

# **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Naziv investicijskega projekta:

**NOVOGRADNJA 8-ODDELČNEGA VRTCA LAVRICA**

---

**INVESTITOR:** **OBČINA ŠKOFLJICA**  
**Šmarska cesta 3**  
**1291 Škofljica**

---

**Odgovorna oseba investitorja:** **Boštjan Rigler, župan**  
*(ime, priimek, podpis, žig)*

---

**Skrbnik investicijskega projekta:** **Gabrijela Golob, višja svetovalka za investicije**  
*(ime, priimek, podpis, žig)*

---

**IZDELOVALEC:** **FIMEX-N, d.o.o.**  
**Boletova 21**  
**1000 Ljubljana**

**Odgovorna oseba:** **Nevenka Franko, univ.dipl.ekon.**  
*(ime, priimek, podpis, žig)*

---

**Datum izdelave dokumenta:** **april 2010**

---

VSEBINA:

STRAN:

<b>1. OPREDELITEV INVESTITORJA, UPORABNIKA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZ.SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.....</b>	<b>4</b>
1.1. INVESTITOR.....	4
1.2. UPORABNIK.....	4
1.3. DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	4
<b>2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO</b>	<b>5</b>
2.1. OBSTOJEČE STANJE.....	5
2.2. UGOTOVITEV PROSTORSKIH POTREB .....	6
2.3. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI .....	8
<b>3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE.....</b>	<b>9</b>
<b>4. UGOTOVITEV VARIANTNIH REŠITEV .....</b>	<b>9</b>
4.1. MOŽNE VARIANTNE REŠITVE .....	9
4.2. MOŽNE PROSTORSKE REŠITVE .....	9
<b>5. OPREDELITEV VRSTE IN VREDNOSTI INVESTICIJE.....</b>	<b>14</b>
5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....	14
5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....	14
5.3. DOLOČITEV POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	16
<b>6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>17</b>
6.1. LOKACIJA.....	17
6.2. VARSTVO OKOLJA .....	18
6.3. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE IN DINAMIKA INVESTIRANJA .....	18
6.4. KADRI.....	18
6.5. FINANČNA KONSTRUKCIJA.....	19
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....</b>	<b>22</b>
<b>SKLEP O POTRDITVI ID .....</b>	<b>23</b>

# 1. OPREDELITEV INVESTITORJA, UPORABNIKA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZ.SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

## 1.1.INVESTITOR

<b>Naziv</b>	<b>Občina Škofljica</b>
<b>Naslov</b>	<b>Šmarska cesta 3 1291 Škofljica</b>
<b>Odgovorna oseba</b>	<b>Boštjan Rigler, župan</b>
<b>Telefon</b>	<b>360 16 02</b>
<b>Telefaks</b>	<b>360 16 10</b>
<b>E-mail</b>	<b><a href="mailto:obcina@obcina.skofljica.si">obcina@obcina.skofljica.si</a></b>
<b>Internetna stran</b>	<b><a href="http://www.skofljica.si">www.skofljica.si</a></b>
<b>Davčna številka</b>	<b>SI 72177918</b>
<b>transakcijski račun</b>	<b>01323- 0100000956</b>
<b>Odgovorna oseba investitorja za izvajanje investicije</b>	<b>Gabrijela Golob</b>
<b>Telefon</b>	<b>360 16 27</b>
<b>Telefaks</b>	<b>360 16 10</b>
<b>E-mail</b>	<b><a href="mailto:gabrijela.golob@obcina.skofljica.si">gabrijela.golob@obcina.skofljica.si</a></b>

## 1.2. UPORABNIK

<b>Naziv</b>	<b>OSNOVNA ŠOLA IN VRTEC ŠKOFLJICA</b>
<b>Naslov</b>	<b>Klanec 5, 1291 Škofljica</b>
<b>Odgovorna oseba</b>	<b>Jadviga Avsenak, ravnateljica</b>
<b>Telefon</b>	<b>01/366 38 16</b>
<b>Telefaks</b>	<b>01/366 38 04</b>
<b>E-mail</b>	<b><a href="mailto:O-Skofljica.lj@guest.arnes.si">O-Skofljica.lj@guest.arnes.si</a></b>
<b>Internetna stran</b>	<b><a href="http://www2.arnes.si/~oskofljicalj/">http://www2.arnes.si/~oskofljicalj/</a></b>

## 1.3. DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB,ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

<b>2. Dokument identifikacije investicijskega projekta</b>	<b>FIMEX-N, d.o.o. Boletova 21, Ljubljana</b>
<b>Odgovorna oseba</b>	<b>Nevenka Franko,univ.dipl.ekon.</b>
<b>Izdelala</b>	<b>Nevenka Franko,univ.dipl.ekon.</b>

## 2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1. OBSTOJEČE STANJE

Vrtec Škofljica, ki organizacijsko sodi k Osnovni šoli Škofljica deluje v naslednjih enotah:

ENOTA LAVRICA, ki je odprla svoja vrata jeseni leta 1987. Sprva je dejavnost potekala v štirih, danes pa v petih predšolskih oddelkih. V njih je prostora za 95 otrok.

Razporejeni so v:

- dva oddelka I. starostne stopnje (od prvega do tretjega leta starosti),
- tri oddelke II. starostne stopnje (od tretjega do šestega leta starosti).

Glede na starostno strukturo prevladujejo starostno homogeni oddelki. Enota je odmaknjena od hrupne Dolenjske ceste, stoji v mirnem okolju sredi travnikov in njiv, nedaleč stran od gozda.

Vrtec ima lastno kuhinjo, ki upošteva načela zdrave prehrane in pripravlja dietno hrano.

ENOTA ŠKOFLJICA stoji praktično sredi gozdne jase. Vanj so vključeni otroci od treh let starosti do vstopa v šolo. Stavba z večjim igriščem daje prostor trem oddelkom, ki sprejmejo do 67 predšolskih otrok.

Ker v občini Škofljica iz leta v leto naraščajo potrebe po družbeno organizirani predšolski vzgoji, je vrtec skupaj z občino Škofljica januarja 1998 v družinski hiši na Gratovi ulici 19 odprl dislocirani oddelek vrtca (DIO Gratova), ki lahko sprejme 14 otrok v starosti od enega do treh let.

ENOTA LANOVO je odprla svoja vrata avgusta 2009. V enoti je prostora za 42 otrok. Otroci so razporejeni v tri oddelke I. starostnega obdobja, ki so po starostni strukturi homogeni. Vrtec je odmaknjen od glavne ceste in je v bližini OŠ Škofljica.

**Tabela 2.1.: Pregled števila otrok vključenih v Vrtec Škofljica v šolskem letu 2009/2010:**

VRTEC	ŠTEVILO ODELKOVI	ŠTEVILO OTROK
LAVRICA	5	95
DIO GRATOVA	1	14
ŠKOFLJICA	3	67
LANOVO	3	41
<b>SKUPAJ</b>	<b>12</b>	<b>217</b>

**Tabela 2.2.: Število odklonjenih vlog za sprejem otroka v vrtec v šolskem letu 2009/2010**

Stanje na dan 1.9.2009	ŠTEVILO	Od tega otrok 1.st.obdobja
Število otrok na čakalni listi za vključitev v vrtec, ki jo je določila komisija za sprejem otrok v vrtec	80	73
Število otrok, katerih starši želijo vključitev v vrtec med letom in niso na čakalni listi	35	20
<b>SKUPAJ</b>	<b>115*</b>	<b>/</b>

**\*Na dan 23.3.2010 je zbranih 240 vlog za sprejem v vrtec v šolskem letu 2010/2011**

## 2.2. UGOTOVITEV PROSTORSKIH POTREB

Prostorske potrebe v nadaljevanju so ugotovljene na osnovi demografskih podatkov za šolska okoliša OŠ Škofljica in Podružnica Lavrica.

### 2.2.1. Demografska slika

**-5084482000, Osnovna šola Škofljica**

**-5084482002, Osnovna šola Škofljica Podružnica Lavrica**

Rojeni	OŠ Škofljica	OŠ Lavrica	Skupaj
2008	60	40	100
2007	64	30	96
2006	60	30	90
2005	38	26	64
2004	74	28	102
2003	67	26	93
2002	77	27	104
2001	52	26	78
2000	79	31	110
1999	62	23	85
1998	61	29	90
1997	70	31	101
1996	61	26	87
1995	59	24	83
1994	65	22	87
<b>10-letno povprečje</b>	<b>63,3</b>	<b>28,7</b>	<b>92,2</b>
<b>15-letno povprečje</b>	<b>63,3</b>	<b>27,9</b>	<b>91,3</b>

Vir: <http://portal.mss.edus.si/pls/sokol/login>

## 2.2.2. Prostorski program

Število predšolskih otrok v starosti 1 – 5 let v letu 2008 (2003-2007) znaša 445, povprečno število otrok na eno generacijo znaša:

$$445 : 5 = 89$$

Prvo starostno obdobje

$$2 \text{ leti} \times 89 \times 0.80 = 142,4 : 12 = 11,9 \text{ oddelka}$$

Drugo starostno obdobje

$$3 \text{ leta} \times 89 \times 0.80 = 213,6 : 22 = 21,6 \text{ oddelka}$$

Skupaj je za šolski okoliš Lavrica in Škofljica pri 80% vključenosti otrok v predšolsko varstvo potrebnih 22 oddelkov. Obstoječi vrtec obravnavanega šolskega okoliša ima skupno 12 oddelkov, kar pomeni z vidika aktualnih demografskih gibanj primanjkljaj 10 oddelkov. Glede na navedeno je odločitev občine o pripravi investicije v novogradnjo 8-oddelčnega vrtca utemeljena.

### PROGRAMSKA NALOGA ZA 8 ODDELČNI VRTEC

Osnova: Pravilnik o normativih in minimalnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. l. RS, št. 73/2000)

Normativno število otrok  $8 \times 22 = 176$

Prostori	m2
<b>A) IGRALNI PROSTORI</b>	
1. Igralnica za otroke 8x42	336.00
2. Osrednji prostor in športna igralnica	152.00
3. Dodatni prostor za dejavnosti otrok	40.00
<b>A. SKUPAJ</b> 3,0 m2/otroka	<b>528.00</b>
<b>B) OSTALI PRSTORI</b>	
a) Prostori za otroke	
4. Sanitarije za otroke 4x11+4x12	92.00
5. Garderobe za otroke 4x22	88.00
b) Skupni prostori za otroke	
6. Prostor za indiv. delo z otroki	16.00
7. Shramba za rekvizite	10.00
8. Sanitarije za otroke na igrišču	4.00
c) Prostori za strokovne delavce	
9. Skupni prostor za strokovne delavce	35.00
10. Prostor za vodjo enote	10.00
11. Prostor za svetovalnega delavca	12.00
12. Kabinet za vzgojna sredstva	12.00
13. Shramba za vrtna igrala	10.00
14. Sanitarije za strokovne delavce	6.00
d) Upravni prostori	
15. Administracija, računovodstvo 3x12	36.00
16. Arhiv	8.00
17. Sanitarije	4.00
e) Gospodarski prostori	
18. Lastna kuhinja, pralnica	160.00
19. Kotlarna, hišnik, delavnica	40.00
<b>B. SKUPAJ</b>	<b>543.00</b>
<b>C. KOMUNIKACIJE</b>	<b>164.00</b>
<b>A.B.C.SKUPAJ</b>	<b>1.235.00</b>
<b>SKUPAJ NA OTROKA</b>	<b>7,0 m2</b>



### 3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

Temeljni razlog za investicijsko namero so nezadostne površine za izvajanje predšolske vzgoje na območju občine Škofljica.

Osnovni cilji investicije so predvsem:

- zmanjšanje prostorske stiske obstoječih enot vrtca Škofljica
- skrajšanje prevoznih razdalj do vrtca sedanjim uporabnikom
- izboljšanje kvalitete bivanja na območju Lavrice in Škofljice.

### 4. UGOTOVITEV VARIANTNIH REŠITEV

#### 4.1. MOŽNE VARIANTNE REŠITVE

VARIANTA »BREZ INVESTICIJE« Minimalna variantna rešitev oziroma varianta "brez" investicije pomeni sedanje stanje, ki je neustrezno in so zato investicije nujne.

VARIANTA »Z INVESTICIJO«, predvideva novogradnjo 8-oddelčnega vrtca na Lavrici, s čimer bodo zagotovljeni ustrezni prostorski pogoji za izvajanje predšolskega varstva v občini Škofljica.

#### 4.2. MOŽNE PROSTORSKE REŠITVE

Za zagotovitev potrebnih prostorskih pogojev vrtca Škofljica je investitor pridobil več možnih rešitev, ki bodo predstavljene v tem dokumentu:

- VARIANTA 1: klasična gradnja, za kar je izdelana idejna zasnova št. 8250/033, Inženiring IBT Ljubljana, d.d., april 2008
- VARIANTA 2: montažna gradnja, za kar so pridobljene informativne ponudbe družb Marles d.o.o., RIMA d.o.o.
- VARIANTA 3: gradnja po principu zloženke modularnih enot po informativni ponudbi Trimo d.d.

V nadaljevanju so predstavljene zgoraj nevedene rešitve z namenom seznanitve in opredelitve za princip, ki bo obdelan v nadaljnjih fazah priprave investicije.

#### 4.2.1. Klasična gradnja 8-oddelčnega vrtca- VARIANTA 1

Idejna zasnova iz aprila 2008 predvideva gradnjo pritličnega objekta na parc. št. 1805/1, 1805/3 in 1815/3, k.o. Rudnik. Objekt, ki bi pokrival prostorske potrebe šolskih okolišev Škofljica in Lavrica, bi bil lociran na južni strani obstoječega vrtca na Lavrici kot II. faza VVZ Lavrica.

Novogradnja je zasnovana kot skupina funkcionalno povezanih namenskih sklopov v enotni objekt. Obstoječemu vrtcu se novi objekt priključi tako, da se ureditev in režim obstoječega vrtca ne spremeni.

##### PREDVIDENE POVRŠINE:

PROSTORI	m <sup>2</sup>
A.IGRALNI PROSTORI	532,18
B. OSTALI PROSTORI	387,25
C. KOMUNIKACIJE	86,10
A.B.C. SKUPAJ	1.005,53
A.B.C. BRUTO	1.099,87

**Konstruktivna zasnova:** Objekt je predviden pretežno v armiranem betonu in delno v jekleni konstrukciji. Nosilno konstrukcijo tvori sistem sten, branastih nosilcev in stebrov v povezavi z AB ploščami.

##### Finalne obdelave:

- **Tlak:** sintetični kavčuk v prostorih namenjenih pouku, keramika v sanitarijah in kuhinji, granitogres v komunikacijah, večnamenskem prostoru in garderobah
- **Stene:** zunanje stene (fasada) so toplotno izolirane in finalno obložene z lahko fasadno oblogo; notranje nosilne betonske stene v igralnicah, garderobah in komunikacijah so obrušene, zglajene in finalno obdelane s poldisperzijskimi barvami, izpostavljeni vertikalni robovi in vogali so dodatno zaščiteni z obložnimi ploščami; v sanitarijah, prostorih za čistila in kuhinji so stene obložene s keramiko.
- **Stropovi:** v večini prostorov se izvede obešene stropove, in sicer: v igralnicah-knauf, v upravnih in komunikacijskih prostorih ter kuhinji-armstrong, v sanitarnih prostorih-kovinski.
- **Streha:** strešna kritina je mikroarmirani PVC, vse obrobe, žlebovi in vertikale so aluminijasti; streha v osrednjem prostoru je steklena.

##### Okna in vrata:

- Vsa okna in fiksne zasteklitve so iz aluminijastih nosilnih elementov. Okna zastekljena s termopan steklom, rahlo refleksno polnjenim s plinom (K=1.1). Z notranje strani so okna opremljena z roloji prosojnimi (screen) s stranskimi vodili, pritrjenimi na krilo, oziroma nosilce fiksne zasteklitve. Vhodna steklena vrata so v AL izvedbi s termočlenom, polno zastekljena s kaljenim steklom.
- Notranja steklena vrata so v Al izvedbi polno zastekljena s kaljenim steklom.
- Notranja vrata so lesena finalno obdelana s furnirjem. Vrata igralnic so posebne izvedbe z višjo zvočno izolativnostjo. Notranja vrata servisnih prostorov kuhinje in sanitarij so v leseni izvedbi obložene z laminatom in imajo rešetke za naravno prezračevanje.

**Elektro inštalacije:**

- Predvidena je priključitev na novo predvideno TP in Telekom postajo v severozahodnem delu območja četrti nizkih blokov.

**Strojne inštalacije:**

- **Ogrevanje:** Objekt bo ogrevan na plin. Predviden je povezovalni plinovod od Kamnikarjeve ulice mimo vrta skozi naselje v cesti Jagrove ulice.
- **Vodovod:** Predvidena je povezava na obstoječi vodovod, ki poteka vzdolž Kamnikarjeve ulice.
- **Prezračevanje:** prezračevanje se izvede v prostorih, v katerih se z naravnim prezračevanjem ne dosežejo predpisane izmenjave zraka oziroma v prostorih, v katerih se z zakonom zahteva umetno prezračevanje.

**Kanalizacija:**

- Kanalizacija obravnavanega območja se priključuje na zbiralnik Škofljica-Lavrica-Rudnik, posredno preko kanalizacije na Kamnikarjevi ulici.

**4.2.2. Montažna gradnja-VARIANTA 2**

Kot primer predstavljamo montažno gradnjo 8-oddelčnega vrta na osnovi idejne zasnove družbe RIMA d.o.o. Ljubljana, izdelane v februarju 2010.

PREDVIDENA BRUTO POVRŠINA: 1.081,00 m<sup>2</sup>

**TEHNIČNI PODATKI RIMAMOBIL miniflex:**

Standardna višina posameznega objekta:	2.80m (na nivelirnih nogicah)
Transportna širina:	2.55m, 3.00m, ...
Višinski gabariti sestavov:	P, P+1, lahko tudi več
Standardna višina prostora:	2.32m, 2.60m (z nadvišanjem)
Maksimalni razponi:	do 5.5m
Standardna debelina toplotne izolacije:	6cm (volna)
Konstrukcija:	jeklo, korozijsko zaščiteno
Debelina stene brez notranje obloge in zunanje fasadne sloja:	7.2cm
Končna debelina stene:	10 do 11 cm
Fasade:	omet, les (smreka ali mecesen), aluminij, lahke fasadne plošče
Talne obloge:	PVC, linolej, parket, ...
Stenske obloge:	gips, laminat, PVC
Senčila:	žaluzije, screen, polkna
Okenski okvirji:	aluminij
Zasteklitev:	k=1.1
Notranja opremljenost:	po dogovoru

### 4.2.3. Gradnja po principu zloženke modularnih enot -VARIANTA 3

Gradnja po principu zloženke modularnih enot po informativni ponudbi Trimo d.d. predvideva izvedo novega 8-oddelčnega vrta na Lavrici z naslednjimi parametri:

**Dimenzije zloženke:** 48,895 m x 14,565 m x 3,265 m

**Notranja višina:** 3,000 m

**Dimenzije posamezne enote:**

Dimenzije	Št.kosov	Skupaj m <sup>2</sup>
6,055 m x 2,435 m x 3,265 m	48	707,71
7,325 m x 2,435 m x 2,965 m	8	142,69
4,880 m x 2,435 m x 2,965 m	2	23,77
Skupaj		874,17

Površine iz ponudbe ne ustrezajo standardom , zato bomo upoštevali v nadaljevanju standardno kvadraturu cca 1.100 m<sup>2</sup>.

**Izvedba:** enote so tovarniško sestavljene, imajo poglobljene vtičnice, so brez odprtin za viličarja, e-povezava med enotami je notranja.

#### Obdelave:

- Stene zunaj: plitvo profilirana, pocinkana in obarvana jeklena pločevina debeline 0,5 mm, barva RAL 9002
- Stene znotraj: ravna, pocinkana in obarvana jeklena pločevina debeline 0,5 mm, barva Ral 9002-
- Finalni pod: lepljena finalna PVC podna obloga debeline 2,0 mm z varjenimi spoji, položena na terenu
- Finalni strop: iverna plošča debeline 8 mm, obdelana s folijo v beli barvi
- Barva okvirja modularnih enot RAL po želji naročnika

#### Izolacija:

- Stene: mineralna volna debeline 100 mm,
- Pod, strop: mineralna volna debeline 100 mm

**Okna:** PVC okno kombinirano odpiranje, dim. 885/1800 mm, z žaluzijo in z varnostim steklom 3+3/14/4mm! K=1,1 W/m<sup>2</sup>K; PVC sanitarno okno kombinirano odpiranje, dim. 600/600 mm, brez rolete, zastekljeno z mlečnim steklom

**Sanitarna oprema:** dovod in odvod instalacij skozi pod, priklop na zunanjo povezavo izvede naročnik, vodovodna instalacija, zakrita s pločevinastimi obrobami

**Vrata:**

- Zunanja-PVC zastekljena enokrilna vrata dim. 910/2000 mm, s cilindrično ključavnico
- Alu enokrilna vrata dim. 1010/2000 mm, s cilindrično ključavnico, izolirana, v beli barvi
- PVC zastekljena dvokrilna vrata dim. 2000/2000 mm, s cilindrično ključavnico, v beli barvi
- Alu dvokrilna vrata dim. 1905/2000 mm, s cilindrično ključavnico, v beli barvi
- Notranja-lesena enokrilna vrata dim. 810/2000, s cilindrično ključavnico, z zasteklitvijo 0,6 x 0,8 m, v beli barvi

**Električne instalacije:**

- Napetost: 220/380 V, 50 Hz
- Priključitev na omrežje: CEE-priključni vtikač/vtičnica 5-polni 5x32 A
- Notranji razvod: kabli NyM-J ustreznih dimenzij, vodeni podometno
- Zaščita: zaščitno tokovno stikalo 840/4E-0,03A); avtomatske varovalke (B-karakteristik) ustreznih moči (10 A, 16 A)
- Ozemljitev: pocinkan priključek s križno sponko dim. 60x60mm
- Oprema:
  - električne razdelilne omarice
  - fluorescenčna svetilka 2x58 W s paraboličnim rastrom, elektronsko predstikalno napravo, fluo cevmi s protilomno zaščito (folijo), komplet s pritrdilnim priborom
  - stropne svetilke 1x60 W
  - podometne vtičnice 220V (šuko)
  - podometna stikala 220 V, nadometna stikala 220 V 2-pol, 380 V 3-pol

## 5. OPREDELITEV VRSTE IN VREDNOSTI INVESTICIJE

### 5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

VRSTA DEL	V1:Klasična gradnja IDZ	V2:Montažna gradnja RIMA	V3: Zloženka modularnih enot TRIMO
Novogradnja	1.100 m <sup>2</sup>	1.081 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>

### 5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Izhodišča za oceno vrednosti investicije so naslednja:

- Vrednost objekta:
  - Klasična gradnja: Normativ MŠŠ, površine iz Idejne zasnove
  - Montažna gradnja: informativna ponudba RIMA
  - Zloženka modularnih enot: informativna ponudba TRIMO, z dopolnitvijo v postavkah, ki niso predmet ponudbe na osnovi ocene oz. podatkov iz ponudbe RIMA, in sicer:

Postavke:	EUR(brez DDV)
TRIMO (Preračun iz 847 m <sup>2</sup> na 1.100 m <sup>2</sup> )	596.753
temelji,kanal.-pon.RIMA	237.557
ogrevanje-ocena	100.000
ostalo-ocena	50.000
skupaj	984.310

- Zunanja ureditev, oprema, inventar, komunalna oprema zemljišča, dokumentacija (razev v primeru RIMA, ki nudi tudi dokumentacijo), inženiring ter rezerva: normativ Ministrstva za šolstvo in šport za leto 2010
- Za oceno vrednosti investicije po tekočih cenah upoštevamo aktualno napoved inflacije UMAR.
- Vrednost investicije ugotavljamo na dan 01.01.2010.
- Zemljišče:
  - ocenjujemo strošek nakupa zemljišča, kar za normativno velikost zemljišča 4.400 m<sup>2</sup> po 200 EUR/m<sup>2</sup> predstavlja strošek v višini 880.000 EUR.
  - v primeru variante, pri kateri je občina že lastnica ene parcele, bo potrebno dokupiti 1.500 m<sup>2</sup> – aktualna ponudba lastnice je 300 EUR/m<sup>2</sup>, kar pomeni skupno 450.000 EUR; glede na to, da je v času izdelave DIIP glede nakupa celotnega potrebnega zemljišča še veliko nejasnosti, bomo v nadaljevanju upoštevali to varianto.

### 5.2.1. Ocena vrednosti investicije v stalnih cenah na dan 01.01.2010

POSTAVKE	VARIANTA 1: KLASIČNA GRADNJA	VARIANTA 2: MONTAŽNA GRADNJA	VARIANTA 3: ZLOŽENKA MODULARNIH ENOT
	IDZ, normativ MŠŠ	ponudbaRIMA	povečana ponudbaTRIMO*
bruto površina	1100 m2	1081 m2	1100 m2
a.gradbenoobrtniška, instal.dela	922.108	1.120.210	984.310
b. zunanja ureditev	100.507	100.507	100.507
<b>a.+b. SKUPAJ</b>	<b>1.022.615</b>	<b>1.220.717</b>	<b>1.084.817</b>
c. oprema	164.142	164.142	164.142
č. inventar	76.538	76.538	76.538
<b>c.+č. SKUPAJ</b>	<b>240.680</b>	<b>240.680</b>	<b>240.680</b>
<b>a.-č. SKUPAJ</b>	<b>1.263.295</b>	<b>1.461.397</b>	<b>1.325.497</b>
d.invest.dokumentacija (0,6% Goi)	6.136	7.324	6.509
e. projektna dokumentacija (6% goi)	61.357	79.700	65.089
f.inženiring	29.656	35.401	31.460
<b>d.-f. SKUPAJ</b>	<b>97.148</b>	<b>122.425</b>	<b>103.058</b>
g. nakup zemljišča (varianta b)	450.000	450.000	450.000
h. kom.opremlj.zemljišča	64.548	64.548	64.548
i. ostalo-rezerva (8%)	81.809	97.657	86.785
<b>g.-i. SKUPAJ</b>	<b>596.357</b>	<b>612.205</b>	<b>601.333</b>
<b>a.-i. SKUPAJ</b>	<b>1.956.801</b>	<b>2.196.027</b>	<b>2.029.888</b>
j. DDV (20%, razen nakupa zemljišča)	301.360	349.205	315.978
<b>a.-j. SKUPAJ INVESTICIJA</b>	<b>2.258.161</b>	<b>2.545.233</b>	<b>2.345.866</b>
<b>VREDNOST NA M2</b>	<b>2.053</b>	<b>2.355</b>	<b>2.133</b>

\*Ponudba TRIMO je za 847 m2, zaradi izpolnjevanja prostorskih standardov in primerljivosti z ostalima variantama, je ta varianta prirejna na površino 1100m2.

Ponudba RIMA je za minimalno manjšo površino, ki pa še vedno zadovoljuje prostorske standarde.

### 5.2.2. Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah

POSTAVKE	KLASIČNA GRADNJA	MONTAŽNA GRADNJA	ZLOŽENKA MODULARNIH ENOT
	IDZ, normativ MŠŠ	ponudbaRIMA	povečana ponudbaTRIMO
faktor podražitev (1.1.2010 do avg.2011)	1,021104	1,021104	1,021104
a.gradbenoobrtniška, instal.dela	941.568	1.143.851	1.005.083
b. zunanja ureditev	102.628	102.628	102.628
<b>a.+b. SKUPAJ</b>	<b>1.044.196</b>	<b>1.246.479</b>	<b>1.107.711</b>
c. oprema	167.606	167.606	167.606
č. inventar	78.153	78.153	78.153
<b>c.+č. SKUPAJ</b>	<b>245.759</b>	<b>245.759</b>	<b>245.759</b>
<b>a.-č. SKUPAJ</b>	<b>1.289.956</b>	<b>1.492.238</b>	<b>1.353.470</b>
d.invest.dokumentacija (0,6% Goi)	6.265	7.479	6.646
e. projektna dokumentacija (6% goi)	62.652	74.789	66.463
f.inženiring	30.282	36.148	32.124
<b>d.-f. SKUPAJ</b>	<b>99.199</b>	<b>118.416</b>	<b>105.233</b>
g. nakup zemljišča (varianta b)	459.497	459.497	459.497
h. kom.opremlj.zemljišča	65.910	65.910	65.910
i. ostalo-rezerva (8%)	83.536	99.718	88.617
<b>g.-i. SKUPAJ</b>	<b>608.943</b>	<b>625.125</b>	<b>614.024</b>
<b>a.-i. SKUPAJ</b>	<b>1.998.097</b>	<b>2.235.779</b>	<b>2.072.727</b>
j. DDV (20%, razen nakupa zemljišča)	307.720	355.256	322.646
<b>a.-j. SKUPAJ INVESTICIJA</b>	<b>2.305.817</b>	<b>2.591.036</b>	<b>2.395.373</b>
<b>VREDNOST NA M2</b>	<b>2.096</b>	<b>2.397</b>	<b>2.178</b>

Pri oceni investicije po tekočih cenah upoštevamo napoved inflacije iz pomladanske napovedi UMAR, april 2010, ki za leto 2010 ocenjuje inflacijo v višini 1,3 %, za leto 2011 pa v višini 1,6 %.

### 5.3. DOLOČITEV POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

	VRSTA DOKUMENTACIJE	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3
1	DIIP	X	X	X
2	predinvesticijska zasnova	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
3	investicijski program	X	X	X

## 6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1. LOKACIJA

Skladno z idejnim projektom, je načrtovana novogradnja predvidena na južni strani obstoječega vrta na Lavrici, k.o. Rudnik, parc. št. 1805/1, 1805/3 in 1815/3.

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške parcele:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in družbenega plana za obdobje 1986-1990 za območje Občine Škofljica (Uradni list RS, št. 71/04)
- Prostorski izvedbeni načrt: Odlok o zazidalnem načrtu VS 4/4 Lavrica (RS 5) (Uradni list RS, št.: 15/86, 28/86, 77/98, 47/06)

#### **Zemljišče vrta**

Normativ določa 25 m<sup>2</sup> zemljišča na otroka, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrta zelene površine, ki jih je možno uporabljati za igro, a ne manj kot 15 m<sup>2</sup>.

- a) Normativno število otrok  $8 \times 22 = 176 \times 25 = 4.400 \text{ m}^2$  za 8 oddelčni vrtec
- b) Minimalno zemljišče znaša  $176 \times 15 = 2.640 \text{ m}^2$

Občina bo na podlagi darilne pogodbe v kratkem razpogalala s parc. št. 1815/9, k.o. Rudnik, v izmeri 3075 m<sup>2</sup>, vendar gre za parcelo, ki samostojno ni primerna za izgradnjo vrta, zato je bila gradnja montažnega objekta načrtovana na parc. št. 1805/1 in 1815/9, ob k.o. Rudnik.

Če naj občina zgradi vrtec na teh parcelah, mora pridobiti del zemljišča s parc. št. 1805/1 v velikosti 1.500 m<sup>2</sup>.

Med občino in lastnico zemljišča potekajo dogovori za odkup oziroma pridobitev stavbne pravice na zemljiščih.

Možni sta še dve lokaciji in sicer:

- na parc. št. 473/3, 473/4 in 473/1, vse k.o. Lanišče, vendar z lastnikom zemljišč dogovor ni dosežen,
- na parc. št. 1798/1 ali 1540/1, obe ka.o. Rudnik, vendar z lastnikom zemljišč dogovor ni dosežen.

Najbolj smiselna in ekonomsko upravičena, bi bila gradnja vrta na parc. št. 1815/9 in 1805/1, saj gre za parceli, ki se nahajata v neposredni bližini vrta na Lavrici, vendar je gradnja vprašljiva, če z lastnico zemljišča razumen dogovor glede odkupa ne bo mogoč.

## 6.2. VARSTVO OKOLJA

Predvideni posegi ne smejo povzročati večjih motenj, kot so s predpisi dovoljene za bivalno okolje ter ne smejo predstavljati nevarnosti za lokalni vir pitne vode.

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje.

## 6.3. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE IN DINAMIKA INVESTIRANJA

### 6.3.1. Okvirni časovni načrt

Priprava in izvedba načrtovanih investicijskih posegov bo v primeru klasične gradnje predvidoma potekala po naslednjem okvirnem časovnem načrtu:

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE (MESEC/LETO)
Potrditev DIIP	maj 2010
Izdelava projektne dokumentacije	junij-oktober 2010
Gradbeno dovoljenje	november 2010
Investicijski program	december 2010
JN za izvedbo del (GOI dela)	oktober-december 2010
Izvedba del	januar-avgust 2011
Redno obratovanje	september 2011

V kolikor se investitor odloči za montažno gradnjo ali gradnjo po principu zloženke modularnih enot, se čas izvedbe lahko skrajša.

### 6.3.2. Dinamika investiranja

Dinamika investiranja je odvisna od odločitve investitorja glede izvedbe (klasična, montažna gradnja, modularna zloženka) ter predvsem od načina financiranja (lastna sredstva, leasing).

## 6.4. KADRI

Za delovanje dodatnih osmih oddelkov vrta bo potrebno predvidoma zaposliti 22 delavcev, od tega:

- 8 vzgojiteljev
- 10 pomočnikov vzgojiteljev
- 4 ostale strokovne delavce in administrativno tehnični kader

## 6.5. FINANČNA KONSTRUKCIJA

Finančne konstrukcije - zaradi težav pri pridobivanju in razpolaganju z ustreznimi zemljišči – ni mogoče predvideti v celoti, saj na višino investicije v znatni meri vpliva tudi strošek zemljišča. V kolikor občina ni lastnica zemljišč, temveč je imetnica zgolj stavbne pravice, so njene možnosti financiranja še bolj omejene.

### 6.5.1. Viri financiranja

Za financiranje načrtovane gradnje je možnih več načinov:

1. **Občinski proračun** (razpoložljiva sredstva proračuna + zadolžitev)
2. **Finančni leasing**
3. **Operativni leasing**

V kolikor se občina odloči za leasing, je potrebno razmerja med občino, izvajalcem in leasingodajalcem urediti z uporabo instituta "stavbna pravica" tako, da občina ustanovi stavbo pravico za natančno določen namen (gradnja 8-oddelčnega vrtca) za dobo najema (npr. 15 let), po preteku tega roka pa preide objekt v njeno last. To možnost bi občina imela, če bi bila lastnica celotnega zemljišča sama.

Stavbna pravica je definirana v stvarnopravnem zakoniku kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo na tuji nepremičnini za določeno obdobje. Ustanovitev stavbne pravice ne spremeni lastninske pravice na nepremičnini, temveč gre le za upravičenje rabe nepremičnine. Ob prenosu stavbne pravice pridobitelj ne more pridobiti boljše oziroma obsežnejše pravice, kot jo je imel njegov predhodnik. Ker se stavbna pravica v pravnem prometu obravnava kot samostojna nepremičnina, se vpiše v zemljiško knjigo.

Po preteku dobe za katero je bila ustanovljena lastninska pravica, zgradba zgubi lastnost samostojnega predmeta lastninske pravice in postane sestavina zemljišča, zato mora imetnik stavbne pravice prepustiti posest nepremičnine kot celote lastniku zemljišča. Obveznost lastnika zemljišča, napram imetniku stavbne pravice pa je, da mora imetniku stavbne pravice izplačati nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine, saj se je z zgradbo vrednost nepremičnine povečala.

Kot je navedeno zgoraj, se občina lahko odloči pri financiranju z leasingom med finančnim in poslovnim (operativnim) leasingom. Glavna razlika med njima je, da je po poteku obdobja leasinga pri finančnem leasingu lastnik nepremičnine lahko jemalec leasinga, torej občina, pri poslovnem oziroma operativnem leasingu pa lastnik nepremičnine ostane dajalec leasinga.

Finančni leasing je primerljiv z dolgoročnim kreditom, poslovni leasing pa z dolgoročnim najemom.

Natančnejše razlikovanje med obema vrstama leasinga prikazuje spodnja tabela:

Lastnost	Finančni leasing	Poslovni leasing
Davčna obravnava	Kot promet blaga	Kot promet storitev
Primerljivost	Z dolgoročnim kreditiranjem	Z dolgoročnim najemom
Pravno lastništvo	Dajalec leasinga	Dajalec leasinga
Ekonomsko lastništvo	Jemalec leasinga	Dajalec leasinga
Davčno priznani stroški za jemalec leasinga	Amortizacija in obresti	Obrok leasinga
Glavna tveganja z nepremičnino	Jemalec leasinga	Dajalec leasinga
Doba leasinga	Poljubna	Krajša od 75% življenjske dobe objekta
Sedanja vrednost najmanjše vsote obrokov leasinga	Poljubna	Ne sme presežati 90% poštene vrednosti nepremičnine
Obračun DDV-ja	Enkratno ob prenosu na celotno vrednost objekta, vključno na obresti	Na obrok leasinga (na najemnino)
Nakup nepremičnine do konca leasinga	Po vnaprej poljubno dogovorjeni vrednosti	Po tržni vrednosti nepremičnine
Primerna oblika za ...	Jemalec leasinga, ki po poteku obdobja leasinga želijo postati lastniki nepremičnine	Jemalec leasinga, ki ne želijo posedovati nepremičnin in imeti s tem povezane stroške in skrbi

Vir: <http://www.immorent.si>

V kolikor bi občina ne mogla zemljišča odkupiti, temveč bi lahko na zemljišču pridobila zgolj stavbno pravico izgradnje vrta, bi morala vrtec zgraditi z lastnimi sredstvi oziroma z najetjem kredita.

V vsakem primeru pa – če občina z lastnimi sredstvi ne razpolaga v celoti – tako leasing, kot najem kredita pomenita dolgoročno zadolževanje občine.

### 6.5.1. Viri financiranja

V kolikor se bo občina odločila za klasično financiranje gradnje iz občinskega proračuna (94,2%) in sofinanciranje iz državnega proračuna, MŠŠ (5,8%), je predvidena struktura financiranja lahko naslednja:

#### Viri financiranja investicije –po tekočih cenah

Viri financiranja investicije	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3
Javnofinančni viri			
1.Občinski proračun:	2.172.080	2.440.756	2.256.441
2.Državni proračun:	133.737	150.280	138.932
Drugo :			
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.305.817</b>	<b>2.591.036</b>	<b>2.395.373</b>

### 6.5.2. Dinamika virov financiranja - tekoče cene

Dinamika financiranja investicije je odvisna od odločitve investitorja glede izvedbe (klasična, montažna gradnja, modularna zloženka) ter predvsem od načina financiranja (lastna sredstva, leasing).

V primeru izgradnje z lastnimi viri oziroma z najetjem kredita bo v letu 2010 potrebnih vsaj 470.000,00 €, predvsem za nakup zemljišča in pripravo dokumentacije, ostala potrebna sredstva pa bo potrebno zagotoviti v letu 2011.

#### VARIANTA 1:

Viri financiranja investicije	0 2010	1 2011	SKUPAJ po tekočih cenah v EUR
Javnofinančni viri			
1.Občinski proračun:	470.000	1.702.080	2.172.080
2.Državni proračun:		133.737	133.737
Drugo :			
<b>SKUPAJ</b>	<b>470.000</b>	<b>1.835.817</b>	<b>2.305.817</b>

#### VARIANTA 2:

Viri financiranja investicije	0 2010	1 2011	SKUPAJ po tekočih cenah v EUR
Javnofinančni viri			
1.Občinski proračun:	470.000	1.970.756	2.440.756
2.Državni proračun:		150.280	150.280
Drugo :			
<b>SKUPAJ</b>	<b>470.000</b>	<b>2.121.036</b>	<b>2.591.036</b>

#### VARIANTA 3:

Viri financiranja investicije	0 2010	1 2011	SKUPAJ po tekočih cenah v EUR
Javnofinančni viri			
1.Občinski proračun:	470.000	1.786.441	2.256.441
2.Državni proračun:		138.932	138.932
Drugo :			
<b>SKUPAJ</b>	<b>470.000</b>	<b>1.925.373</b>	<b>2.395.373</b>

## 7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l.RS, šte.v.60/2006) je za predmetno investicijo potrebna naslednja investicijska dokumentacija:

	VRSTA DOKUMENTACIJE	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3
1	DIIP	X	X	X
2	predinvesticijska zasnova	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
3	investicijski program	X	X	X

Za pripravo in izvedbo vseh načrtovanih investicijskih posegov je potrebno zagotoviti naslednjo projektno dokumentacijo:

	VRSTA DOKUMENTACIJE	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3
1	Idejni projekt	X	X	X
2	PGD, PZI, PZR projekt	X	X	X

### ČASOVNI NAČRT:

	VRSTA DOKUMENTACIJE	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3
1	DIIP	april 2010	april 2010	april 2010
2	Idejni projekt	junij 2010	junij 2010	junij 2010
3	PGD,PZI projekt	oktober 2010	oktober 2010	oktober 2010
4	PIZ	X	november 2010	X
5	Investicijski program	december 2010	december 2010	december 2010

**SKLEP O POTRĐITVI ID**

**Investitor: OBČINA ŠKOFLJICA**  
**Šmarska cesta 3**  
**1291 Škofljica**

**Oznaka sklepa:** \_\_\_\_\_

**Datum sklepa:** \_\_\_\_\_

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/2007), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006) in na podlagi Statuta Občine Škofljica (Ur.l. RS št. 1/2010) je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednje sklepe:

**1. Potrđi se DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJEKGA PROJEKTA za projekt: NOVOGRADNJA 8-ODDELČNEGA VRTCA LAVRICA, ki ga je izdelal FIMEX-N,d.o.o. Ljubljana**

**2. Odobri se priprava Investicijskega programa**

**Odgovorna oseba investitorja:**  
**Boštjan Rigler, župan**