



MESTNA OBČINA PTUJ

Mestni trg 1

2250 Ptuj

Telefon: 02 748 29 99

E-pošta: obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 351-604/2021-8

INVESTICIJSKI PROGRAM

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

Rekonstrukcija poslovilnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču



Ptuj, november 2021

Naziv investicijskega projekta

Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču

Investitor:

MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis, žig):

Nuška Gajšek, županja

Odgovorna oseba za izvedbo investicije (ime, priimek, podpis, žig):

Alen Jevtović, direktor OU Mestne občine Ptuj

Vodja investicijskega projekta (ime, priimek, podpis, žig):

David Majcen, svetovalec, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Izdelovalec projektne dokumentacije (ime, priimek, podpis, žig):

Sokpro d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica

Izdelovalec Investicijskega programa št. 351-604/2021-8 (ime, priimek, podpis, žig):

Tina Zamuda, višja svetovalka, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

David Majcen, svetovalec, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Simona Kašman, podsekretarka, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

Javne službe Ptuj d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj

Odgovorna oseba (ime, priimek, podpis, žig):

mag. Alen Hodnik, direktor

Kraj in datum izdelave dokumenta: Ptuj, november 2021

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM DIIP	6
1.1	<i>Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa.....</i>	6
1.2	<i>Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije</i>	6
1.3	<i>Navedba upravljavca</i>	6
1.4	<i>Povzetek DIIP.....</i>	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
2.1	<i>Predmet in cilji investicije.....</i>	8
2.2	<i>Spisek strokovnih podlag</i>	8
2.3	<i>Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante.....</i>	8
2.4	<i>Podatki o odgovorni osebi za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.....</i>	9
2.5	<i>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije.....</i>	9
2.6	<i>Prikaz ocenjene vrednosti investicije.....</i>	9
2.7	<i>Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta</i>	9
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU.....	11
3.1	<i>Osnovni podatki o upravljavcu.....</i>	11
3.2	<i>Osnovni podatki o pripravljavcu investicijske dokumentacije.....</i>	11
3.3	<i>Osnovni podatki o pripravljavcu projektne dokumentacije</i>	12
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI	13
4.1	<i>Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb</i>	13
4.2	<i>Opis razlogov za investicijsko namero</i>	15
4.3	<i>Izhodišča za investicijo</i>	15
4.4	<i>Usklajenost s strateškimi in razvojnimi dokumenti.....</i>	16
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	17
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	18
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE....	23
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	24
9	ANALIZA LOKACIJE	25
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	26
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	28
11.1	<i>Organizacija vodenja projekta</i>	28
11.2	<i>Analiza izvedljivosti</i>	29
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	30
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	31
13.1	<i>Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize</i>	31

13.2	<i>Stroški</i>	31
13.3	<i>Prihodki</i>	32
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI, PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	34
14.1	<i>Drugi stroški in koristi investicije</i>	34
14.2	<i>Finančna analiza</i>	36
14.3	<i>Ekonomska analiza</i>	37
15	ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	40
15.1	<i>Analiza tveganj</i>	40
15.2	<i>Analiza občutljivosti</i>	41
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	42

KAZALO TABEL

Tabela 1: Seznam neto kvadratur obstoječega objekta	13
Tabela 2: Seznam neto kvadratur novo predvidenega objekta	20
Tabela 3: Investicijski stroški v stalnih- tekočih cenah	24
Tabela 4: Časovni načrt izvedbe investicije	28
Tabela 5: Viri financiranja.....	30
Tabela 6: Stroški obratovanja in vzdrževanja.....	31
Tabela 7: Prihodki od najema poslovnega prostora.....	32
Tabela 8: Prikaz finančnih tokov v obdobju od 2021-2050	35
Tabela 9: Ekonomska analiza projekta	38
Tabela 10: Spremembe ključnih spremenljivk	41
Tabela 11: Zbirni prikaz rezultatov projekta.....	42

KAZALO SLIK

Slika 1: Obstoječe stanje vežice.....	14
Slika 2: Obstoječe stanje vežice.....	14
Slika 3: Vizualizacija novega objekta vežice s ploščadjo.....	15
Slika 4: Tloris pritličja novo predvidenega objekta.....	22
Slika 5: Makrolokacija.....	25
Slika 6: Mikrolokacija investicije.....	25

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM DIIP

1.1 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Nuška Gajšek, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538
Priprava Investicijskega programa	Tina Zamuda, višja svetovalka, Kabinet župana, SzPI David Majcen, svetovalac, Kabinet župana, SzPI
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor investicijske dokumentacije	Alen Jevtović, direktor OU MO Ptuj

1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Sokpro d.o.o.
Naslov	Gorišnica 56, 2272 Gorišnica
Odgovorna oseba	Petra Žiher Sok
Telefon	02 743 00 20
E-pošta	info@sokpro.eu
Davčna številka	SI23509414
Transakcijski račun	SI56 0420 2000 3396 004
Odgovorna oseba za pripravo projektne. dokumentacije	Petra Žiher Sok
Telefon	02 743 00 20
E-pošta	info@sokpro.eu

1.3 Navedba upravljavca

BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE	
Naziv	Javne službe Ptuj d.o.o.
Naslov	Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	mag. Alen Hodnik, direktor
Telefon	02 620 73 41
E-pošta	info@js-ptuj.si

1.4 Povzetek DIIP

Dokument identifikacije investicijskega projekta z naslovom Ureditev infrastrukture na pokopališču je bil sprejet na seji Mestnega sveta v aprilu 2021. Namen investicije je posodobitev poslovnega objekta na Rogozniškem pokopališču. Cilj investicije je rušitev starega in izgradnja novega poslovnega objekta s ploščadjo ter predaja objekta primarnemu namenu, ureditev ustreznega prostora za opravljanje dejavnosti ter ureditev okolice objekta, kar bo imelo več pozitivnih posledic na ožjo in širšo okolico pokopališča.

Temeljni razlogi za investicijo so:

- Bistveno pomanjkanje prostora za pogrebno in spremljajočo dejavnost;
- Energetska in funkcionalna neučinkovitost objekta;
- Dotrajanost objekta.

Vrednost investicije v DIIP je znašala 865.997,48 EUR, s predvidenim zaključkom januarja 2022.

Viri financiranja v DIIP:

Mestna občina Ptuj: 732.312,17 EUR

Javne službe Ptuj: 133.685,31 EUR

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Predmet in cilji investicije

Predmet investicije je rušitev starega in izgradnja novega poslovilnega objekta s ploščadjo ter predaja objekta primarnemu namenu, ureditev ustreznega prostora za opravljanje dejavnosti ter ureditev okolice objekta, kar bo imelo več pozitivnih posledic na ožjo in širšo okolico pokopališča.

Osrednji namen investicije je izpolnjevanje izvirnih nalog občine, kot so le-te opredeljene z zakonom, ki ureja lokalno samoupravo. V slednjem je namreč določeno, da je občina dolžna za namene zadovoljevanja potreb svojih prebivalcev organizirati opravljanje pokopališke in pogrebne službe ter v okviru prostorskega načrtovanja in razvoja skrbeti za gradnjo objektov in drugih javnih površin, ki se štejejo za javno infrastrukturo oziroma so v javnem interesu.

Cilji investicije

- Urejena organizacija pogrebov umrlih
- Omogočiti svojcem umrlih izvedbo dostojne pogrebne slovesnosti
- Izboljšanje zunanlega izgleda pokopališča
- Izboljšanje družbeno – socialnega položaja prebivalcev Mestne občine Ptuj

Investicijski program se od Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ki je bil sprejet aprila 2021, razlikuje v naslovu investicije, ki se sedaj imenuje Rekonstrukcija poslovilnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču, v višini investicije, ki sedaj znaša 1.021.312,00 in je za 155.314,52 EUR višja od vrednosti v DIIP (povišanje zaradi izvedbenih del), prav tako so spremenjeni viri financiranja investicije, katero v celoti krije Mestna občina Ptuj. V DIIP je bil kot soinvestitor predviden tudi upravljavec investicije - Javne službe Ptuj. Ocena vrednosti investicije temelji na prejetih informativnih ponudbah.

2.2 Spisek strokovnih podlag

1. Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010, 27/16)
2. DIIP Ureditev infrastrukture na pokopališču, april 2021
3. Projektna dokumentacija PZI št. 97-PZI/2020, maj 2021, SOKPRO d.o.o.
4. Projektna dokumentacija DGD št. 97-DGD/2020, januar 2021, SOKPRO d.o.o.

2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

VARIANTA BREZ INVESTICIAJE

Varianta »brez« investicije pomeni ohranjanje obstoječega stanja, s tem so stroški investicije v tej fazi enaki nič. Ohranjanje obstoječega stanja je neprimerno, saj je objekt premajhen oz. nefunkcionalen za normalno delovanje in potrebe lokalne skupnosti. Ker je obstoječa vežica dotrajana, bo potrebno v prihodnosti vložiti določena finančna sredstva za vzdrževanje.

VARIANTA Z INVESTICIJO

Varianta »z« investicijo pomeni, da Mestna občina Ptuj izvede projekt izgradnje objekta vežice s ploščadjo, kar pomeni razrešitev problematike neustreznih pogojev za izvajanje pogrebne in pokopališke dejavnosti.

Zaradi tega se ugotovi, da je alternativa brez investicije nesmiselna in se nadaljuje z nameravano investicijo.

2.4 Podatki o odgovorni osebi za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorna oseba investitorja: Nuška GAJŠEK, županja Mestne občine Ptuj

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: Polona Menzinger, Sokpro d.o.o.

Izdelava investicijske dokumentacije:

- DIIP: David Majcen; Simona Kašman; Kabinet župana, Služba za projekt in investicije
- IP: Tina Zamuda, David Majcen; Kabinet župana, Služba za projekt in investicije
- **Odgovorna oseba upravljavca:** Alen Hodnik, direktor, Javne službe Ptuj

2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Izvedbo investicije bo strokovno spremljala Mestna občina Ptuj, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti:

- Odgovorna oseba Mestne občine Ptuj je županja Nuška GAJŠEK,
- Odgovorna oseba za vodenje projekta David Majcen,
- Izvajalca del in nadzora bo Mestna občina Ptuj izbrala na podlagi Zakona o javnem naročanju,
- Z izbranim izvajalcem del za izvedbo celotne investicije naročnik podpiše pogodbo,
- Naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor.

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Vrednost investicije po stalnih cenah (brez DDV): 1.021.312,00 EUR

Vrednost investicije po stalnih cenah (z DDV): 1.021.312,00 EUR

Viri financiranja:

Mestna občina Ptuj: 1.021.312,00 EUR

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Ocenjena vrednost investicije v Rekonstrukcijo poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču po tekočih cenah znaša 1.021.312,00 EUR.

Kakor izhaja iz predmetnega Investicijskega programa, upoštevajoč zgolj finančno analizo, predmetna investicija ne bi bila upravičljiva, saj je NSV projekta negativna. Ne glede na rezultate finančne analize, pa je pri presoji upravičenosti naložbe potrebno upoštevati, da v obravnavanem primeru ne gre za dobičkonosno dejavnost, pač pa za investicijo na podlagi zakonskih zahtev in za investicijo v javno infrastrukturo, ki bo pozitivno vplivala na razvoj občine. Iz tega razloga je investicija upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, kar je potrdila ekonomska analiza.

Pri vrednotenju ekonomskih učinkov investicije smo izhajali iz pričakovanih letnih koristi. Ekonomska analiza je pokazala, da ima predmetna investicija pozitivne ekonomske kazalce in je upravičljiva, v kolikor se ekonomski učinek ostalih širših družbenih koristi ovrednoti v letnem znesku 84.000,00 EUR.

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

Naziv: Mestna občina Ptuj
Naslov: Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba: Nuška GAJŠEK, županja
Telefon: 02 748 29 99
e-pošta: obcina.ptuj@ptuj.si
ID za DDV: SI85675237

Predstavitev občine investitorke

Mestna občina Ptuj leži v severovzhodni Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja in je del statistične regije Podravje. Obsega južni del osrednjih Slovenskih goric, severozahodni del Ptujskega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km², kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v osem četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg- Turnišče, Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V Mestni občini Ptuj živi 23.636 (SURS, I. 2020) prebivalcev, kar znaša 1,13 % vseh prebivalcev Slovenije. Samo v naselju Ptuj živi 78 % vseh prebivalcev Mestne občine Ptuj. Po številu prebivalcev sodi med manjše mestne občine, saj je uvrščena na 9. mesto od 11. mestnih občin. Gostota poselitve v MO Ptuj je **348 prebivalcev na km²**, kar močno presega slovensko povprečje (101 preb./km²). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.

Mestna občina Ptuj je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju Mestne občine Ptuj, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov prebivalcev.

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo.

3.1 Osnovni podatki o upravljavcu

Upravljavec

Naziv	Javne službe Ptuj d.o.o.
Odgovorna oseba	mag. Alen Hodnik, direktor
Naslov	Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj
Telefon	02 620 73 41
E-pošta	info@jisp.si

3.2 Osnovni podatki o pripravljavcu investicijske dokumentacije

Naziv: Mestna občina Ptuj
Naslov: Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba: Nuška GAJŠEK, županja

Telefon: 02 748 29 99

E-pošta: obcina.ptuj@ptuj.si

Priprava IP: Tina Zamuda, višja svetovalka in David Majcen, svetovalec

Telefon: 02 748 29 23/80

e-pošta: tina.zamuda@ptuj.si; david.majcen@ptuj.si

3.3 Osnovni podatki o pripravljavcu projektne dokumentacije

Naziv: Sokpro d.o.o.

Naslov: Gorišnica 56, 2272 Gorišnica

Odgovorna oseba: Petra Žiher Sok

Telefon: 041 487 888

E-pošta: info@sokpro.eu

Odgovorni projektant: Polona Menzinger, mag. inž. arh.

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI

4.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb

Obstoječi objekt vežice je bil zgrajen v 70. letih 20. stoletja. V stanju kot je sedaj, je potreben temeljite prenove. Območje je prometno dostopno z južne regionalne Dornavske ceste. Parkiranje je omogočeno na obstoječem parkirišču južno od obstoječega objekta.

Zaradi vedno večje težnje po ureditvi pokopališke infrastrukture, se je Mestna občina Ptuj odločila, da pristopi k pripravi projektne dokumentacije in izvedbi gradnje objekta vežice s ploščadjo.

Obstoječi objekt mrliške vežice je v dotrajanem stanju in nima ustreznih prostorov za tako veliko območje pokopališča. Sami skupni predprostori so zastekljeni, kar pomeni velike izgube energije, elektrika pa je dotrajana, tako da ni možnosti dodatnega ogrevanja, ki bi zagotovilo izboljšanje pogojev oz. udobja v samem prostoru. Poslovilni prostor oz. poslovilna ploščad je neprimerna oz. slabo umeščena, saj so zraven sanitarije, katere se uporabljajo tudi v času slovesnosti in tako motijo sam poslovilni obred. Velika težava je tudi pomanjkanje skladišč za osnovno pogrebno dejavnost, kajti ni primerne prostora za odlaganje krst ter ostalega materiala. Tudi pisarna, kjer se opravlja sprejem strank, je neprimerna, ker je zelo utesnjena in ker skozi to sprejemno pisarno poteka prehod v drugo pisarno. Težava je tudi obstoječi objekt cvetličarne, ki je sicer fizično ločen od objekta vežice, vendar ob svojem objektu nima zagotovljenega skladiščnega prostora in zato vse skladišči v prostorih obstoječega objekta vežice.

Problem obstoječega stanja je tudi ta, da objekt nima zagotovljene garaže oz. kakršnegakoli drugega pokritega prostora za shranjevanje strojne mehanizacije in opreme, katera je tako sedaj parkirana v neposredni bližini obstoječe vežice.

Tabela 1: Seznam neto kvadratur obstoječega objekta

Naziv prostora	Neto kvadratura (m ²)
<i>PRITLIČJE -obstoječe</i>	
Hodnik	43,0
vežica 1	18,46
vežica 2	18,46
vežica 3	18,46
vežica 4/prehod	18,48
vežica 5/skladišče	18,82
skupni predprostor	86,55
prostor za duhovnika	16,77
pisarna 1	10,79
pisarna 2	7,19
hladilnica	8,08
prostor za pripravo pokojnika	9,74
garderoba	9,74
kopalnica	8,07

skladišče	3,56
hodnik	3,56
čajna kuhinja	10,38
sanitarije zaposleni	3,96
sanitarije M	6,14
sanitarije Ž	7,46
SKUPAJ	327,67
<i>KLET -obstoječe</i>	
skladišče 1	18,62
skladišče 2	11,8
skladišče 3	38,63
predprostor	6,32
SKUPAJ	75,37



Slika 1: Obstoječe stanje vežice



Slika 2: Obstoječe stanje vežice

4.2 Opis razlogov za investicijsko namero

Razlog za investicijsko namero je dotrajanost, energetska neučinkovitost, pomanjkanje prostora ter neprimernost oz. nefunkcionalnost obstoječe mrliške vežice za namen, za katerega je zgrajena.

Temeljni razlogi za investicijo so:

- Bistveno pomanjkanje prostora za pogrebno in spremljajočo dejavnost;
- Energetska in funkcionalna neučinkovitost objekta;
- Dotrajanost objekta;

Za čas rušitve obstoječega in postavitve novega objekta s spremljevalno infrastrukturo bo kot poslovilni objekt uporabljena vežica na starem Rogozniškem pokopališču.

4.3 Izhodišča za investicijo

Predmet oz. namen investicije

Namen investicije je posodobitev poslovilnega objekta na Rogozniškem pokopališču.



Slika 3: Vizualizacija novega objekta vežice s ploščadjo

Cilj investicije

Cilj investicije je rušitev starega in izgradnja novega poslovilnega objekta s ploščadjo ter predaja objekta primarnemu namenu, ureditev ustreznega prostora za opravljanje dejavnosti ter ureditev okolice objekta, kar bo imelo več pozitivnih posledic na ožjo in širšo okolico pokopališča.

Splošni cilji projekta so:

- Urejena organizacija pogrebov umrlih
- Omogočiti svojcem umrlih izvedbo dostojne pogrebne slovesnosti
- Izboljšanje zunanje izgleda pokopališča
- Izboljšanje družbeno – socialnega položaja prebivalcev Mestne občine Ptuj

4.4 Usklajenost s strateškimi in razvojnimi dokumenti

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2014 – 2020, ki je krovna nacionalna razvojna strategija. V Strategiji je med drugim zapisano, da je treba zagotoviti zmanjševanje neenakosti med regijami/območji ter zagotoviti usklajen in trajnostni razvoj funkcionalnih območij z različnimi značilnostmi in posebnostmi. Zagotavljanje kakovostne osnovne javne infrastrukture (kamor spada tudi pokopališka infrastruktura), zmanjšuje neenakosti med območji in zagotavlja usklajen in trajnostni razvoj.

Usklajenost z Regionalnih razvojnim programom za Podravje in Območnim razvojnim programom za Spodnje Podravje 2014-2020

Usklajenost z Vizijo in strategijo Mestne občine Ptuj 2015-2025 in Trajnostno urbano strategijo.

S projektom Ureditve infrastrukture na pokopališču bomo prispevali k izboljšanju kakovosti življenja v Mestni občini Ptuj, kar je skladno z ukrepom Zagotovitev ustrezne infrastrukture v razvojni prioriteti II Okolju prijazno mesto. Investicija ureditve infrastrukture na pokopališču bo prav gotovo pripomogla k zagotovitvi prijetnejšega bivanjskega okolja.

Obravnavani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:

- Zakon o pogrebni in pokopališki dejavnosti (Uradni list RS, št. 62/16);
- Odlok o pokopališkem redu v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 3/2020);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2015).

Projekt je uvrščen v Načrt razvojnih programov Mestne občine Ptuj 2021- 2024.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Projekt Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču nima primarno ekonomskega namena in značaja. Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju ustreznih pogojev za izvedbo dostojnih pogrebnih in ostalih poslovnih dejavnosti, ki trenutno ne zadovoljujejo vseh potreb, kar posredno slabša kakovost življenja na lokalnem območju. Z izvedbo investicije se zagotavlja tudi ustrezen odnos do umrlih in kraja pokopa, pomembno se tudi dvigne higienski vidik pogrebnih in ostalih slovesnosti.

Indirektne prednosti oz. neekonomski učinki investicije se izkazujejo kot povečano zadovoljstvo lokalnega prebivalstva.

Analiza tržnih možnosti kot proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev in njihovimi kupci v konkretnem primeru ni mogoča in smiselna. Vzpostavljena javna infrastruktura ne bo predmet trženja, saj ni primerna za trženje in je njen edini namen izvajanja javne službe na področju pogrebne in pokopališke dejavnosti.

Občina bo kot lastnik vzpostavljene javne infrastrukture to predala v upravljanje Javnim službam Ptuj in bo predpisala najemnino za uporabo javne infrastrukture. Občina ocenjuje, da so družbene koristi od realizacije projekta tolikšne, da upravičujejo izvedbo investicije, predvsem pa se zagotavlja enakopravnost vseh prebivalcev občine in se vsem zagotavlja enakopraven dostop do primerljive javne infrastrukture potrebne za izvajanje predmetne javne službe.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Podlaga za predstavitev predmetnega poglavja je PGD in PZI projektna dokumentacija.

Predvidena rekonstrukcija se bo izvedla na zemljišču s parc. št. 574/2 in 578 k.o. 388-Rogoznica. Vežica bo po rekonstrukciji maksimalnih dimenzij 19,20 m x 35,93 m. Objekt bo etažnosti K+P+neizkoriščeno podstrešje. Streha objekta bo dvokapnica z naklonom 15 stopinj. Vežica bo izvedena na podlagi investitorjevih želja in veljavnih predpisov.

Objekt leži v območju centralnih dejavnosti CD v enoti urejanja prostora EUP RO 19. Investitor bo v okviru projekta izvedel rekonstrukcijo vežice kot manj zahtevni objekt na zemljišču s parc. št. 574/2 in 578 k.o. 388-Rogoznica. Dovož do objekta lahko uporabljajo le pogrebna vozila za dostavo. Parkirne površine so zagotovljene pred pokopališčem na že obstoječem parkirišču. Uvoz na parkirišče je obstoječ, dostopen preko parcele 559/3 k.o. Rogoznica do javne državne ceste št. 4910 s parc. št. 883/6 k.o. Rogoznica.

Velikost parcele za nameravano gradnjo:

- parc. št. 574/2 k.o. Rogoznica meri 6.507,00 m².
- parc. št. 578 k.o. Rogoznica meri 79.622,00 m².

VELIKOST GRADBENE PARCELE - funkcionalno zemljišče: 3.630 m².

Oddaljenosti sosednjih zemljišč od novo predvidenega objekta so sledeče:

1. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 610/2 k.o. Rogoznica oddaljena 82,20 m.
2. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 573 k.o. Rogoznica oddaljena 85,60 m.
3. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 559/3 k.o. Rogoznica oddaljena 90,62 m.
4. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 612/3 k.o. Rogoznica oddaljena 87,45 m.
5. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 562/1 k.o. Rogoznica oddaljena 156,82 m.
6. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 554 k.o. Rogoznica oddaljena 135,07 m.
7. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 550/4 k.o. Rogoznica oddaljena 130,08 m.
8. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 541 k.o. Rogoznica oddaljena 130,87 m.
9. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 540 k.o. Rogoznica oddaljena 143,39 m.
10. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 534 k.o. Rogoznica oddaljena 168,04 m.
11. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 528 k.o. Rogoznica oddaljena 196,46 m.
12. Vežica bo od meje zemljišča s parc. št. 513/2 k.o. Rogoznica oddaljena 180,91 m.

Arhitekturna zasnova objekta

Obravnavani objekt predstavlja rekonstrukcijo obstoječe vežice. Obstoječi objekt se bo zaradi dotrajanosti odstranil do kletne etaže. Objekt bo zidan. Nova vežica bo pravokotne oblike maksimalnih tlorisnih dimenzij 19,20 m x 35,93 m. Objekt bo etažnosti K+P+ neizkoriščeno podstrešje. Streha objekta bo dvokapnica z naklonom 15 stopinj. Glavni vhod v vežico bo s SZ strani objekta. Vhodni del bo podaljšan v nadstrešek.

Fasada bo delno gladko ometana v svetlih tonih, na vzdolžnih stranicah bo pločevina s strehe podaljšana na fasado. Fasadne površine pod nadstreškom objekta bodo lesene.

Nulta kota pritličja je $\pm 0,00 = 225,11$ nmv

V objektu bodo naslednji prostori: prostor za ozvočenje, skupni prostor pred vežicami, vežice, prostor za sveče, servisni hodnik, prostor za čistila, čajna kuhinja, WC, stopnišče, cvetličarna, garderoba s čajno kuhinjo, tuš, prostor za pripravo pokojnika, hladilnica, orodje, skladišče, sprejemna pisarna, razstavni prostor, predprostor, pisarna vodje, tehnika, WC-M, WC -Ž, WC -invalidi.

Opis konstrukcije

- 1) Temeljenje objekta
 - a) Temelji objekta so obstoječi. Na podaljšanem nadstrešku se izvede temeljna plošča, debeline 25 cm.
- 2) Zidovi, stebri, vezi
 - a) Zunanji zidovi bodo zidani, debeline 30 cm;
 - b) Notranji zidovi bodo montažne izvedbe debeline 15cm.
- 3) Stropovi
 - a) Stropna konstrukcija pritličja bo armirano betonska. Sestava stropa:
 - i) talna obloga (keramika/parket) - 1,5 cm,
 - ii) cementni estrih – 6,0 cm,
 - iii) sistemska plošča – 4,5 cm,
 - iv) toplotna izolacija – 30 cm,
 - v) AB plošča 20 cm.
- 4) Talne konstrukcije
 - a) Finalni tlak bo keramika. Vsi cementni estrihi so armirani z mikroarmaturo. Debelina estrihov je min. 6 cm. Cementni estrih deluje v smislu plavajočega estriha in je ločen od zidov z ločilnim trakom debeline 1 cm. Pri estrihu je treba paziti na dilatacije, enako pri finalnem tlaku.
 - b) Finalni tlak v nadstrešku bo tlakovec.
- 5) Hidroizolacija
 - a) Horizontalna in vertikalna hidroizolacija je izvedena z varjenimi bitumenskimi trakovi, ki se varijo na očiščeno betonsko površino. Površina za izolacijo mora biti brezhibno gladka. Pred izvedbo hidroizolacije je potrebno izvesti premaz z ibitolom oz. enakovrednim materialom.
 - b) Vertikalna hidroizolacija je zaščiten s sistemom „tefond“ ali podobnim materialom.
- 6) Toplotna izolacija
 - a) Za toplotno izolacijo tal pritličja se uporabi toplotna izolacija debeline 8,0 cm.
 - b) Za estrih mora izolacija ustrezati pogojem za nosilnost tal predvidoma se vgrajuje izolacija stiropor 25kp.
 - c) Toplotna izolacija zunanjih zidov se uporabi izolacija v skupni debelini 20,0 cm.
- 7) Konstrukcija strehe
 - a) Sestava strehe objekta:
 - i) pločevinasta kritina,

- ii) kontra letve 3,00 cm,
- iii) vzdolžne letve 5,00 cm,
- iv) sekundarna kritina,
- v) strešne deske,
- vi) špirovci 20 cm.

8) Fasada

- a) Fasada bo kombinacija kontaktne, pločevinaste in lesene fasade.

9) Stavbno pohištvo

- a) Okna bodo troslojno zastekljena in srednje velika.

10) Ureditev okolice

- a) Ureditev ožje okolice okrog projektiranega objekta je obstoječa, prikazano v ureditveni situaciji (vhod s ceste, vhod v objekt, dovoz, itd.).
- b) Zemljišče ni neposredno v varovanih območjih, je pa meja varovanega območja v bližini.
- c) Na parceli se skuša ohraniti čim več zelenih površin in avtohtono rastlinje, grmovnice in drevesa. Rekonstrukcija ne posega v število grmovnic in dreves. Zmanjša se le travnata površina za velikost nujnih parkirnih mest, a velikost zelenih površin presega predpisane meje.

Tabela 2: Seznam neto kvadratur novo predvidenega objekta

Prostor	Naziv prostora	Neto kvadratura
P01	Ozvočenje	7,36
P02	Skupen prostor pred vežicami	46,51
P03	Vežica	16,45
P04	Vežica	16,45
P05	Vežica	16,45
P06	Prostor za sveče/pomožna vežica	8,45
P07	Servisni hodnik	28,84
P08	Čistila	3,08
P09	Čajna kuhinja	3,8
P10	WC	2,17
P11	Stopnišče	4,46
P12	Cvetličarna	43,63
P13	Garderoba s čajno kuhinjo	23,8
P14	Tuš	3,78
P15	WC	1,98
P16	Prostor za pripravo pokojnika	12,92
P17	Hladilnica	11,56
P18	Orodje	8,33
P19	Skladišče	9,12
P20	Sprejemna pisarna	13,53
P21	Razstavni prostor	16,98
P22	Predprostor	7,65
P23	Pisarna vodje	9,98

P24	Tehnika	8,27
P25	WC M	5,48
P26	WC Ž	5,8
P27	WC invalidi	5,8
P28	Čajna kuhinja	8,36
	SKUPAJ	350,99

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču ne bo povzročala sprememb v številu zaposlitev pri investitorju in upravljavcu glede na predmetni projekt.

Mestna občina Ptuj in Javne službe Ptuj ne načrtujejo dodatnega zaposlovanja zaradi izvedbe investicije, zato analiza zaposlenih za predlagano varianto ni smiselna.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije. Ker je vrednost projekta po stalnih cenah in vključenim DDV višja od 500.000,00 EUR, je potrebna priprava investicijskega programa.

Predvideno trajanje projekta ni daljše od enega leta, zato smo skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ prikazali investicijsko vrednost v stalnih cenah (stalne cene=tekoče cene)

Ocena vrednosti temelji na podlagi informativno pridobljenih ponudb za izvedbo investicije. Vrednost izdelave projektne dokumentacije temelji na pogodbeni vrednosti izbranega izvajalca.

V Pogodbi o najemu infrastrukture za GJS upravljanja s pokopališči, urejanje in vzdrževanje pokopališč in pogrebne storitve, sklenjeno med Mestno občino Ptuj in Javnimi službami Ptuj, z dne 13.3.2020, je v točki 8.2 navedeno, da se bo najemnina za nepremičnine obdavčila po splošni stopnji. To pomeni, da predmetna dejavnost v času trajanja zgoraj navedene pogodbe za investitorico predstavlja obdavčljivo dejavnost, posledično imamo pri investiciji pravico do odbitka DDV.

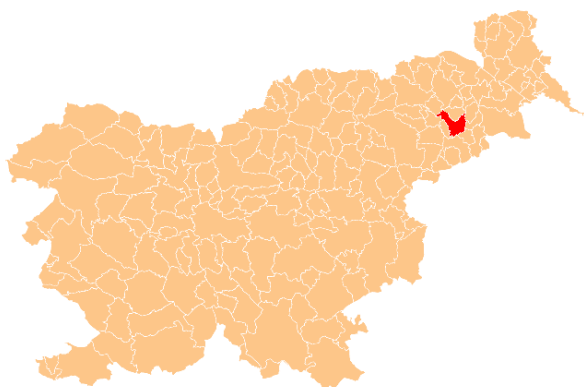
Tabela 3: Investicijski stroški v stalnih- tekočih cenah

	VSEBINA	2021	2022	VREDNOST	DDV	Skupaj
1	Projektna dokumentacija	21.312,00	10.637,00	31.949,00	0,00	31.949,00
I	Projektna in ostala dokumentacija	21.312,00	10.637,00	31.949,00	0,00	31.949,00
2	Izvedbena dela	0,00	979.200,00	979.200,00	0,00	979.200,00
I	Rušitvena dela	0,00	22.000,00	22.000,00	0,00	22.000,00
II	Gradbena dela	0,00	218.000,00	218.000,00	0,00	218.000,00
III	Obrtniška dela	0,00	500.200,00	500.200,00	0,00	500.200,00
IV	Oprema	0,00	22.000,00	22.000,00	0,00	22.000,00
V	Elektro inštalacije	0,00	71.000,00	71.000,00	0,00	71.000,00
VI	Strojne inštalacije	0,00	86.000,00	86.000,00	0,00	86.000,00
VII	Zunanja ureditev	0,00	60.000,00	60.000,00	0,00	60.000,00
3	Nadzor	0,00	10.163,00	10.163,00	0,00	10.163,00
I	Strokovni nadzor	0,00	8.795,00	8.795,00	0,00	8.795,00
II	Koordinator VZD	0,00	1.368,00	1.368,00	0,00	1.368,00
5	VREDNOST SKUPAJ	21.312,00	1.000.000,00	1.021.312,00		
6	VREDNOST DDV	0,00	0,00	0,00		
7	VREDNOST Z DDV	21.312,00	1.000.000,00	1.021.312,00		

9 ANALIZA LOKACIJE

Makrolokacija

Mestna občina Ptuj leži v severovzhodni Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja in je del statistične regije Podravje. Obsega južni del osrednjih Slovenskih goric, severozahodni del Ptujkega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km², kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v 8 mestnih četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg- Turnišče; Grajena, Rogoznica in Spuhlja).



Slika 5: Makrolokacija

Mikrolokacija

Lokacija: pokopališče Rogoznica, nepremičnini katastrska občina 388-ROGOZNICA parceli 574/2 in 578 sta v lasti Mestne občine Ptuj.

Objekt leži v območju centralnih dejavnosti CD v enoti urejanja prostora EUP RO 19.



Slika 6: Mikrolokacija investicije

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicijski projekt je usklajen s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09– ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16 in 61/17 – GZ) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

Predmetna investicija je namenjena tudi varovanju okolja in preprečevanju njenega onesnaževanja. Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje. Neposredne koristi energetske obnove se bodo odrazile v manjšem obremenjevanju okolja in v smislu večje energetske učinkovitosti stavbe zaradi uporabe sodobnejših tehnologij in zmanjšane rabe energentov.

1) Vplivi na mehansko odpornost in stabilnost v času gradnje:

- Možnost mehanskega vpliva na obstoječo infrastrukturo pri uporabi gradbenih strojev.
- a) Onesnaženje voda in tal:
 - možnost izlitja goriv in maziv iz gradbenih strojev in začasnih skladišč,
 - možnost izlitja barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij iz začasnih skladišč ali ob njihovi nepravilni uporabi,
 - možnost izlitja fekalnih voda iz gradbiščnih sanitarij.
- b) Onesnaženje zraka:
 - občasno povečanje emisije prahu in izpušnih plinov v zraku zaradi delovanja gradbenih strojev in prevoza gradbenega materiala,
 - občasno povečanje emisije vonjav zaradi uporabe barv, lakov, razredčil, topil in drugih kemikalij.
- c) Hrup:
 - občasno povečanje hrupa zaradi delovanja gradbenih strojev,
 - občasno povečanje hrupa zaradi gradbeno obrtniških del na gradbišču.
- d) Onesnaženje z odpadki:
 - Nastanek odpadkov zaradi gradbeno obrtniških del na gradbišču.
 - Les se zbira na začasni gradbiščni deponiji in se sproti individualno – s strani zaposlenih izvajalskega podjetja odvažajo iz gradbišča. Gradbene odpadke in žagovino (ki se bo zbirala v vreče) bodo predstavniki izvajalskega podjetja odvažali na deponijo zbiratelja gradbenih odpadkov.
 - Kovinske odpadke se zbira v kovinskem kontejnerju, ki ga bo po potrebi odvažajo pooblaščen organizacija. Ostanki materialov se sproti odvažajo na deponijo pooblaščen organizacije za ravnanje z gradbenimi odpadki.
 - Gradbene odpadke – bodo predstavniki izvajalskega podjetja odvažali na ustrezno deponijo pooblaščen organizacije, ki ima dovoljenje za zbiranje, predelavo in prevoz gradbenih odpadkov. Za oddane gradbene odpadke se vodi evidenca in ustrezne listine, ki jih izda pooblaščen organizacija (Evidenčni list gradbenih odpadkov).
- e) Požarna varnost:
 - Možnost nastanka požara zaradi gradbeno obrtniških del na gradbišču.

Za čas gradnje je potrebno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in takšno organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih

goriv in drugih nevarnih snovi oz. V primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.

Zagotoviti je potrebno, da se po končani gradnji odstranijo vsi ostanki začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko urediti.

2) V času uporabe:

V času uporabe ni pričakovati negativnih vplivov. Upoštevati je potrebno ustrezno zakonodajo, pravilnike in tehnične normative.

- Vpliv v vezi mehanske odpornosti in stabilnosti na sosednje nepremičnine ni predviden.
- Vpliv na požarno varnost sosednjih objektov ni predviden.
- Vpliv v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito ni predviden.
- V okolici ni nepremičnin, na varnost katerih bi vplivala nameravana gradnja.
- Predvideni poseg ne predstavlja vira hrupa v prostor.
- Objekt ne bo vplival na povečanje količine energije, ki je potrebna pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.
- Ker predvideni posegi ne predvidevajo nadzidave objekta višje od 18 m nad terenom (skladno z 82. členom OPN) objekt ne potrebuje posebne obravnave glede obrambe ter za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Tudi sama izvedba investicije ne bo negativno vplivala na okolje in z ekološkega vidika ni sporna. Investitor in izvajalec del morata v času načrtovanja in izvedbe v največji meri upoštevati določila vseh predpisov o varstvu okolja, varstva pri delu ter organizaciji gradbišča in poskrbeti, da v času izvedbe ne pride do kakršnega koli onesnaževanja oz. da so posegi znotraj meja dopustnih obremenitev.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Projektna dokumentacija za izvedbo projekta je izdelana, prav tako je pridobljeno gradbeno dovoljenje. Podlago za pripravo Investicijskega programa predstavlja Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki so ga izdelale strokovne službe investitorke in ga je sprejel mestni svet v aprilu 2021. Javni razpis za izbiro izvajalca je predviden decembra 2021.

Tabela 4: Časovni načrt izvedbe investicije

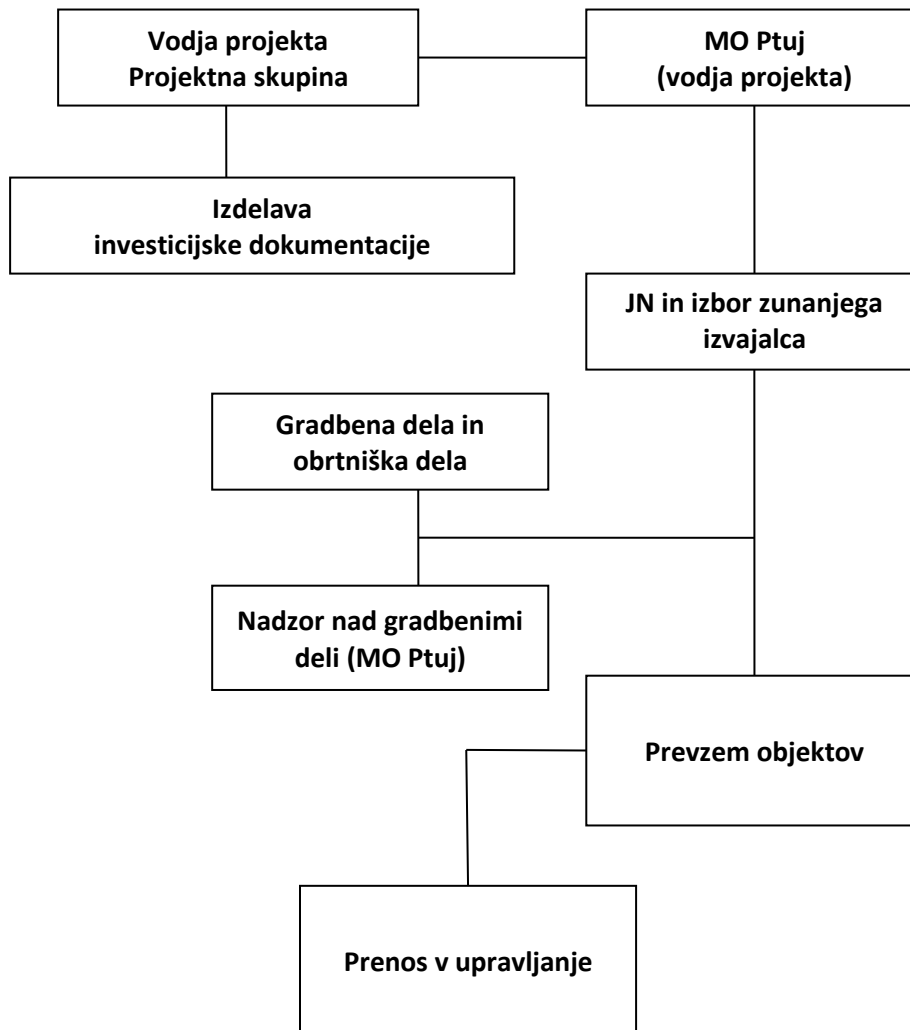
AKTIVNOST	MESEC
Projektna in ostala dokumentacija	Feb. - oktober 2021
DIIP investicijska dokumentacija	april 2021
Vloga za pridobitev GD	februar 2021
Pravnomočno GD	maj 2021
PZI projektna dokumentacija	oktober 2021
Javni razpis za izbiro izvajalca	november 2021
Izbira izvajalca	december 2021
Izbira nadzora	junij 2021
IP investicijska dokumentacija	november 2021
Pričetek gradnje	januar 2022
Zaključek gradnje	julij 2022
Uporabno dovoljenje	avgust 2022
Prenos v upravljanje	september 2022

11.1 Organizacija vodenja projekta

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorka Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in bo izvajala investicijo v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Ime in priimek	Izobrazba in položaj	Zadolžitev v okviru projekta Strokovno področje, ki ga pokriva
Alen Jevtović	Direktor OU MO Ptuj	Odgovorna oseba za izvedbo investicije
David Majcen	Svetovalec, Kabinet župana, SzPI	Vodja projekta
Simona Kašman Tina Zamuda David Majcen	Podsekretarka, Kabinet župana, SzPI Višja svetovalka, Kabinet župana, SzPI Svetovalec, Kabinet župana, SzPI	Priprava investicijske dokumentacije (DIIP in IP)

Kadrovsko organizacijska shema projekta:



11.2 Analiza izvedljivosti

Za projekt je pridobljena vsa projektna in tehnična dokumentacija, pridobljena so tudi vsa projektna soglasja za izvedbo investicije. Predviden čas za izvedbo investicije je po izkušnjah pripravljavcev dokumentacije zadosten, kar pomeni, da bo investicija izpeljana v zastavljenih rokih.

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Na podlagi prejetih informativnih ponudb za izvedbo projekta znaša vrednost investicije 1.021.312,00 EUR.

Tabela 5: Viri financiranja

VIR FINANCIRANJA	2021	2022	SKUPAJ
Mestna občina Ptuj	21.312,00	1.000.000,00	1.021.312,00
Skupaj	21.312,00	1.000.000,00	1.021.312,00

Za izvedbo investicije bo MO Ptuj zagotovila lastna sredstva iz občinskega proračuna v višini 1.021.312,00 EUR. Sredstva so planirana na proračunski postavki 137 Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču v višini 1.000.000,00 EUR v letu 2022. Projekt je uvrščen v Načrt razvojnih programov 2021-2024 (NRP št. OB096-20-0056 Rek. poslovil. objekta na novem Rog. pokop.).

13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta z vidika investitorja. Namen ekonomske analize je ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se namreč ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

Izhodišča, omejitve in predpostavke:

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« investicijo.
- Referenčno obdobje za katerega je opravljen izračun rentabilnosti, je do leta 2050. Upoštevana ekonomska doba je 30 let vključno z leti trajanja investicije.
- Pri finančni analizi je upoštevana 4% diskontna stopnja
- Pri ekonomski analizi je upoštevana 5% diskontna stopnja
- Investicijska vrednost projekta, ki je bila uporabljena pri finančni in ekonomski analizi je v stalnih cenah brez DDV.
- V finančni analizi je ostanek vrednosti po koncu referenčnega obdobja enak 0,00 EUR, saj gre za neprodaljivo nepremičnino.

13.2 Stroški

Investitor bo zraven začetnega stroška investicije nosil tudi stroške večjih vzdrževalnih del na polovici življenjske dobe investicije – to je v 15. letu. Letni stroški obratovanja in vzdrževanja so izračunani na podlagi podatkov upravljavca Javne službe Ptuj. V letu 2022 so upoštevani stroški samo za 4 mesece.

Tabela 6: Stroški obratovanja in vzdrževanja

Z.š.	Leto	Stroški vzdrževanja	Stroški obratovanja	SKUPAJ STROŠKI
1	2021	0,00	0,00	0,00
2	2022	2.693,33	673,33	3.366,66
3	2023	8.080,00	2.020,00	10.100,00
4	2024	8.080,00	2.020,00	10.100,00
5	2025	8.080,00	2.020,00	10.100,00
6	2026	8.080,00	2.020,00	10.100,00
7	2027	8.080,00	2.020,00	10.100,00
8	2028	8.080,00	2.020,00	10.100,00
9	2029	8.080,00	2.020,00	10.100,00
10	2030	8.080,00	2.020,00	10.100,00
11	2031	8.080,00	2.020,00	10.100,00
12	2032	8.080,00	2.020,00	10.100,00
13	2033	8.080,00	2.020,00	10.100,00
14	2034	8.080,00	2.020,00	10.100,00
15	2035	58.080,00	2.020,00	60.100,00

16	2036	8.080,00	2.020,00	10.100,00
17	2037	8.080,00	2.020,00	10.100,00
18	2038	8.080,00	2.020,00	10.100,00
19	2039	8.080,00	2.020,00	10.100,00
20	2040	8.080,00	2.020,00	10.100,00
21	2041	8.080,00	2.020,00	10.100,00
22	2042	8.080,00	2.020,00	10.100,00
23	2043	8.080,00	2.020,00	10.100,00
24	2044	8.080,00	2.020,00	10.100,00
25	2045	8.080,00	2.020,00	10.100,00
26	2046	8.080,00	2.020,00	10.100,00
27	2047	8.080,00	2.020,00	10.100,00
28	2048	8.080,00	2.020,00	10.100,00
29	2049	8.080,00	2.020,00	10.100,00
30	2050	8.080,00	2.020,00	10.100,00
Skupaj		278.933,33	57.233,33	336.166,66

STROŠKI VZDRŽEVANJA:

- strošek dela (čiščenje, popravila,...)= 6.600 EUR
 - pregled gasilnikov in gasilniki= 100 EUR
 - popravila (storitve in material)= 1.380 EUR
- SKUPAJ: 8.080 EUR**

STROŠKI OBRATOVANJA:

- strošek varovanja= 420 EUR
 - strošek vode, kanalščine= 350 EUR
 - strošek elektrike= 850 EUR
 - strošek čistilnega materiala= 400 EUR
- SKUPAJ: 2.020 EUR**

13.3 Prihodki

Letni znesek od najemnin poslovnega prostora, ki se zaračunava uporabnikom znaša skupaj 4.620,00 EUR na leto.

Tabela 7: Prihodki od najema poslovnega prostora

Z.š.	Leto	Prihodki od najema mrliške vežice	SKUPAJ STROŠKI
1	2021	0,00	0,00
2	2022	1.540,00	1.540,00
3	2023	4.620,00	4.620,00
4	2024	4.620,00	4.620,00
5	2025	4.620,00	4.620,00
6	2026	4.620,00	4.620,00
7	2027	4.620,00	4.620,00
8	2028	4.620,00	4.620,00
9	2029	4.620,00	4.620,00

10	2030	4.620,00	4.620,00
11	2031	4.620,00	4.620,00
12	2032	4.620,00	4.620,00
13	2033	4.620,00	4.620,00
14	2034	4.620,00	4.620,00
15	2035	4.620,00	4.620,00
16	2036	4.620,00	4.620,00
17	2037	4.620,00	4.620,00
18	2038	4.620,00	4.620,00
19	2039	4.620,00	4.620,00
20	2040	4.620,00	4.620,00
21	2041	4.620,00	4.620,00
22	2042	4.620,00	4.620,00
23	2043	4.620,00	4.620,00
24	2044	4.620,00	4.620,00
25	2045	4.620,00	4.620,00
26	2046	4.620,00	4.620,00
27	2047	4.620,00	4.620,00
28	2048	4.620,00	4.620,00
29	2049	4.620,00	4.620,00
30	2050	4.620,00	4.620,00
Skupaj		130.900,00	130.900,00

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI, PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

14.1 Drugi stroški in koristi investicije

Neposredni stroški v času izvedbe

- Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah brez DDV znaša 1.021.312,00 EUR

Družbene koristi po izvedbi investicije

Poleg pričakovanih prihodkov je potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje oprijemljive in zato tudi težje ocenljive, vendar je tudi te koristi potrebno oceniti v denarni obliki, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Namen investicije je izpolnjevanje nalog občine, predvsem izboljšanje kvalitete življenja prebivalstva v Mestni občini Ptuj, ter zadovoljitev javnega interesa za izgradnjo ustrezne javne infrastrukture za normalno funkcioniranje in potrebe lokalne skupnosti. S predvideno investicijo se želi občanom omogočiti dostojen sloves od pokojnih oziroma v ta namen zagotoviti primerne prostore.

V ekonomskem izračunu smo upoštevali naslednje širše družbene koristi, ki jih prinaša investicija za občino ter prebivalstvo in jih ovrednotili v letnem znesku 84.000,00 EUR.

- zagotovitev primernih poslovnih objektov za dostojni sloves od pokojnih,
- ohranjanje poseljenosti občine,
- urejenost naselij in pokopališč,
- enakomerni razvoj občine,
- povečanja kakovosti življenja prebivalcev.

Tabela 8: Prikaz finančnih tokov v obdobju od 2021-2050

Investitor:		Naziv projekta:											
Mestna občina Ptuj		Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču											
VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 4%						
Zap.št.	Leto	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2021	21.312,00	0,00	0,00		-21.312,00	1	2021	20.492,31	0,00	0,00	0,00	-20.492,31
2	2022	1.000.000,00	3.366,66	1.540,00		-1.001.826,66	2	2022	924.556,21	3.112,67	1.423,82	0,00	-926.245,06
3	2023		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	3	2023	0,00	8.978,86	4.107,16	0,00	-4.871,70
4	2024		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	4	2024	0,00	8.633,52	3.949,20	0,00	-4.684,33
5	2025		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	5	2025	0,00	8.301,46	3.797,30	0,00	-4.504,16
6	2026		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	6	2026	0,00	7.982,18	3.651,25	0,00	-4.330,92
7	2027		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	7	2027	0,00	7.675,17	3.510,82	0,00	-4.164,35
8	2028		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	8	2028	0,00	7.379,97	3.375,79	0,00	-4.004,18
9	2029		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	9	2029	0,00	7.096,13	3.245,95	0,00	-3.850,18
10	2030		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	10	2030	0,00	6.823,20	3.121,11	0,00	-3.702,09
11	2031		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	11	2031	0,00	6.560,77	3.001,06	0,00	-3.559,70
12	2032		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	12	2032	0,00	6.308,43	2.885,64	0,00	-3.422,79
13	2033		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	13	2033	0,00	6.065,80	2.774,65	0,00	-3.291,15
14	2034		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	14	2034	0,00	5.832,50	2.667,93	0,00	-3.164,56
15	2035		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	15	2035	0,00	5.608,17	2.565,32	0,00	-3.042,85
16	2036		60.100,00	4.620,00		-55.480,00	16	2036	0,00	32.087,88	2.466,66	0,00	-29.621,23
17	2037		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	17	2037	0,00	5.185,07	2.371,78	0,00	-2.813,29
18	2038		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	18	2038	0,00	4.985,64	2.280,56	0,00	-2.705,08
19	2039		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	19	2039	0,00	4.793,89	2.192,85	0,00	-2.601,04
20	2040		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	20	2040	0,00	4.609,51	2.108,51	0,00	-2.501,00
21	2041		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	21	2041	0,00	4.432,22	2.027,41	0,00	-2.404,81
22	2042		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	22	2042	0,00	4.261,75	1.949,43	0,00	-2.312,32
23	2043		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	22	2043	0,00	4.097,84	1.874,46	0,00	-2.223,38
24	2044		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	23	2044	0,00	3.940,23	1.802,36	0,00	-2.137,87
25	2045		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	24	2045	0,00	3.788,68	1.733,04	0,00	-2.055,64
26	2046		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	25	2046	0,00	3.642,96	1.666,38	0,00	-1.976,58
27	2047		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	26	2047	0,00	3.502,85	1.602,29	0,00	-1.900,55
28	2048		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	27	2048	0,00	3.368,12	1.540,67	0,00	-1.827,46
29	2049		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	28	2049	0,00	3.238,58	1.481,41	0,00	-1.757,17
30	2050		10.100,00	4.620,00		-5.480,00	29	2050	0,00	3.114,02	1.424,43	0,00	-1.689,59
	Skupaj	1.021.312,00	336.166,66	130.900,00	0,00	-1.226.578,66		Skupaj	945.048,52	185.408,06	51.196,01	0,00	-1.057.857,32

14.2 Finančna analiza

Kazalnika uspešnosti pri finančni analizi sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosnosti.

Ker investicija v svoji življenjski dobi ustvarja sicer nekaj prihodkov vendar so ti nižji od stroškov je neto sedanja vrednost investicijskega projekta izrazito negativna.

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost. To dobimo tako, da vse bodoče donose D_k z uporabo izbrane diskontne stopnje i reduciramo na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti odštejemo investicijski vložek I_0 , kar bi v simboličnem zapisu za investicijo, ki ima samo vložek na začetku življenjske dobe investicije pomenilo:

- Vrednost investicije v stalnih cenah z DDV = 1.021.312,00 €
- Diskontna stopnja = 4 %
- Trajanje investicije = 30 let
- Prihodki investicije v ekonomski dobi: 130.900,00 €
- Operativni stroški v ekonomski dobi: 336.166,66 €

$$NSV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

- NSV neto sedanja vrednost
- D_n donos
- i diskontna stopnja (4 %)
- n leta (0,1,2...)

Prikaz finančnih kazalnikov z vidika projekta

Neto sedanja vrednost investicije (FNSV): -1.058.583,32

Finančna interna stopnja donosnosti (ISD) ni izračunljiva

Relativna neto sedanja vrednost: -1,12

Temeljni namen investicije ni ustvarjanje dobička temveč pridobitev novega in urejenega poslovnega prostora za slovo od pokojnikov in vizualna ureditev pokopališča.

14.3 Ekonomska analiza

Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju.

Predpostavke ekonomske analize:

- Referenčno obdobje: 30 let
- Predpisana diskontna stopnja: 5%
- Investicijska vrednost brez DDV znaša 1.021.312,00 EUR

Tabela 9: Ekonomska analiza projekta

Investitor: Mestna občina Ptuj		Naziv projekta: Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču											
VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 5%						
Zap.št.	Leto	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2021	21.312,00	0,00	0,00		-21.312,00	1	2021	20.297,14	0,00	0,00	0,00	-20.297,14
2	2022	1.000.000,00	3.366,66	43.540,00		-959.826,66	2	2022	907.029,48	3.053,66	39.492,06	0,00	-870.591,07
3	2023		10.100,00	88.620,00		78.520,00	3	2023	0,00	8.724,76	76.553,29	0,00	67.828,53
4	2024		10.100,00	88.620,00		78.520,00	4	2024	0,00	8.309,29	72.907,89	0,00	64.598,60
5	2025		10.100,00	88.620,00		78.520,00	5	2025	0,00	7.913,61	69.436,09	0,00	61.522,47
6	2026		10.100,00	88.620,00		78.520,00	6	2026	0,00	7.536,78	66.129,61	0,00	58.592,83
7	2027		10.100,00	88.620,00		78.520,00	7	2027	0,00	7.177,88	62.980,58	0,00	55.802,70
8	2028		10.100,00	88.620,00		78.520,00	8	2028	0,00	6.836,08	59.981,50	0,00	53.145,43
9	2029		10.100,00	88.620,00		78.520,00	9	2029	0,00	6.510,55	57.125,24	0,00	50.614,69
10	2030		10.100,00	88.620,00		78.520,00	10	2030	0,00	6.200,52	54.404,99	0,00	48.204,47
11	2031		10.100,00	88.620,00		78.520,00	11	2031	0,00	5.905,26	51.814,28	0,00	45.909,02
12	2032		10.100,00	88.620,00		78.520,00	12	2032	0,00	5.624,06	49.346,93	0,00	43.722,87
13	2033		10.100,00	88.620,00		78.520,00	13	2033	0,00	5.356,25	46.997,08	0,00	41.640,83
14	2034		10.100,00	88.620,00		78.520,00	14	2034	0,00	5.101,19	44.759,12	0,00	39.657,94
15	2035		60.100,00	88.620,00		28.520,00	15	2035	0,00	28.909,13	42.627,74	0,00	13.718,61
16	2036		10.100,00	88.620,00		78.520,00	16	2036	0,00	4.626,93	40.597,84	0,00	35.970,92
17	2037		10.100,00	88.620,00		78.520,00	17	2037	0,00	4.406,60	38.664,61	0,00	34.258,02
18	2038		10.100,00	88.620,00		78.520,00	18	2038	0,00	4.196,76	36.823,44	0,00	32.626,68
19	2039		10.100,00	88.620,00		78.520,00	19	2039	0,00	3.996,91	35.069,94	0,00	31.073,03
20	2040		10.100,00	88.620,00		78.520,00	20	2040	0,00	3.806,58	33.399,95	0,00	29.593,36
21	2041		10.100,00	88.620,00		78.520,00	21	2041	0,00	3.625,32	31.809,47	0,00	28.184,15
22	2042		10.100,00	88.620,00		78.520,00	22	2042	0,00	3.452,68	30.294,74	0,00	26.842,05
23	2043		10.100,00	88.620,00		78.520,00	22	2043	0,00	3.288,27	28.852,13	0,00	25.563,86
24	2044		10.100,00	88.620,00		78.520,00	23	2044	0,00	3.131,69	27.478,22	0,00	24.346,53
25	2045		10.100,00	88.620,00		78.520,00	24	2045	0,00	2.982,56	26.169,73	0,00	23.187,17
26	2046		10.100,00	88.620,00		78.520,00	25	2046	0,00	2.840,53	24.923,55	0,00	22.083,02
27	2047		10.100,00	88.620,00		78.520,00	26	2047	0,00	2.705,27	23.736,72	0,00	21.031,45
28	2048		10.100,00	88.620,00		78.520,00	27	2048	0,00	2.576,45	22.606,40	0,00	20.029,95
29	2049		10.100,00	88.620,00		78.520,00	28	2049	0,00	2.453,76	21.529,90	0,00	19.076,15
30	2050		10.100,00	88.620,00		78.520,00	29	2050	0,00	2.336,91	20.504,67	0,00	18.167,76
	Skupaj	1.021.312,00	336.166,66	2.524.900,00	0,00	1.167.421,34		Skupaj	927.326,62	163.586,22	910.642,30	0,00	146.104,88

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti s še naslednjimi podatki je sledeč:

Vrednost investicije brez DDV, brez nepredvidenih del: 1.021.312,00 EUR

Ekonomska doba investicije: 30 let

Diskontna stopnja: 5%

$$NSV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

Prikaz ekonomskih kazalnikov z vidika projekta

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENSV) znaša 146.104,88 EUR

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je 6,46

DVI (doba vračanja investicije): po 23 letih

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ERNSV): 0,16

Razmerje med koristmi in stroški: 1,02

Vsi izračunani ekonomski kazalniki kažejo na pozitivni vpliv izvedbe investicije na širše družbeno okolje. Izračunana interna stopnja donosa je višja od 5%, kar govori v prid tudi temu, da je projekt upravičen.

15 ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta.

Tveganje razvoja projekta

Za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo projekta.

Tveganje izvedbe

V fazi izvedbe lahko pravočasno izvedbo ogrozijo nepredvidene vremenske razmere, na katere tako izvajalec kot tudi naročnik nima vpliva. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten in sicer z: garancijo za dobro izvedbo del, možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

Tveganje obratovanja objekta

V fazi obratovanja objekta je lahko operacija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebje, ki je zadolženo za upravljanje objekta – predvsem za delo z napravami, ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno šolanje in izpopolnjevanje tehničnega osebja.

Splošna tveganja

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

15.2 Analiza občutljivosti

Cilj te analize je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta. To izvedemo s spreminjanjem spremenljivk projekta za določen odstotek in potem opazujemo posledice teh sprememb na kazalnike finančnih in ekonomskih učinkov. Z analizo občutljivosti ugotavljamo, kateri so kritični parametri načrtovane investicije. Spremenljivke spreminjamo posamično, pri tem ohranimo ostale parametre nespremenjene. Priročnik predlaga, da so kot »kritične« obravnavane tiste spremenljivke, pri katerih je 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroča ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti NSV.

Tabela 10: Spremembe ključnih spremenljivk

Analiza občutljivosti pri finančni analizi	FNSV	FIRR	% sprememba NSV	% sprememba FIRR
OSNOVNA VREDNOST	-1.057.857,32	ni izračunljiva		
Naložbeni stroški - porast za 1%	-1.067.307,81	ni izračunljiva	-0,89	ni izračunljiva
Naložbeni stroški - znižanje za 1%	-1.048.406,84	ni izračunljiva	0,89	ni izračunljiva
Finančni prihodki - porast za 1%	-1.057.131,33	ni izračunljiva	0,07	ni izračunljiva
Finančni prihodki - znižanje za 1%	-1.058.583,32	ni izračunljiva	-0,07	ni izračunljiva
Stroški obratovanja in vzdrževanja - porast za 1%	-1.059.711,40	ni izračunljiva	-0,18	ni izračunljiva
Stroški obrat. in vzdrževanja - znižanje za 1%	-1.061.584,02	ni izračunljiva	-0,35	ni izračunljiva
Analiza občutljivosti pri ekonomski analizi	ENSV	EIRR	% sprememba NSV	% sprememba EIRR
OSNOVNA VREDNOST	146.104,88	6,46		
Naložbeni stroški investicije - porast za 1%	136.831,61	6,66	6,3	3,09
Naložbeni stroški investicije - znižanje za 1%	155.378,14	6,56	-6,3	-3,09
Ekonomске koristi - porast za 1%	158.475,05	6,58	-8,47	-1,85
Ekonomске koristi - znižanje za 1%	133.734,70	6,34	8,47	1,85
Stroški obratovanja in vzdrževanja - porast za 1%	144.469,01	6,44	1,12	0,3
Stroški obrat. in vzdrževanja - znižanje za 1%	147.740,74	6,48	-1,12	-0,3

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti, iz ekonomskega vidika pa na spremembo ekonomskih koristi in vrednosti investicije, zato je še posebej pomembno izvesti investicijo v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Predmet investicije Rekonstrukcija poslovnega objekta na novem Rogozniškem pokopališču je rušitev starega in izgradnja novega poslovnega objekta s ploščadjo, ureditev ustreznega prostora za opravljanje dejavnosti ter ureditev okolice objekta, kar bo imelo več pozitivnih posledic na ožjo in širšo okolico pokopališča. Objekt bo predan v upravljanje Javnim službam Ptuj d.o.o..

Osrednji namen investicije je izpolnjevanje izvirnih nalog občine, kot so le-te opredeljene z zakonom, ki ureja lokalno samoupravo. V slednjem je namreč določeno, da je občina dolžna za namene zadovoljevanja potreb svojih prebivalcev organizirati opravljanje pokopališke in pogrebne službe ter v okviru prostorskega načrtovanja in razvoja skrbeti za gradnjo objektov in drugih javnih površin, ki se štejejo za javno infrastrukturo oziroma so v javnem interesu.

Temeljni namen investicije ni ustvarjanje dobička. Cilji investicije je urejena organizacija pogrebov umrlih; omogočiti svojcem umrlih izvedbo dostojne pogrebne slovesnosti, izboljšanje zunanega izgleda pokopališča, izboljšanje družbeno – socialnega položaja prebivalcev Mestne občine Ptuj...

Zato je odločitev investitorja za nameravano gradnjo v celoti utemeljena. Projekt je uvrščen v Načrt razvojnih programov Mestne občine Ptuj 2021-2024 št.OB096-20-0056 Rek. poslovil. objekta na novem Rog. pokop. Sredstva v proračunu so zagotovljena na proračunski postavki 137. S sprejemom proračuna za leto 2022 bo usklajen Načrt razvojnih programov z imenom in višino financiranja. Ocenjujemo, da je načrtovani projekt primeren za realizacijo in ima dolgoročno gledano tudi pozitivne družbeno socialno ekonomske učinke.

Tabela 11: Zbirni prikaz rezultatov projekta

Vrednost investicije (stalne cene) z DDV v EUR:	1.021.312,00
Vrednost investicije (stalne cene) brez DDV v EUR:	1.021.312,00
Viri financiranja (tekoče cene): Mestna občina Ptuj	1.021.312,00
Referenčno obdobje	30 let
Diskontna stopnja v %	4
Finančna neto sedanja vrednost	-1.058.583,32
Finančna interna stopnja donosnosti	negativna
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,1201
Ekonomska neto sedanja vrednost	146.104,88
Ekonomska interna stopnja donosnosti	6,46
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,16
Doba vračanja	23 let