijah, ki jih organizira in koordinira Agencija za varnost prometa -AVP, v sodelovanju z občinskimi SPVCP: **»Pešec, bodi preVIDEN«**, **»Vozimo pametno«**, **»Hitrost«**, **Varnost kolesarjev«**, **»Začetek šolskega leta«**...

Operativno delo in aktivnosti bomo tudi v prihodnje usklajevali in sodelovali s predstavniki Policijskih postaj na območju občin soustanoviteljic, **Policijsko postajo Vrhnika** za območja občin Vrhnika, Borovnica in Log - Dragomer, s **Policijsko postajo Ljubljana Vič** za območja občin Brezovica in Horjul ter s **Policijsko postajo Škofja Loka** za območja občin Gorenja vas - Poljane in Žiri, predvsem v obliki izvedbe skupnih nadzorov s področja varnosti cestnega prometa, varstva javnega reda in miru.

Sodelovali bomo s **Sveti za preventivo in vzgojo v cestnem prometu občin soustanoviteljic**, ki jih praviloma sestavljajo predstavniki organov, organizacij in institucij, katerih dejavnost je usmerjena k preventivi in vzgoji v cestnem prometu (npr. vzgojno izobraževalnih organizacij, organizacij civilne družbe, policije, šol vožnje, upravljavcev cest in drugih izvajalcev).

Sodelovali bomo tudi v preventivnih akcijah, skupaj z medobčinski inšpektoratom, kot so na primer:

- preventivni nadzor in »osveščanje lastnikov oziroma skrbnikov psov« glede njihove dolžnosti zagotavljanja ustreznega fizičnega varstva psov na javnih mestih (vodenje psov na povodcih, ščuvanje psov zoper druge osebe ali živali, pobiranje pasjih iztrebkov),
- nadzor ugotavljanja upravičenosti uporabe parkirnih mest, rezerviranih za osebe z oviranostmi,
- nadzor nepravilnega parkiranja na avtobusnih postajališčih,...

Prav tako se bomo odzvali na povabila in sodelovali na različnih dogodkih, ki jih organizirajo šole, vrtci, krajevne skupnosti in različna društva.

Občine soustanoviteljice SOU MIREM so poleg zgoraj že opredeljenih usmerjenih delovanj preko vodstev občin na delovnih srečanjih z vodjo SOU MIREM posebej podale tudi določene usmeritve za delo medobčinskega redarstva v letu 2026 glede na zaznane problematiko na terenu posamezne občine.

### **Občina Vrhnika**

- poostren nadzor za zagotavljanje večje varnosti v naseljih - kršitve javnega reda in miru zaradi vandalizma na določenih lokacijah v občini (tržnica, Mercator), v sodelovanju s PP Vrhnika;

- nadzor nepravilnega parkiranja (modre cone, pločniki, kolesarske steze, prehodi za pešce, avtobusna postajališča, parkirna mesta za invalide...);
- nadzor vožnje vozil v enosmerne ulice, uporaba varnostnega pasu ter nadzor nad uporabo naprav, ki zmanjšujejo voznikovo slušno ali vidno zaznavanje;
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (stacionarni radar v ohišjih, radar vgrajen v vozilu ter radar na stojalu), na prometno problematičnih lokacijah, večjih prometnih vpadnicah in območjih šolskih poti, z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu;
- izvedba nadzora javnih površin - *odstranjevanje zapuščenih vozil*;
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti";
- poostren nadzor nad tovornimi vozili na obremenjenih lokacijah (Verd, Ligojna) - nadzor prometa tovornih vozil v različnih časovnih obdobjih, nad spoštovanjem omejitev hitrosti ter določil o omejitvi oziroma prepovedi vožnje skozi naselja (3,5t, lokalni promet, časovna omejitve,...).

### **Občina Brezovica**

- nadzor mirujočega prometa (pločniki, prehodi za pešce, intervencijske cone, modra cona, parkirna mesta za invalide,...);
- poostren nadzor mirujočega prometa v okolici jezera Rakitna in kopališče Jezero v poletnem času;
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (stacionarni radar v ohišjih, radar vgrajen v vozilu ter radar na stojalu), na prometno problematičnih lokacijah, večjih prometnih vpadnicah in območjih šolskih poti, z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu;
- preventivni nadzor in »osveščanje lastnikov oziroma skrbnikov psov« glede njihove dolžnosti zagotavljanja ustreznega fizičnega varstva psov na javnih mestih (vodenje psov na povodcih, ščuvanje psov zoper druge osebe ali živali, pobiranje pasjih iztrebkov) Rakitna, Jezero;
- nadzor prometne signalizacije – lokalni promet;
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti".

### **Občina Gorenja vas – Poljane**

- nadzor mirujočega prometa (pločniki, prehodi za pešce, intervencijske cone, modra cona, parkirna mesta za invalide,...);
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (radar vgrajen v vozilu ter radar na stojalu), z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu;
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti".

### **Občina Žiri**

- nadzor mirujočega prometa (pločniki, prehodi za pešce, intervencijske cone, modra cona, parkirna mesta za invalide,...);
- poostren nadzor mirojočega prometa – Pustotnik, v poletnem času;
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (radar vgrajen v vozilu ter radar na stojalu), z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu;
- preventivni nadzor in »osveščanje lastnikov oziroma skrbnikov psov«;
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti".

## Občina Borovnica

- poostren nadzor (večinoma v poletnem času) za zagotavljanje večje varnosti v naseljih - kršitve javnega reda in miru zaradi vandalizma na določenih lokacijah v občini, v sodelovanju s PP Vrhnika;
- sodelovanje v akciji »Dan brez avtomobila« - pomen trajnostne mobilnosti za zdravje ljudi in varovanje okolja- redarji na prireditvi učencem predstavijo osnove varnosti ter varnega obnašanja in varovanja v prometu;
- nadzor nepravilnega parkiranja (pločniki, prehodi za pešce, intervencijske cone, modra cona, parkirna mesta za invalide,...);
- izvedba nadzora javnih površin - *odstranjevanje zapuščenih vozil*;
- preventivni nadzor in »osveščanje lastnikov oziroma skrbnikov psov«;
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (stacionarni radar v ohišjih, radar vgrajen v vozilu ter radar na stojalu), z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu;
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti".

## Občina Log – Dragomer

- preventivni nadzor in »osveščanje lastnikov oziroma skrbnikov psov« glede njihove dolžnosti zagotavljanja ustreznega fizičnega varstva psov na javnih mestih (vodenje psov na povodcih, ščuvanje psov zoper druge osebe ali živali, pobiranje pasjih iztrebkov);
- izvedba nadzora javnih površin - *odstranjevanje zapuščenih vozil*,
- nadzor nepravilnega parkiranja (pločniki, prehodi za pešce, parkirna mesta za invalide, intervencijske cone...);
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (z radarskim merilnikom - vgrajenim v vozilu ter na stojalu) na prometno problematičnih lokacijah, z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu,
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti".

## Občina Horjul

- nadzor nad izvajanjem kratkotrajnega parkiranja za varen in nemoten potek prometa;
- poostren nadzor v okolici šole, za zagotavljanje večje varnosti v naselju - kršitve javnega reda in miru;
- nadzor ugotavljanja upravičenosti uporabe parkirnih mest, rezerviranih za osebe z oviranostmi z namenom ozaveščanja družbe o odgovornosti, ki jo nosi kršitelj, ko svoje vozilo neupravičeno parkira na mesto, ki je namenjeno izključno invalidom,
- izvajanje meritev prekoračitev hitrosti (stacionarni radar v ohišjih, radar vgrajen v vozilu ter radar na stojalu), na prometno problematičnih lokacijah, z namenom spodbujanja voznikov k zmanjšanju hitrosti na cestah in s tem zagotavljanja večje varnosti v prometu;
- izvedba nadzora javnih površin - *odstranjevanje zapuščenih vozil*;
- preventivna akcija ZŠAM; sodelovanje – "Bodimo previdni - šolarji na cesti".

V občinah soustanoviteljicah je načrtovan obseg dela s področja redarstva in njihova prisotnost na terenu okvirno v skladu z odstotkom, določenim z Dogovorom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornosti občin soustanoviteljic oziroma razpoložljivo kadrovsko zmogljivostjo.

Za opravljanje redarskih nalog veljavni Katalog delovnih mest za leto 2026 predvideva sedem redarjev (štiri redarje svetovalce, enega redarja, dva redarja - vodji skupin) za območje sedmih občin.

## 2. FINANČNI NAČRT

Temeljno izhodišče pri pripravi finančnega načrta za leto 2026 je bilo ohranitev obsega dejavnosti in opravil na povprečju preteklega obdobja s tendenco rasti posameznih aktivnosti in opravil ter z upoštevanjem načela racionalizacije sredstev. Sistem financiranja temelji na številu prebivalcev v posamezni občini.

Finančni načrt SOU MIREM za leto 2026 znaša **614.397,38 EUR**.

Na predlog finančnega načrta ni bilo posredovanih posameznih vprašanj, usklajevanje je potekalo z največjo, sedežno občino Vrhnika, ki je predlog finančnega načrta za leto 2026 in 2027 vključila v proračun občine (v kateri ima SOU sedež). Prav tako pa občine soustanoviteljice zagotavljajo sredstva za SOU v finančnih načrtih svojih občinskih uprav (vsaka občina tako prispeva določen delež, opredeljen v sprejetem Odloku).

**Odhodki v EUR** (razdelilnik stroškov upošteva vse stroške iz PP SOU MIREM):

### Plače, prispevki in drugi izdatki za zaposlene:

- v skladu s kadrovskim načrtom se planirajo plače in drugi izdatki zaposlenim (podskupina kontov 400 in 401), kar izhaja iz priloženega predloga proračuna Občine Vrhnika na postavki PU 5000 (Priloga 1). Občine soustanoviteljice mesečno poravnava svoje obveznosti s sedežno občino. Glede na veljavni kadrovski načrt za leto 2026 in 2027 se obseg sredstev za plače ne bo povečeval.

### Osnovna sredstva SOU:

- v letu 2026 se načrtuje nakup osebnih vozil ali pa podaljša najemne pogodbe za vozila. V primeru nabave novih vozil se ocenjuje strošek v vrednosti cca. 30.000 evrov (dve osebni vozili-nižji cenovni rang), v primeru podaljšanja najema osebnih vozil pa se sredstva v ta namen ne povečujejo.
- ostali stroški ostajajo v okvirih proračunskih sredstev preteklih let.

### **2.1. ODHODKI – DELITEV ODHODKOV SOU MIREM ZA LETO 2026, ki so predmet financiranja po deležih**

Skladno s sprejetim Odlokom o ustanovitvi organa skupne občinske uprave Medobčinski inšpektorat in redarstvo Občin Vrhnika, Brezovica, Gorenja Vas - Poljane, Žiri, Borovnica, Log - Dragomer, Horjul, ki bo začel veljati z dnem 1.1.2026, sredstva za delo skupne uprave in druga materialna sredstva zagotavljajo občine ustanoviteljice in sicer glede na število prebivalcev v naslednjem razmerju:

- Občina Vrhnika 32,7 %
- Občina Brezovica 23,6 %
- Občina Gorenja vas - Poljane 13,8 %
- Občina Žiri 9,1 %
- Občina Borovnica 8,4 %
- Občina Log - Dragomer 6,9 %
- Občina Horjul 5,5 %.

Sedežna občina Vrhnika za tekoče upravne in strokovne naloge, opravljene za potrebe delovanja SOU MIREM, mesečno zaračunava občinam soustanoviteljicam okvirno 672 EUR lastnih stroškov v deležu, določenem v Dogovoru o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornosti.

### 3. KADROVSKI NAČRT SOU MIRED ZA LETO 2025/2026

Vodja Skupne občinske uprave Medobčinski inšpektorat in redarstvo je na podlagi drugega odstavka 4. člena Odloka o ustanovitvi organa skupne občinske uprave »Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Vrhnika, Brezovica, Dobrova - Polhov Gradec, Gorenja vas - Poljane, Žiri, Borovnica, Log - Dragomer, Horjul« (Uradni list RS, št. 101/15,55/2020) in v skladu z določili 42., 43. in 45. člena Zakona o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/07 – uradno prečiščeno besedilo, 65/08, 69/08 – ZTFI-A, 69/08 – ZZavar-E in 40/12 – ZUJF, 158/20 – ZIntPK-C, 203/20 – ZIUPOPDVE, 202/21 – odl. US in 3/22 – ZDeb in 32/25 – ZJU-1) pripravil predlog kadrovskega načrta za leto 2026 in 2027. Skupna občinska uprava MIRED bo upravljala s kadrovskimi viri v skladu s sprejetim kadrovskim načrtom za leto 2026 in 2027.

V Skupni občinski upravi MIRED je za izvajanje nalog občinskega inšpekcijskega nadzorstva in občinskega redarstva v skladu z veljavnim Aktom o sistemizaciji trenutno zaposlenih skupaj 10 uslužbencev od 11 sistemiziranih delovnih mest.

V mesecu avgustu 2025 je občina Vrhnika objavila razpisa za prosta delovna mesta enega občinskega redarja in enega inšpektorja. Oba razpisa sta bila uspešna.

Predlog Kadrovskega načrta za leto 2026 izhaja iz veljavnega Akta o organizaciji in sistemizaciji delovnih mest v Skupni občinski upravi MIRED, ter usmeritev in sklepov županov občin soustanoviteljic SOU MIRED.

#### Procesi v SOU

Med seboj povezane aktivnosti, ki zagotavljajo izvajanje nalog SOU, so tudi načrtovanje dela in vodenje SOU, izvajanje inšpekcijskih in redarskih nadzorov, vodenje in odločanje v prekrškovnem postopku, izobraževanje, usposabljanje in izpopolnjevanje javnih uslužbencev. V SOU se izvajajo tudi naloge administrativne podpore za delovanje SOU in delo inšpektorjev in redarjev ter pooblaščenih uradnih oseb za vodenje prekrškovnih postopkov.

Prisotnost redarjev na terenu in na območju posamezne občine se sprotno preverja in prilagaja deležu iz Dogovora in evidentira z delovnimi nalogi, deleži v inšpekcijskih nadzorih se spremljajo preko števila zadev v obravnavi in števila rešenih zadev.

### 4. CILJI DELOVANJA SOU MIRED

V letu 2026 je *cilj medobčinske inšpekcijske službe* učinkovito izvajanje nalog inšpekcijskega nadzora, vključno s prekrškovnim postopkom ter preventivnim delovanjem na področjih z visoko tveganostjo, ki vsebinsko sovpadajo z dolgoročnimi cilji inšpekcijske službe;

- nelegalni posegi in dela v območju občinskih cest,
- preprečitev škode na občinskih cestah,
- zagotovitev varstva občinskih cest vključno z ustrežno opremljenostjo s prometno signalizacijo, opremo in napravami in s tem zagotavljanje varnega in nemotenega odvijanja cestnega prometa ter odprava nepravilnosti;
- nelegalni posegi v prostor: preprečitev nedovoljenih gradenj in zagotovitev skladnosti v primeru gradenj za katere ni predpisano gradbeno dovoljenje v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, ter odstranjevanje nelegalnih objektov v okviru izvirne pristojnosti inšpekcijske službe;
- posebna raba javnih površin - zagotovitev rabe javnih površin vsem pod enakimi pogoji,
- varstvo okolja: zmanjševanje in odprava posledic obremenitve okolja s komunalnimi odpadki, odpadnimi komunalnimi in padavinskimi vodami in preprečitev nedovoljenih

posegov v vegetacijo na javnih površinah (sekanje, nepravilno obrezovanje ali drugi načini poškodovanja dreves, grmovja ali druge vegetacije) iz pristojnosti nadzora inšpekcijske službe.

Načrtovani inšpekcijski izvedbeni cilji v letu 2026 pa so:

- izvajanje nadzorov na področju, ki jih inšpektorji zaznavajo kot problematične, predvsem z upoštevanjem sezonske problematike in realizacija zastavljenih nalog z letnim načrtom dela,
- preventivno delovanje v koordiniranih nadzorih,
- hitro in proaktivno reševanje zadev upravnih in prekrškovnih postopkov.

Doseganje ciljev bomo zagotovili z rednimi, izrednimi in usmerjenimi inšpekcijskimi nadzori, učinkovito podporo inšpekcijskim postopkom ter preventivnim delovanjem.

Kazalniki, s katerimi se bo merilo doseganje zastavljenih glavnih letnih izvedbenih ciljev pa so:

- 5 % ali več zadev pričetih na podlagi lastne zaznave in usmerjenih nadzorov,
- realizacija rednih nadzorov in prioritete področja leta (usmerjeni nadzori), planiranih v letnem načrtu dela,
- povprečno število nadzorov in prekrškov na inšpektorja povprečno na isti ravni, kot je bilo v predhodnem letu,
- povečanje števila preventivnih sodelovanj v koordiniranih nadzorih,
- število nerešenih upravnih inšpekcijskih zadev in prekrškovnih inšpekcijskih zadev ob koncu leta v primerjavi s preteklim letom se zviša za maksimalno 5 %.

Dolgoročni cilj inšpekcijske službe je preprečevanje in odprava nepravilnosti na področju infrastrukture, prostora, okolja ter drugih področij iz pristojnosti nadzora inšpekcijske službe, s strokovnim, zakonitim in sorazmernim odzivnim ukrepanjem, osredotočenim na varstvo javnega interesa ter interesov pravnih in fizičnih oseb ob sočasni uporabi metod preventivnega delovanja.

V letu 2026 *cilj medobčinskega redarstva* temelji na izvajanju nadzora nad zakonskimi določili in občinskimi odloki, za katere je medobčinsko redarstvo pristojno in s tem zagotavljanje čim višje javne varnosti na območju občin soustanoviteljic.

Dolgoročni cilji medobčinskega redarstva so nadzorovanje za varen in neoviran cestni promet v naseljih, varovanje cest in okolja, skrb za varnost na javnih poteh, rekreacijskih in drugih javnih površinah, varovanje javnega premoženja, naravne in kulturne dediščine, vzdrževanje javnega reda in miru, skrbi za varnost in zdravje ljudi, preventivno delovanje, vodenje prekrškovnih postopkov v skladu z zakonom.

Delo medobčinskega redarstva mora biti usmerjeno v odkrivanje in preprečevanje kršitev, ki pomenijo večjo nevarnost za javni red, prometno varnost in imajo škodljive posledice za osebe, premoženje in okolje. Medobčinsko redarstvo mora v primeru zaznane kršitve ukrepati sorazmerno v skladu z naravo kršitve in njenimi posledicami.

Dejavnosti in ukrepi medobčinskega redarstva za doseganje ciljev v letu 2026 so:

- na področju cestnega prometa: ugotavljanje kritičnih lokacij prekoračitve hitrosti, skrb za varnost najšibkejših udeležencev v cestnem prometu in invalidov, prioriteten nadzor območij za pešce in območij, kjer so varnostne potrebe največje, urejanje prometa v času prometnih konic in večjih prireditev z namenom pospeševanja prometa ter podajanja informacij občanom, nadzor nad uporabo varnostnega pasu in telefonov ter skrb za cestno infrastrukturo in varstvo cest;
- na področju javnega reda in miru: preprečevanje vsiljivega beračenja, vandalizma in uničevanja mestne infrastrukture ter urbane opreme, obravnava nedostojnega vedenja na

javnih krajih, vsiljivega beračenja ter prenočevanja na javnih krajih, obravnava kršitev po Zakonu o zaščiti živali;

- na organizacijskem področju: kontinuirano sodelovanje s pristojnimi institucijami in sodelovanje s ciljem izmenjave izkušenj dobrih in slabih praks, vzpostavitev strokovnega izobraževanja občinskih redarjev, ki bo omogočalo pridobitev potrebnih znanj, spretnosti in kompetenc za profesionalno izvajanje pristojnosti redarskih služb in pooblastil redarjev kot pooblaščenih uradnih oseb.

Izvedbeni cilji medobčinskega redarstva za leto 2026 so opredeljeni na podlagi kazalcev preteklih let. Pri doseganju le-teh se vseskozi zagotavlja višja raven javne varnosti, pri čemer se doseganje teh ciljev meri z naslednjimi kazalci:

- s številom ugotovljenih prekrškov s področja mirujočega prometa, kjer je cilj povečati varnost nad mirujočim in ostalim cestnim prometom,
- z določitvijo kritičnih lokacij za izvajanje meritev s samodejno merilno napravo, kjer je cilj zmanjšati število zaznanih prekrškov s povečanjem efektive merjenja,
- s skrbjo za večjo javno varnost in promet v okviru izvajanja nadzorov na podlagi akcijskih načrtov, predvsem v okolici šol, vrtcev, na javnih mestih in poteh, šolskih igriščih, rekreacijskih in drugih javnih površinah pomembnih za lokalne skupnosti,
- z opravljanjem stalnega nadzora in povečanjem varnosti s področja Zakona o javnem redu in miru (vandalizem, nedostojno vedenje na javnem kraju, grafitiranje, itd.), ter Zakonom o zaščiti živali,
- ravnati v skladu s pozitivno zakonodajo prekrškovnih organov ter ob tem izvesti usposabljanje in izobraževanje zaposlenih,
- z obveščanjem javnosti ter ažurnim odgovarjanjem na pobude in vprašanja občin soustanoviteljic, občanov in medijev,
- s sodelovanjem deležnikov (Svet za preventivo in vzgojo v cestnem prometu, osnovne šole, vrtci, javna podjetja, ...) na vseh področjih javne varnosti,
- s sodelovanjem s policijskimi postajami pri skupnih akcijah, inšpekcijsko službo,
- z izmenjavo mnenj z drugimi medobčinskimi redarstvi in ostalimi organi z enakega delovnega področja dela,
- s spremljanjem posodobitev programske in tehnične opreme medobčinskih redarjev.

Skupna občinska uprava je v skladu s sprejetim Odlokom o ustanovitvi in podpisanim Dogovorom občin ustanoviteljic zavezana k izdelavi skupnega letnega poročila o delu in izdelavi pregleda dela in ukrepov po posamezni občini ustanoviteljici. S poročili in pregledi se skupaj z oceno izvajanja občinskih programov varnosti seznanja župane in občinske svete. Doseganja zastavljenih ciljev se letno preverja na podlagi podatkov iz poročila ter z ocenjevanjem njihove vrednosti in primerjave s preteklimi leti in stanji. Letna poročila zajemajo merljive podatke in vsebine, ki omogočajo vrednotenje, po področjih dela.

Cilj SOU MIRED je zagotavljati učinkovit, kvaliteten, ekonomsko upravičen organ občinam ustanoviteljicam, ohranjanje visokega nivoja strokovnosti zaposlenih v skupni občinski upravi ter ohranjanje varnosti in reda v lokalnem okolju.

Prioritete so namenjene ozaveščanju širše javnosti o tem, da osnovni namen nadzorov ni izrekanje sankcij, temveč predvsem izboljšanje urejenosti okolja in kakovosti življenja občanov vseh občin, soustanoviteljic MIRED.