

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

KAZALO

0	Uvod in povzetek investicijskega projekta.....	5
1	Povzetek investicijskega programa.....	6
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
2	Analiza obstoječega stanja in razlogi za investicijo	10
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
3	Cilji investicije in skladnost z razvojnimi dokumenti	13
3.1	Razvojne možnosti na obravnavanem področju	13
3.2	Cilji investicije	13
3.3	Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami.....	14
4	Analiza tržnih možnosti	15
5	Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi	16
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
6	Analiza vplivov na okolje.....	24
7	Opis lokacije.....	26

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

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 m² neto tlorisne površine, umeščeno v večnamenski objekt skupaj z drugimi javnimi vsebinami. Idejna rešitev omogoča funkcionalno razporeditev prostorov, ločitev posameznih programskih sklopov ter fleksibilnost za prihodnji razvoj dejavnosti.

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

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

Investicija vključuje naslednje vrste stroškov:

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

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

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)¹

JZP - stalne cene

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

JZP - tekoče cene

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

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.

¹Zaradi 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 m², kar je glede na obseg dejavnosti, število uporabnikov in normativne zahteve bistveno premalo. Zaradi prenove objekta so prostori trenutno zaprti, kar dodatno omejuje dostopnost knjižnične storitve za lokalno prebivalstvo.

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

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

2.2 Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov

Obstoječi prostori knjižnice so neustrezni z več vidikov:

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

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

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 m² neto tlorisne površine, umeščeno v večnamenski objekt skupaj z drugimi javnimi vsebinami. Idejna rešitev omogoča funkcionalno razporeditev prostorov, ločitev posameznih programskih sklopov ter fleksibilnost za prihodnji razvoj dejavnosti.

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 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.

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

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

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 m² neto tlorisne površine.

Ta varianta omogoča:

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

Kljub navedenim prednostim pa ima varianta tudi pomembne omejitve:

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

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

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 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.

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
Varianta 1: Brez investicije	/	Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m ² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m ² .
Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu	Izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov. 2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe. 	Je problematična in pogojno izvedljiva, predvsem pa ne v sprejemljivem časovnem okviru zaradi problematike umestitve v prostor, saj občina ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami, ki bi to omogočale. Poleg tega pa se je pri presoji finančne in ekonomske upravičenosti projekta izkazalo, da je ta varianta finančno in ekonomsko manj upravičena kot varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.
Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva	Izpolnjuje vse ključne cilje projekta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov. 2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe. 3. Najbolj finančno in ekonomsko upravičena varianta med presojanimi. <p>Dodatna prednost je izgradnja novih lokalnih kapacitet za zagotavljanje potreb osnovnošolske in predšolske vzgoje.</p>	Tveganja vezana na izvedbo in uspešen zaključek postopka izbora zasebnega partnerstva. Tveganja vezana na samo izvajanje javno-zasebnega partnerstva. Nujno obvladovanje tveganj v okviru ustreznega vodenja postopka izbora in 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 m² neto tlorisne površine, ki bo zagotavljala ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje knjižnične javne službe v Občini Brezovica. Investicija se po svoji naravi uvršča med investicije v novo javno infrastrukturo, saj ne gre za obnovo ali rekonstrukcijo obstoječih prostorov, temveč za vzpostavitev novih, namensko projektiranih kapacitet.

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

Investicija vključuje naslednje vrste stroškov:

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

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/m² brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m² brez DDV.

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

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

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

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

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

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
Skupaj brez DDV	13.920.000,00	1.161.920,00	15.081.920,00	
Skupaj z DDV	16.608.400,00	1.353.962,40		17.962.362,40

Tabela 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
SKUPAJ (brez DDV)	7.788.000,00	5.502.750,00	1.791.170,00	15.081.920,00		
DDV	1.275.780,00	1.210.605,00	394.057,40		2.880.442,40	
SKUPAJ (z DDV)	9.063.780,00	6.713.355,00	2.185.227,40			17.962.362,40

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

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

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

Tabela 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
SKUPAJ (brez DDV)	662.320,00	315.360,00	184.240,00	1.161.920,00		
DDV	82.130,40	69.379,20	40.532,80		192.042,40	
SKUPAJ (z DDV)	744.450,40	384.739,20	224.772,80			1.353.962,40

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

5.7 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, elektriko, 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 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 12: Struktura in viri financiranja (JN model)²

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

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

²Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

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

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)³

JZP - stalne cene

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

³Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

JZP - tekoče cene

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

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 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

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

V prilogah so predstavljeni izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano Varianto 3:

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

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

Tabela 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%
SKUPNA OCENA	70%	80%

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 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

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

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%



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

KAZALO

0	Uvod in povzetek investicijskega projekta.....	5
1	Analiza obstoječega stanja in razlogi za investicijo	6
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
2	Cilji investicije in skladnost z razvojnimi dokumenti	9
2.1	Razvojne možnosti na obravnavanem področju.....	9
2.2	Cilji investicije	9
2.3	Preveritev skladnosti z razvojnimi strategijami in politikami.....	10
3	Analiza tržnih možnosti	11
4	Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi	12
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
5	Analiza vplivov na okolje.....	20
6	Opis lokacije.....	22
7	Analiza zaposlenih	23
8	Časovni načrt izvedbe	24
9	Predvideni viri financiranja	25
9.1	Financiranje po modelu javnega naročila	25
9.2	Financiranje po modelu javno-zasebnega partnerstva	26
10	Finančna in ekonomska analiza projekta	28

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

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 m², kar je glede na obseg dejavnosti, število uporabnikov in normativne zahteve bistveno premalo. Zaradi prenove objekta so prostori trenutno zaprti, kar dodatno omejuje dostopnost knjižnične storitve za lokalno prebivalstvo.

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

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

1.2 Prostorska in funkcionalna neustreznost obstoječih prostorov

Obstoječi prostori knjižnice so neustrezni z več vidikov:

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

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

1.3 Vloga knjižnice v lokalnem okolju

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

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

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

1.4 Idejna rešitev oz. strokovne podlage

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

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

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;
- 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.

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

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

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 m² neto tlorisne površine.

Ta varianta omogoča:

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

Kljub navedenim prednostim pa ima varianta tudi pomembne omejitve:

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

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

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 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.

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
Varianta 1: Brez investicije	/	Ugotovljeno je, da so obstoječi knjižnični prostori premajhni, saj obsegajo le 160 m ² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m ² .
Varianta 2: Novogradnja z lastno investicijo po javnem naročilu	Izpolnjuje prva dva ključna cilja projekta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov. 2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe. 	Je problematična in pogojno izvedljiva, predvsem pa ne v sprejemljivem časovnem okviru zaradi problematike umestitve v prostor, saj občina ne razpolaga z ustreznimi zemljišči ali nepremičninami, ki bi to omogočale. Poleg tega pa se je pri presoji finančne in ekonomske upravičenosti projekta izkazalo, da je ta varianta finančno in ekonomsko manj upravičena kot varianta novogradnje po modelu javno-zasebnega partnerstva.
Varianta 3: Novogradnja po modelu javno-zasebnega partnerstva	Izpolnjuje vse ključne cilje projekta: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sodobna opremljenost knjižničnih prostorov. 2. Ustrezna velikost knjižničnih prostorov glede na ugotovljene potrebe. 3. Najbolj finančno in ekonomsko upravičena varianta med presojanimi. <p>Dodatna prednost je izgradnja novih lokalnih kapacitet za zagotavljanje potreb osnovnošolske in predšolske vzgoje.</p>	Tveganja vezana na izvedbo in uspešen zaključek postopka izbora zasebnega partnerstva. Tveganja vezana na samo izvajanje javno-zasebnega partnerstva. Nujno obvladovanje tveganj v okviru ustreznega vodenja postopka izbora in ustreznega pravnega ureditev ter postavitve 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 m² neto tlorisne površine, ki bo zagotavljala ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje knjižnične javne službe v Občini Brezovica. Investicija se po svoji naravi uvršča med investicije v novo javno infrastrukturo, saj ne gre za obnovo ali rekonstrukcijo obstoječih prostorov, temveč za vzpostavitev novih, namensko projektiranih kapacitet.

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

Investicija vključuje naslednje vrste stroškov:

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

4.6.2 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/m² brez DDV. Za namen obravnave v tem dokumentu smo privzeli srednjo vrednost in sicer 2.400 EUR/m² brez DDV.

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

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

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

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

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

4.6.3 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
Skupaj brez DDV	13.920.000,00	1.161.920,00	15.081.920,00	
Skupaj z DDV	16.608.400,00	1.353.962,40		17.962.362,40

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

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

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

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

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

4.6.4 Ocena investicijskih stroškov (knjižnica)

Tabela 5: Ocena investicije v stalnih cenah (knjižnica)

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

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

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

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

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

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)¹

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

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

¹Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

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

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)²

JZP - stalne cene

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

²Zaradi zaokroževanja lahko pride do razlik 0,01 EUR

JZP - tekoče cene

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

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 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

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

V prilogah so predstavljeni izračuni in ugotovitve posameznih variant. V nadaljevanju pa podajamo izbrano Varianto 3:

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

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

Tabela 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%
SKUPNA OCENA	70%	80%

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 m² površine, potrebna površina knjižnice glede na knjižnično gradivo in potrebna uporabniška mesta pa je 300 m².

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

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%