



MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC

**DOKUMENT  
IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA  
PROGRAMA**

**BLOK NEPROFITNIH STANOVANJ  
POLJE, SLOVENJ GRADEC**

|                    |                                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Izdelal:           | MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC<br>Urad za pripravo projektov<br>Šolska ulica 5<br>2380 Slovenj Gradec |
| Datum:             | JANUAR 2016                                                                                         |
| Faza:              | DOKUMENT INVESTICIJSKEGA PROGRAMA PROGRAM                                                           |
| Prijavitelj na JR: | OBČINA SLOVENJ GRADEC                                                                               |
| Odgovorna oseba:   | Andrej Čas, župan Mestne Občine Slovenj Gradec                                                      |



## KAZALO VSEBINE

|          |                                                                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV IN UPRAVLJAVCA.....</b>                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | <i>Opredelitev investitorja .....</i>                                                                                                  | <i>4</i>  |
| 1.2      | <i>Odgovorne osebe za izdelavo investicijske dokumentacije, projektne in druge dokumentacije .....</i>                                 | <i>5</i>  |
| 1.3      | <i>Opredelitev upravljavca .....</i>                                                                                                   | <i>6</i>  |
| 1.4      | <i>Projektna skupina, odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije .....</i> | <i>6</i>  |
| 1.5      | <i>Opis investitorja .....</i>                                                                                                         | <i>6</i>  |
| <b>2</b> | <b>ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO</b>                                                                        | <b>8</b>  |
| 2.1      | <i>Uvod .....</i>                                                                                                                      | <i>8</i>  |
| 2.2      | <i>Analiza stanja .....</i>                                                                                                            | <i>8</i>  |
| 2.3      | <i>Analiza okolja .....</i>                                                                                                            | <i>11</i> |
| 2.4      | <i>Analiza lokacije .....</i>                                                                                                          | <i>13</i> |
| <b>3</b> | <b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE .....</b>                                                                      | <b>14</b> |
| 3.1      | <i>Cilji investicije in razvojne možnosti .....</i>                                                                                    | <i>14</i> |
| 3.2      | <i>Usklajenost s strategijo in politiko .....</i>                                                                                      | <i>14</i> |
| <b>4</b> | <b>PREDSTAVITEV VARIANT .....</b>                                                                                                      | <b>15</b> |
| 4.1      | <i>Opredelitev investicije .....</i>                                                                                                   | <i>15</i> |
| 4.2      | <i>Varianta 0 - »brez« investicije .....</i>                                                                                           | <i>15</i> |
| 4.3      | <i>Varianta 1 - »z« investicijo .....</i>                                                                                              | <i>15</i> |
| <b>5</b> | <b>OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....</b>                                  | <b>17</b> |
| 5.1      | <i>Opredelitev vrste investicije .....</i>                                                                                             | <i>17</i> |
| 5.1.1    | <i>Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa) .....</i>                                                                         | <i>17</i> |
| 5.1.2    | <i>Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije .....</i>                                                    | <i>17</i> |
| 5.2      | <i>Opredelitev pomena investicije .....</i>                                                                                            | <i>17</i> |
| 5.3      | <i>Opredelitev načina izvedbe operacije .....</i>                                                                                      | <i>18</i> |
| 5.4      | <i>Ocena investicije .....</i>                                                                                                         | <i>18</i> |
| 5.5      | <i>Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah .....</i>                                                                   | <i>18</i> |
| 5.5.1    | <i>Varianta 0 - »brez« investicije .....</i>                                                                                           | <i>18</i> |
| 5.5.2    | <i>Varianta 1 - »z« investicijo .....</i>                                                                                              | <i>19</i> |
| 5.5.3    | <i>Upravičeni in neupravičeni stroški .....</i>                                                                                        | <i>20</i> |
| <b>6</b> | <b>OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>                                                                      | <b>21</b> |
| 6.1      | <i>Predhodne idejne rešitve in študije .....</i>                                                                                       | <i>21</i> |
| 6.2      | <i>Opis lokacije .....</i>                                                                                                             | <i>21</i> |
| 6.3      | <i>Dinamika izvajanja operacije s finančnim načrtom .....</i>                                                                          | <i>22</i> |
| 6.4      | <i>Časovni načrt operacije .....</i>                                                                                                   | <i>23</i> |
| 6.5      | <i>Varstvo okolja .....</i>                                                                                                            | <i>23</i> |
| 6.5.1    | <i>Okoljska učinkovitost .....</i>                                                                                                     | <i>24</i> |
| 6.6      | <i>Viri financiranja operacije .....</i>                                                                                               | <i>24</i> |
| 6.7      | <i>Kadrovsko shema .....</i>                                                                                                           | <i>24</i> |
| 6.7.1    | <i>Pristojnosti in odgovornosti za izvedbo projekta .....</i>                                                                          | <i>24</i> |



|       |                                                                                                                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.7.2 | Analiza izvedljivosti.....                                                                                                                             | 24 |
| 6.8   | <i>Ekonomska upravičenost projekta</i> .....                                                                                                           | 25 |
| 6.8.1 | Koristi izvedene operacije.....                                                                                                                        | 25 |
| 6.8.2 | Pomen in osnovna delitev metod za ocenjevanje projektov .....                                                                                          | 25 |
| 6.8.3 | Predstavitev in razlaga rezultatov .....                                                                                                               | 25 |
| 7     | <b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE<br/>INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE<br/>S ČASOVNIM NAČRTOM</b> ..... | 26 |
| 7.1   | <i>Investicijska dokumentacija</i> .....                                                                                                               | 26 |
| 7.2   | <i>Projektna in tehnična dokumentacija</i> .....                                                                                                       | 26 |
| 7.3   | <i>Časovni načrt</i> .....                                                                                                                             | 26 |
| 7.4   | <i>Sklep</i> .....                                                                                                                                     | 26 |



# 1 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV IN UPRAVLJAVCA

## 1.1 *Opredelitev investitorja*

Nosilec operacije/Koordinator projekta

|                                                             |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Investitor:</b>                                          | <b>MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC</b>                                |
| <b>Naslov:</b>                                              | Šolska ulica 5, 2380 Slovenj Gradec                                |
| <b>Telefon:</b>                                             | +386 2 881 21 10                                                   |
| <b>Faks:</b>                                                | +386 2 881 21 18                                                   |
| <b>E-mail:</b>                                              | <a href="mailto:info@slovenj-gradec.si">info@slovenj-gradec.si</a> |
| <b>Spletna stran:</b>                                       | <a href="http://www.slovenjgradec.si">www.slovenjgradec.si</a>     |
| <b>Matična številka:</b>                                    | 5883903                                                            |
| <b>Davčna številka:</b>                                     | SI 92076912                                                        |
| <b>Številka računa:</b>                                     | IBAN SI56 01312-0100010322                                         |
| <b>Ime banke:</b>                                           | Banka Slovenije                                                    |
| <b>Pravni status:</b>                                       | Oseba javnega prava                                                |
| <b>Odgovorni oseba za izvedbo investicijskega projekta:</b> | Andrej Čas, župan                                                  |
| <b>Podpis odgovorne osebe:</b>                              |                                                                    |
| <b>Žig investitorja:</b>                                    |                                                                    |



## **1.2    *Odgovorne osebe za izdelavo investicijske dokumentacije, projektne in druge dokumentacije***

Na podlagi **Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ** (Ur. list RS, št. 60/2006) so odgovorne osebe za izdelavo investicijske dokumentacije, projektne in druge dokumentacije:

|                                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Izdelovalec investicijske, projektne in druge dokumentacije:</b>                 | MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC<br>Urad za pripravo projektov         |
| <b>Naslov:</b>                                                                      | Šolska cesta 5, 2380 Slovenj Gradec                                |
| <b>Telefon:</b>                                                                     | +386 2 881 21 14                                                   |
| <b>E-mail:</b>                                                                      | <a href="mailto:info@slovenj-gradec.si">info@slovenj-gradec.si</a> |
| <b>Spletna stran:</b>                                                               | <a href="http://www.slovenjgradec.si">www.slovenjgradec.si</a>     |
| <b>Izdelava DIIP-a</b>                                                              | Branko Malek, univ. dipl. inž. grad.                               |
| <b>Podpis izdelovalca</b>                                                           |                                                                    |
| <b>Izdelava analize stroškov in koristi:</b>                                        | Branko Malek, univ. dipl. inž. grad.                               |
| <b>Podpis izdelovalca analize stroškov in koristi:</b>                              |                                                                    |
| <b>Odgovorni vodja za izdelavo investicijske, projektne in druge dokumentacije:</b> | Branko Malek, univ. dipl. inž. grad.                               |
| <b>Podpis vodje odgovorne osebe:</b>                                                |                                                                    |
| <b>Žig izdelovalca:</b>                                                             |                                                                    |



### 1.3 *Opredelitev upravljavca*

Po končani izvedbi operacije bo bodoči upravljavec rezultatov investicijske naložbe Javno podjetje komunala Slovenj Gradec d.o.o.

|                                |                                                           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Bodoči upravljavec</b>      | JAVNO PODJETJE KOMUNALA SLOVENJ GRADEC d.o.o.             |
| <b>Naslov:</b>                 | Pameče 177a, 2380 Slovenj Gradec                          |
| <b>Telefon:</b>                | +386 2 88 120 20                                          |
| <b>Faks:</b>                   | +386 2 88 120 40                                          |
| <b>E-mail:</b>                 | <a href="mailto:info@jkgp-sg.si">info@jkgp-sg.si</a>      |
| <b>Spletna stran:</b>          | <a href="http://www.jkgp-sg.si">http://www.jkgp-sg.si</a> |
| <b>Odgovorni oseba:</b>        | Jožef Dvorjak, direktor                                   |
| <b>Podpis odgovorne osebe:</b> |                                                           |
| <b>Žig investitorja:</b>       |                                                           |

### 1.4 *Projektna skupina, odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije*

1. Vesna Kozlar, direktorica občinske uprave Mestne občine Slovenj Gradec,
2. Branko Malek, podsekretar, odgovoren za pripravo investicijske dokumentacije, analize stroškov in koristi ter poročanje in spremljanje projekta.
3. Darko Sagmeister, vodja oddelka za proračun in finance, član projektne skupine, odgovoren za nadzor nad finančnim vodenjem projekta in revizije.
4. David Valič, članic projektne skupine, odgovoren za pripravo razpisne dokumentacije in urejanje pravnih zadev v procesu izvajanja projekta.

Dokument identifikacije investicijskega projekta je izdelan na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. List RS, št. 60/2006).

### 1.5 *Opis investitorja*

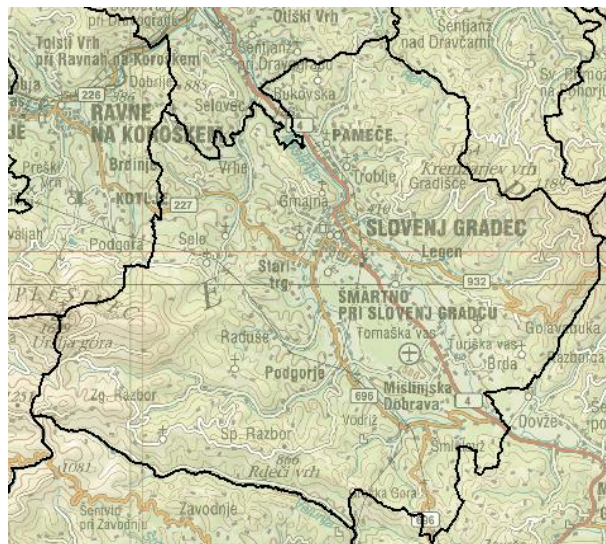
Slovenj Gradec je upravno, gospodarsko in kulturno središče Koroške. Zavetje si je našel med Uršljo goro in zahodnim Pohorjem – ob sotočju Mislinje in Suhodolnice. Poznan je po umetnikih in številnih prireditvah, domačini pa tudi po tem, da je med najhladnejšimi mesti v Sloveniji. Slovenj Gradec ohranja vez z bogato preteklostjo in nadaljuje izročilo. Razgibano kulturno dogajanje je mesto približalo tudi tujini in leta 1989 je mesto dobilo častni naziv Glasnik miru.



Severno mejo občine tvorita občini Dravograd in Vuzenica, na Severozahodu jo omejuje občina Ravne na Koroškem, na zahodu Črna na Koroškem, na jugozahodu Velenje, na jugovzhodu Mislinja in na vzhodu Ribnica na Pohorju.



Slika 1: Makrogeografska lega Mestne občine Slovenj Gradec v Koroški regiji in v Sloveniji.



Slika 2: Meje Mestne občine Slovenj Gradec na kartografski podlagi.

Mestna občina Slovenj Gradec je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji. Mestna občina Slovenj Gradec obsega teritorij 173,7 km<sup>2</sup> in tako je po velikosti na 32. mestu med 192 občinami, s 16.779 prebivalci (popis 2002) pa po številu prebivalcev na 30 mestu in tako sodi med srednje veliko območje v Sloveniji. Mestna občina Slovenj Gradec je bila ustanovljena 4.10.1994 (Uradni list 60/94).

Mestna občina Slovenj Gradec je samoupravna lokalna skupnost ustanovljena na območju naslednjih naselij: Brda, Gmajna, Golavabuka, Gradišče, Graška Gora, Legen, Mislinjska Dobrava, Pameče, Podgorje, Raduše, Sele, Slovenj Gradec, Spodnji Razbor, Stari trg, Šmartno pri Slovenj Gradcu, Šmiklavž, Tomaška vas, Troblje, Turiška vas, Vodriž, Vrhe in Zgornji Razbor. Ožjih delov občine je 15. Sedež občine je v Slovenj Gradcu. Občina je pravna oseba javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Občino predstavlja in zastopa župan. Mestna občina Slovenj Gradec v okviru ustave in zakona samostojno ureja in opravlja javne zadeve lokalnega pomena, ki zadevajo prebivalce občine in naloge iz državne pristojnosti, ki so po predhodnem soglasju občinskega sveta nanjo prenesene z zakonom.

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena - izvirne naloge, ki so določene s statutom in zakoni ter prenesene naloge. V okviru lokalnih zadev javnega pomena pa občina na podlagi in v skladu z zakoni, ki urejajo posamezna področja, kot svoje naloge opravlja še z zakonom določene naloge iz državne pristojnosti – prenesene naloge.



## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Uvod

Slovenj Gradec je upravno, ekonomsko in izobraževalno središče koroške statistične regije. Avtomobilska, lesna in kovinsko predelovalna industrija imata v Slovenj Gradcu dolgoletno zgodovino, ki jo zaznamujejo vzponi in padci gospodarskih gibanj v Slovenj Gradcu.

V Slovenj Gradcu, kakor tudi širše, se je vzpostavila struktura podjetij, ki so v vse večjem razvojnem in poslovnem vzponu, zato je bil vzpostavljen razvojni model, ki bo temeljil na razvojnih dokumentih, ki so sprejeti v R Sloveniji na državni ravni in se bo omogočilo, da se bo v okolje pripeljalo več finančnih in razvojnih spodbud.

Dokumenti, ki opredeljujejo modele spodbud so:

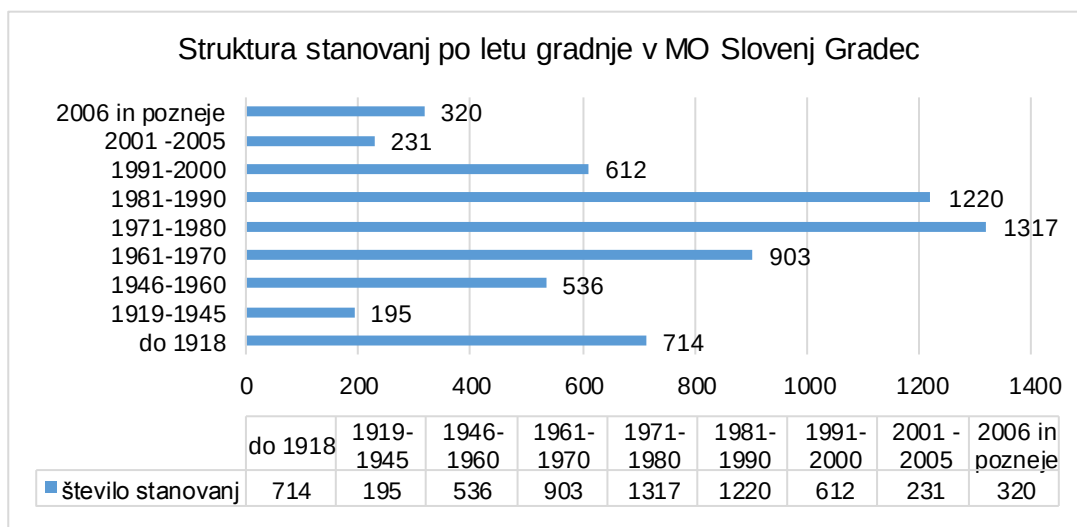
- Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2014-2020,
- Državni razvojni program 2014-2020,
- Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2014 – 2020.

Na osnovi teh dokumentov se bo izvajala državna politika spodbujanja razvoja in vlaganj v razvojnem ciklu 2014-2020.

### 2.2 Analiza stanja

Po podatkih SURS je bilo leta 2011 v MOSG 5987 stanovanj. Več kot 50 % stanovanj (3149) je bilo zgrajenih med leti 1960 in 1990. Po letu 2006 je bilo zgrajenih 320 stanovanj, kar predstavlja 5,3 %. Relativno velik delež predstavljajo stanovanja, ki so bila zgrajena pred letom 1918, saj znaša delež 12 % (714), kar je posledica dobro ohranjenega starega mestnega jedra. Urbani del mesta Slovenj Gradec predstavljajo manjši stolpiči ob Splošni bolnišnici ter večje stanovanjsko naselje Polje (S-8), s specifičnimi prostorsko-socialnimi problemi. Med glavnimi lahko omenimo urejanje zelenega prostora, zagotavljanje parkirišč in socialna vprašanja.

Grafikon 1: Struktura stanovanj po letu gradnje v MO Slovenj Gradec:



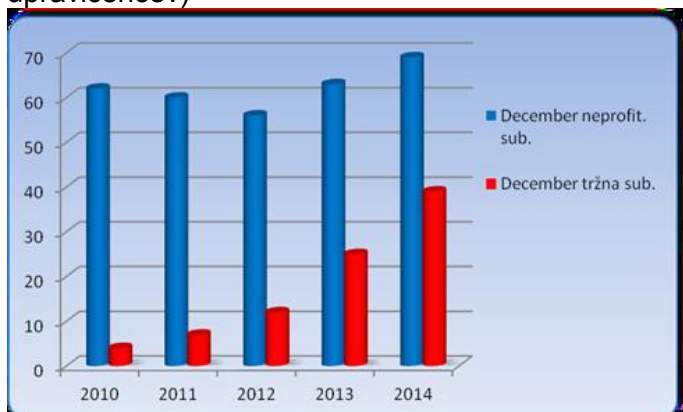
Vir: SURS





Nova neprofitna najemniška stanovanja so se nazadnje pridobila z investicijo v izgradnjo stanovanjskega bloka v Pamečah, kjer se je pridobilo 18 novih stanovanj. Stanovanjski blok se je gradil s soinvestitorstvom Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS), ki je tudi lastnik devetih stanovanj. V fond stanovanj Mestne občine Slovenj Gradec so se vložile omenjene nepremičnine v letu 2009.

Grafikon 2: Primerjava neprofitnih in tržnih subvencij december 2010–2014 (št. upravičencev)



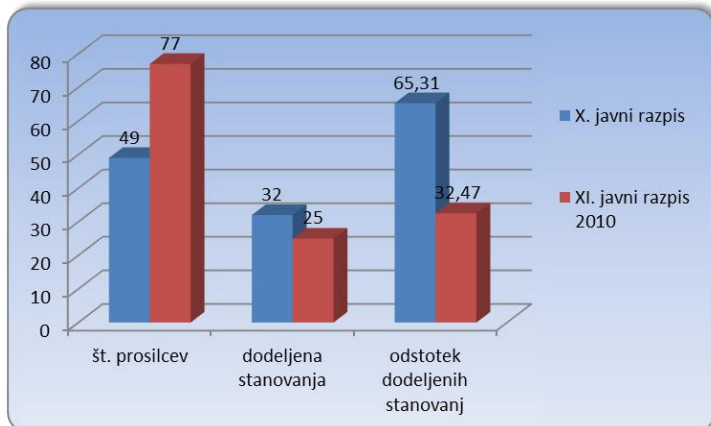
Vir: MOSG

Težave s pomanjkanjem neprofitnih najemniških stanovanj je MOSG v preteklih letih delno reševala s podeljevanjem neprofitnih subvencij. Njihovo število se je pričelo povečevati predvsem v zadnjih letih. Še posebej je bil znaten dvig le-teh v decembru 2013, saj se je povečalo število upravičencev tržnih subvencij za 108 % glede na december 2012. Tudi v decembru 2014 je zabeležen velik dvig števila tržnih subvencij, in sicer za 56 %, glede na december 2013, tako je prejemale tržno subvencijo v decembru 2014 39 najemnikov tržnih stanovanj.

Kot je razvidno iz grafa 3, se je na dokončni seznam upravičencev XI. javnega razpisa uvrstilo 77 prosilcev, od katerih so bila 25 upravičencem dodeljena stanovanja. Odstotek dodeljenih stanovanj XI. javnega razpisa je veliko nižji od X. javnega razpisa, in sicer je le-ta 32 %. Po XI. javnem razpisu so se dodeljevala upravičencem izpraznjena stanovanja na območju MO Slovenj Gradec v obdobju od leta 2011 do 2015, saj načrtovana gradnja bloka v stanovanjski soseski Polje ni bila realizirana. Odstotek dodeljenih stanovanj se je tako zmanjšal za polovico, saj je bil še v X. javnem razpisu delež 65,31 %.



Grafikon 3: Primerjava X. in XI. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj



Vir: MOSG

Na XII. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v lasti Mestne občine Slovenj Gradec, ki je bil objavljen dne 9.7.2015 in zaključen 31.8.2015 se je prijavilo 75 prosilcev. Od 75 prosilcev se jih je 56 uvrstilo na listo A in 7 na listo B. Ostali niso izpolnjevali razpisnih pogojev oz. so umaknili vlogo.

Lista A je za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14, v nadaljevanju pravilnik) niso zavezanici za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Lista B pa je za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo dohodka določeno v 9. členu pravilnika in so po 10. členu pravilnika glede na dohodek lahko zavezani plačati lastno udeležbo in varščino.

Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga izda minister.

Iz omenjenega je mogoče zaključiti, da se je trend na področju ponudbe v MO Slovenj Gradec v zadnjem obdobju slabšal, saj je bila le-ta zelo majhna, povpraševanje pa dokaj veliko. Da bi zadostili trenutne potrebe po stanovanjih v MO Slovenj Gradec, bomo morali zgraditi nova neprofitna stanovanja, kjer je zakonsko predpisana neprofitna najemnina nižja od prosto oblikovane tržne najemnine. Da predstavlja najemnina velik strošek glede na družinske prejemke, predvsem pri občanih z nizkimi dohodki, nas opozarja dejstvo, da najemniki občinskih stanovanj v večini primerov niso zainteresirani za najem večjega stanovanja, saj je v zadnjem letu kar nekaj najemnikov zaprosilo za manjša stanovanja. Za večje stanovanje pa so zainteresirani predvsem najemniki, ki prejemajo 80 % subvencije za najemnino (najemnik plača 20 %). Ti so zainteresirani tudi za najem novega stanovanja, vendar to z vidika gospodarnega ravnanja s proračunskimi sredstvi za Mestno občino Slovenj Gradec ni primerno, saj subvencija v višini 80 % v celoti bremeni občinski proračun.

Mestna občina razpolaga z 222 najemniškimi stanovanji. Iz tabele 1 je razvidno število stanovanj po tipu, površini, številu oseb in najemnin s katerimi razpolaga MO Slovenj Gradec.



Tabela 1: stanovanja v MO Slovenj Gradec

| Vrsta stanovanj     | Število stanovanj | Povprečna površina v m <sup>2</sup> | Število oseb | Povprečna najemnina v EUR/mesec |
|---------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------------|
| garsonjera          | 30                | 28,50                               | 37           | 69,13                           |
| 1-sobno             | 62                | 42,92                               | 142          | 101,46                          |
| 1-sobno s kabinetom | 11                | 49,08                               | 31           | 127,93                          |
| 2-sobno             | 75                | 62,09                               | 228          | 148,73                          |
| 2-sobno s kabinetom | 11                | 64,73                               | 36           | 187,21                          |
| 3 ali več sobno     | 31                | 73,92                               | 101          | 172,91                          |
| 3-sobno s kabinetom | 2                 | 84,29                               | 5            | 212,42                          |
| <b>SKUPAJ</b>       | <b>222</b>        |                                     | <b>580</b>   |                                 |

### 2.3 Analiza okolja

Koroška statistična regija spada med manjše statistične regije in se razprostira na 1.041 km<sup>2</sup> površine, kar predstavlja 5,1% površine države. Konec leta 2008 je živel na območju Koroške 73.754 prebivalcev, kar predstavlja 3,7% prebivalstva celotne Slovenije, od tega je 50,1% žensk. Regija je po številu prebivalstva med manjšimi regijami in se uvršča na 9. mesto med 12. slovenskimi regijami.

Koroška zaobjema tri doline: Dravsko, Mežiško in Mislinjsko, sestavlja pa jo 12 občin: Črna na Koroškem, Mežica, Prevalje, Ravne na Koroškem, Mislinja, Slovenj Gradec, Dravograd, Muta, Vuzenica, Radlje ob Dravi, Podvelka in Ribnica na Pohorju. V regiji so štiri Upravne enote – Slovenj Gradec, Ravne na Koroškem, Dravograd in Radlje ob Dravi.

Območje regije leži v severnem delu Slovenije. Na vzhodu meji na Podravsko regijo, na JZ na Savinjsko regijo ter na severu na Avstrijo. Meja z Avstrijo se razprostira v dolžini 100 km na severnem delu regije, deset kilometrski obmejni pas pa pokriva občine Črna na Koroškem, Mežica, Prevalje, Ravne na Koroškem, Dravograd, Muta, Vuzenica, Radlje ob Dravi in Podvelka.



Slika 3: Geografski prikaz Koroške statistične regije.



Izraz "indeks razvojne ogroženosti", pomeni relativni kazalec razvitosti razvojne regije, ki se izračuna na podlagi utežitve kazalcev razvitosti, ogroženosti in razvojnih možnosti.

Mestna občina Slovenj Gradec spada v Koroško statistično regijo in na podlagi pravilnika o razvrstitvi razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2014–2020 (U.I. št. 34/14). Regije NUTS 3 se v programskem obdobju, upoštevajo indeks razvojne ogroženosti, razvrščajo po stopnji svoje razvitosti:

1. Osrednjeslovenska (35,5),
2. Jugovzhodna Slovenija (64,7),
3. Gorenjska (66,6),
4. Obalno-kraška (81,4),
5. Savinjska (92,6),
6. Goriška (100,4),
7. Posavska (101,5),
8. Koroška (121,6),
9. Podravska (123,9),
10. Primorsko-notranjska (124,8),
11. Zasavska (125,1) in
12. Pomurska (161,8).

Na podlagi S K L E P A o območjih z višjo stopnjo brezposelnosti od povprečne v Republiki Sloveniji za leto 2010 (Ur.l.RS 70/2010) spada Mestna občina Slovenj Gradec v območje B:

Občine so glede na stopnjo registrirane brezposelnosti razvrščene v tri območja: A, B in C.

V območje A se uvrščajo občine, ki imajo stopnjo brezposelnosti 14,1% ali več.

V območje B se uvrščajo občine, ki imajo stopnjo brezposelnosti od 12,1% do 14,0%.

V območje C se uvrščajo občine, ki imajo stopnjo brezposelnosti od 10,6% do 12%.

Območje A zajema naslednje občine:

Rogašovci, Cankova, Kuzma, Tišina, Dobrovnik – Dobronak, Turnišče, Črenšovci, Kobilje, Velika Polana, Lendava – Lendva, Murska Sobota, Puconci, Odranci, Beltinci, Moravske Toplice, Grad, Šalovci, Kočevje, Osilnica, Gornji Petrovci, Apače, Ruše, Ljutomer, Sveti Jurij, Podvelka, Hodoš – Hodos, Pesnica, Kungota, Radlje ob Dravi, Selnica ob Dravi, Kostel, Šentilj, Gornja Radgona, Maribor, Sveti Tomaž, Križevci, Radenci, Ribnica na Pohorju, Razkrižje, Bistrica ob Sotli, Videm, Veržej, Juršinci, Kozje, Semič.

Območje B zajema naslednje občine:

Zavrč, Rače - Fram, Muta, Trnovska vas, Trbovlje, Lovrenc na Pohorju, Miklavž na Dravskem polju, Rečica ob Savinji, Ljubno, Hrastnik, Črnomelj, Ormož, Ravne na Koroškem, Rogaška Slatina, Makole, Duplek, Podlehnik, Rogatec, Destrnik, Vitanje, Šmarje pri Jelšah, Krško, Cirkulane, Sveti Andraž v Slovenskih Goricah, Ptuj, Celje, Poljčane, Luče, Središče ob Dravi, Dravograd, Vuzenica, Hoče - Slivnica, Starše, Majšperk, **Slovenj Gradec**, Metlika, Brežice, Tabor, Mežica, Prebold.

Območje C zajema naslednje občine:

Žalec, Slovenska Bistrica, Nazarje, Kidričevo, Podčetrtek, Hajdina, Velenje, Žetale, Slovenske Konjice, Prevalje, Gorišnica, Laško, Dornava, Sevnica, Tolmin, Šentjur, Sveta Trojica v Slovenskih Goricah, Gornji Grad, Polzela, Črna na Koroškem, Bovec, Šmartno pri Litiji, Štore.

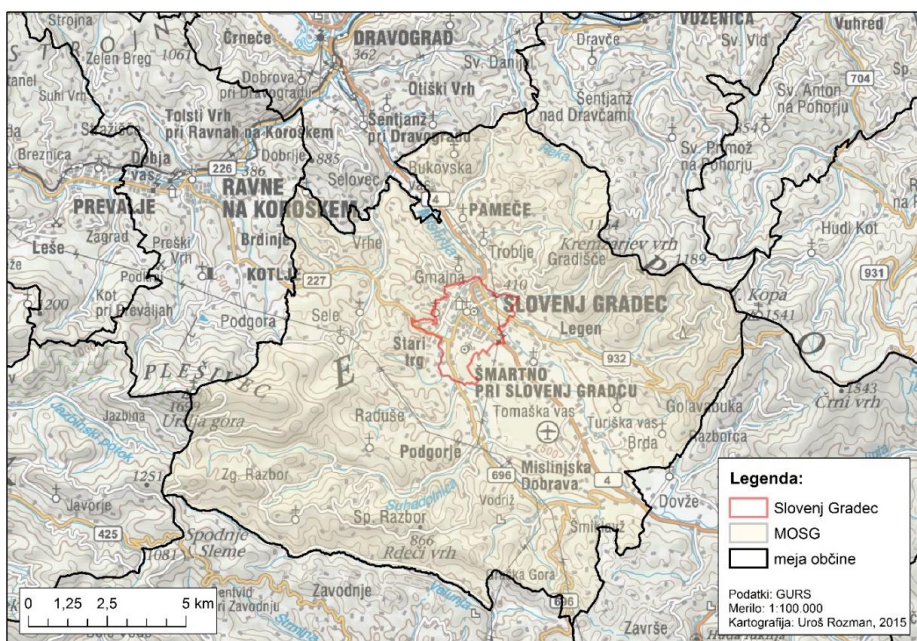




## 2.4 Analiza lokacije

MOSG je glede na število prebivalcev (16.801) najmanjša med enajstimi mestnimi občinami v državi. Po številu prebivalcev sta ji najbližje MO Murska Sobota (18.935) in Ptuj (23.205). Občina z največjim indeksom rasti prebivalstva med leti 2010 in 2014 je MO Kranj (103,3). MOSG je z minimalnim negativnim indeksom 99,7 med mestnimi občinami na 7. mestu. Na tej lestvici se je najslabše uvrstila MO Ptuj z indeksom 97,8. Po površini se MOSG s 173,7 km<sup>2</sup> uvršča na 5. mesto med mestnimi občinami (na 1. mestu je Koper s 311,2 m<sup>2</sup>) in je večja od MO Maribor, ki je po številu prebivalcev na 2. mestu.

Naselje Polje, kjer je predvidena izvedba predlagane investicije, je soseska stanovanjskih blokov na jugovzhodnem delu Slovenj Gradca. Soseska se je začela graditi v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja. Intenzivnost gradnje je bila do srede osemdesetih let zelo intenzivna, kasneje se je upočasnila. Zadnji stanovanjski blok je bil zgrajen leta 2009.



Slika 4: Občina Slovenj Gradec

Lokacija novega stanovanjskega bloka je predvidena med obstoječim naseljem in poslovnim objektom KaTiCa. Vzdolžna os objekta je pravokotna na Celjsko cesto. Z izgradnjo objekta bo soseska pozidna.

Kasneje bo potrebno še poskrbeti za izboljšanje bivalnega okolja z dopolnitvami kot so otroška igrišča, parkovna oprema in podobno.

Lokacija objekta je v skladu z obstoječim prostorskim planom Mestne občine Slovenj Gradec.



Lokacija objekta:



Slika 5: lokacija stanovanjskega objekta

### **3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE**

#### **3.1 Cilji investicije in razvojne možnosti**

Cilji sledijo viziji Mestne občine Slovenj Gradec da zagotovi zadostno in primerno bivalno okolje družinam, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnih stanovanj.

Namen investicijskega projekta je:

- izgradnja objekta v dveh fazah v skladu z razpoložljivimi finančnimi sredstvi,
- zagotoviti 50 neprofitnih stanovanj, v vsakem vходу 25 stanovanj,
- zagotoviti primerno bivalno okolje za 50 družin občine Slovenj Grade,
- zmanjšati število prosilcev neprofitnih stanovanj.

#### **3.2 Usklajenost s strategijo in politiko**

Operacija je skladna z:

- Strategija razvoja Slovenije (SRS),
- Resolucija o nacionalnih programih,
- Državni razvojni program (DRP),
- Nacionalni strateški referenčni okvir (NSRO),
- Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov



Strategija razvoja Slovenije (SRS) je krovni strateški razvojni dokument Republike Slovenije in upošteva usmeritve že sprejetih razvojnih dokumentov, jih povezuje v koherentno celoto ter usklajuje z razvojnimi cilji države kot celote.

Strategija razvoja Slovenije opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije.

Cilji SRS:

1. Gospodarski razvojni cilj.
2. Družbeni razvojni cilj.
3. Medgeneracijski in sonaravni razvojni cilj.
4. Razvojni cilj Slovenije.

Razvojne prioritete (RP):

1. konkurenčno gospodarstvo in hitrejša rast,
2. učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovost delovnega mesta,
3. učinkovita in cenejša država,
4. moderna socialna država in večja zaposlenost,
5. povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja.

Investicija zasleduje in se zrcali v vseh točkah cilja SRS, kakor tudi v točkah razvojnih prioritet.

## **4 PREDSTAVITEV VARIANT**

### **4.1 *Opredelitev investicije***

Ker je projekt že v osnovi naravnani v skrb za ranljive skupine prebivalstva in gradnjo prijaznih sosesk, je težko opredeljevati variante »brez investicije« in variante »z investicijo«.

Varianta »brez investicije« pomeni stanje enako obstoječemu..

Varianta »z investicijo« pomeni uresničitev ciljev Mestne občine Slovenj Gradec.

### **4.2 *Varianta 0 - »brez« investicije***

Varianta 0 je v primeru, da ne pride do investicije. Občine ne bo pridobila novih nujno potrebnih stanovanj, število prosilcev za neprofitna stanovanja se bo še povečalo, večji bo pritisk na subvencije in socialne transferje.

### **4.3 *Varianta 1 - »z« investicijo***

Varianta 1 - »z« investicijo pomeni izgradnjo stanovanjskega bloka in pridobitev novih neprofitnih stanovanj.

Pri varianti z investicijo bomo izvedli:

- zgradili objekt v dveh delih, predvideno s po 25 stanovanji v vsakem delu, torej skupaj 50 stanovanj, skupne površine 3.100 m<sup>2</sup>,





- zmanjšali čakalno vrsto prosilcev za dodelitev neprofitnih stanovanj,
- ustrezno kakovost stanovanj in bivalnega okolja,
- zgradili sodoben, energetske učinkovit objekt.

Predvidena lokacija stanovanjskega bloka je na parcelah 772/2, 778/6, 773/1, 772/1, manipulativne površine in parkirišča pa na parcelah 777/1, 784, 786/3, 774/1, 775, 776/1, 786/2 in 1031, vse k.o. Slovenj Gradec.

Na predvideni lokaciji stoji stanovanjski objekt (na parceli 772/1) in pomožni objekt (na parceli 772/2), ki je predviden za rušenje.

Cestni priključek je predviden na Celjsko cesti.



Slika 6: Situacija predvidenega objekta

V vsakem delu objekta je predvideno:

- cca 25 stanovanj v 5 etažah, skupne površine cca 3.100 m<sup>2</sup>. V vsaki etaži je predvideno bo:
- 1 enosobno stanovanje
- 2 dvosobni stanovanji
- 2 trosobni stanovanji
- vsako stanovanje ima balkon enostavne izvedbe (odprt),
- pomožni prostori, kot so shrambe, kolesarnica, prostor za smeti, tehnični prostori,
- najmanj 1 parkirni prostor za vsako stanovanje na zunanjih parkirnih površinah.

Objekt se bo gradil fazno:

1. faza: stanovanjski blok SB 1 – 25 stanovanj
2. faza: stanovanjski blok SB 2 – 25 stanovanj





## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 5.1 *Opredelitev vrste investicije*

#### 5.1.1 Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- novogradnja
- klasifikacija: CC-Si 112 – večstanovanjska stavba

#### 5.1.2 Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije

Skladno s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006) izhaja da je potrebno pripraviti sledečo investicijsko dokumentacijo:

Tabela 1: Kriteriji za določitev vrste potrebne investicijske dokumentacije.

| Kriteriji (mejne vrednosti) za določitev vrste dokumenta | Identifikacija investicijskega projekta | Predinvesticijska zasnova | Investicijski program |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Vrednost < 300.000 €                                     | ne                                      | ne                        | ne                    |
| Tehnološko zahteven objekt                               | da                                      |                           |                       |
| Pomembne finančne posledice v času obratovanja           | da                                      |                           |                       |
| Projekt so bo sofinanciral s proračunskimi sredstvi      | da                                      |                           |                       |
| Vrednost 300.000 od 500.000 €                            | da                                      | ne                        | ne                    |
| Vrednost od 500.000 do 2.500.000 €                       | da                                      | ne                        | da                    |
| Vrednost >2.500.000 €                                    | da                                      | da                        | da                    |

Glede na vrsto investicije in kriterije je potrebno izdelati:

- dokument identifikacije investicijskega projekta,
- investicijski program.

### 5.2 *Opredelitev pomena investicije*

Z izgradnjo objekta bomo:

- poskrbeli za ranljive skupine prebivalcev,
- prijazno stanovanjsko sosesko,
- zmanjšali število prosilcev za dodelitev neprofitnih stanovanj,
- izboljšali bivalno okolje



### **5.3 Opredelitev načina izvedbe operacije**

Mestna občina Slovenj Gradec je leta 2010 naročila in pridobila idejno zasnovo večstanovanjskega objekta s 40 stanovanji. Predvidena je bila izgradnja bloka z dvema vhodoma, etažnosti K+P+3. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev do realizacije projekta ni prišlo.

Na osnovi potreb načrtujemo nekoliko spremenjeno in dopolnjeno vsebino objekta. Načrtujemo, da se:

- zgradi večstanovanjski objekt v dveh fazah, v vsakem objektu bo 25 stanovanj v 5 etažah (P+3+M),
- za pridobitev novih idejnih rešitev (IDZ) izvede vabljeni natečaj, na katerega bomo povabili projektante, ki imajo izkušnje s projektiranjem tovrstnih objektov,
- na osnovi pridobljenih idejnih rešitev se izbere najprimernejša,
- izvede javni razpis za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), projekta za izvedbo (PZI) in projekta izvedenih del (PID),
- izvede javni razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradnje objekta.

### **5.4 Ocena investicije**

Pri sestavi ocene operacije smo primerjali podobne izvedene projekte in ocenjevali stroške realizacije projektov.

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah temelji na grobi oceni stroškov. Natančnejša ocena vrednosti investicije bo mogoča po izdelavi projektne dokumentacije, na osnovi projektantskega predračuna, to je popisa del s količinami, ki bo ovrednoten s projektantskimi cenami po enoti meri.

Pridobitev projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja je predvidena v letu 2016, gradnja pa v letih 2017 (1. faza) in 2018 (2. faza). Zaključek investicije se načrtuje za jesen 2018.

Ker se investicija načrtuje za daljše obdobje, je investicijska vrednost preračunana tudi v tekoče cene, pri čemer je upoštevana pričakovana inflacija.

Načrtujemo sofinanciranje investicije iz programa trajnostne urbane strategije v višini 65 % neto vrednosti upravičenih stroškov investicije. Predvidevamo, da bodo upravičeni stroški:

- izdelava projektne dokumentacije,
- odkup potrebnih zemljišč in objektov na lokaciji objekta,
- izgradnjo objekta,
- nadzor gradnje .

### **5.5 Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah**

#### **5.5.1 Varianta 0 - »brez« investicije**

V primeru, da investicije ne izvedemo, bodo nastali le minimalni stroški, to je stroški za izdelavo DIIP in IDZ, ki jih ocenjujemo na 12.000 €.

Prav tako občina ne bo pridobila nujno potrebnih neprofitnih stanovanj in zato se bo povečal pritisk na subvencije tržnih najemnin upravičencev neprofitnih stanovanj.



### 5.5.2 Varianta 1 - »z« investicijo

V tabeli 2 so prikazani investicijski stroški po stalnih cenah:

Tabela 2: investicijska vrednost po stalnih cenah za 1. in 2. fazo:

| z.št. | postavka                                  | vrednost brez DDV | DDV (9,5%, 22%) | vrednost z DDV   | %           |
|-------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|
| 1     | Investicijska dokumentacija - DIIP        | 7.700             | 1.694           | 9.394            | 0,50%       |
| 2     | Investicijski program - IP                | 15.400            | 3.388           | 18.788           | 1,00%       |
| 3     | Projektna dokumentacija                   | 44.175            | 9.719           | 53.894           | 2,85%       |
| 4     | Gradnja GOI                               | 1.472.500         | 139.888         | 1.612.388        | 85,41%      |
| 5     | Zunanja ureditev, parkirišča              | 67.500            | 6.413           | 73.913           | 3,92%       |
| 6     | Nadzor                                    | 30.800            | 6.776           | 37.576           | 1,99%       |
| 7     | Odkup zemljišč z objekti                  | 80.000            |                 | 80.000           | 4,24%       |
| 8     | Stroški obveščanja javnosti               | 1.473             | 324             | 1.796            | 0,10%       |
|       | <b>skupaj investicija 1. faza</b>         | <b>1.719.548</b>  | <b>168.200</b>  | <b>1.887.748</b> | <b>100%</b> |
|       | <b>skupaj investicija 2. faza (4+5+6)</b> | <b>1.570.800</b>  | <b>153.076</b>  | <b>1.723.876</b> |             |
|       | <b>skupaj investicija</b>                 | <b>3.290.348</b>  | <b>321.276</b>  | <b>3.611.624</b> |             |

Investicija se bo predvidoma izvajala 2 leti, zato je investicijska vrednost preračunana v tekoče cene na osnovi predvidevanj inflacije za leto 2016 in 2017, ki znaša 1,4 % za vsako leto. Pri tem upoštevam, da bo 1. faza dokončana leta 2017, 2. faza pa leta 2018.

Tabela 3: investicijska vrednost po tekočih cenah za 1. in 2. fazo:

| z.št. | postavka                                  | vrednost brez DDV | DDV (9,5%, 22%) | vrednost z DDV   | %           |
|-------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|
| 1     | Investicijska dokumentacija - DIIP        | 7.700             | 1.694           | 9.394            | 0,49%       |
| 2     | Investicijski program - IP                | 15.400            | 3.388           | 18.788           | 0,98%       |
| 3     | Projektna dokumentacija                   | 44.175            | 9.719           | 53.894           | 2,82%       |
| 4     | Gradnja GOI                               | 1.493.115         | 141.846         | 1.634.961        | 85,49%      |
| 5     | Zunanja ureditev, parkirišča              | 68.445            | 6.502           | 74.947           | 3,92%       |
| 6     | Nadzor                                    | 31.668            | 6.967           | 38.635           | 2,02%       |
| 7     | Odkup zemljišč z objekti                  | 80.000            |                 | 80.000           | 4,18%       |
| 8     | Stroški obveščanja javnosti               | 1.473             | 324             | 1.796            | 0,09%       |
|       | <b>skupaj investicija 1. faza</b>         | <b>1.741.976</b>  | <b>170.440</b>  | <b>1.912.416</b> | <b>100%</b> |
|       | <b>skupaj investicija 2. faza (4+5+6)</b> | <b>1.593.228</b>  | <b>155.315</b>  | <b>1.748.544</b> |             |
|       | <b>skupaj investicija</b>                 | <b>3.335.204</b>  | <b>325.755</b>  | <b>3.660.959</b> |             |



### 5.5.3 Upravičeni in neupravičeni stroški

Predvideno je sofinanciranje investicije iz programa trajnostne urbane strategije v višini 65 % neto vrednosti upravičenih stroškov investicije. Občina bo predvidoma financirala 35 % vrednosti investicije in DDV. V izračunu je upoštevano, da so upravičeni stroški nakup potrebnih zemljišč, investicijska in projektna dokumentacija, gradnja, nadzor in obveščanje. Na osnovi predpostavke upravičenih stroškov je delitev stroškov naslednja:

Tabela 4: delitev stroškov po stalnih cenah za 1. in 2. fazo:

| z.št. | postavka                               | vrednost brez DDV | DDV (9,5%, 22%) | MOSG 35% + DDV   | sklad 35%        | skupaj           |
|-------|----------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 1     | Investicijska dokumentacija - DIIP     | 7.700             | 1.694           | 4.389            | 5.005            | 9.394            |
| 2     | Investicijski program - IP             | 15.400            | 3.388           | 8.778            | 10.010           | 18.788           |
| 3     | Projektna dokumentacija                | 44.175            | 9.719           | 25.180           | 28.714           | 53.894           |
| 4     | Gradnja GOI                            | 2.945.000         | 279.775         | 1.310.525        | 1.914.250        | 3.224.775        |
| 5     | Zunanja ureditev, parkirišča           | 135.000           | 12.825          | 60.075           | 87.750           | 147.825          |
| 6     | Nadzor                                 | 61.600            | 13.552          | 35.112           | 40.040           | 75.152           |
| 7     | Odkup zemljišč z objekti               | 80.000            |                 | 28.000           | 52.000           | 80.000           |
| 8     | Stroški obveščanja javnosti            | 1.473             | 324             | 839              | 957              | 1.796            |
|       | <b>skupaj investicija 1. + 2. faza</b> | <b>3.290.348</b>  | <b>321.276</b>  | <b>1.472.898</b> | <b>2.138.726</b> | <b>3.611.624</b> |

Tabela 5: delitev stroškov po tekočih cenah za 1. in 2. fazo

| z.št. | postavka                               | vrednost brez DDV | DDV (9,5%, 22%) | MOSG             | sklad            | skupaj           |
|-------|----------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 1     | Investicijska dokumentacija - DIIP     | 7.700             | 1.694           | 4.389            | 5.005            | 9.394            |
| 2     | Investicijski program - IP             | 15.400            | 3.388           | 8.778            | 10.010           | 18.788           |
| 3     | Projektna dokumentacija                | 44.175            | 9.719           | 25.180           | 28.714           | 53.894           |
| 4     | Gradnja GOI                            | 2.986.230         | 283.692         | 1.328.872        | 1.941.050        | 3.269.922        |
| 5     | Zunanja ureditev, parkirišča           | 136.890           | 13.005          | 60.916           | 88.979           | 149.895          |
| 6     | Nadzor                                 | 63.337            | 13.934          | 36.102           | 41.169           | 77.271           |
| 7     | Odkup zemljišč z objekti               | 80.000            |                 | 28.000           | 52.000           | 80.000           |
| 8     | Stroški obveščanja javnosti            | 1.473             | 324             | 839              | 957              | 1.796            |
|       | <b>skupaj investicija 1. + 2. faza</b> | <b>3.335.204</b>  | <b>325.755</b>  | <b>1.493.076</b> | <b>2.167.883</b> | <b>3.660.959</b> |



## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 *Predhodne idejne rešitve in študije*

Kot vodilo za izdelavo DIIP je bila uporabljena:

- Idejna zasnova iz leta 2010
- Osnutek projektne naloge za izdelavo nove IDZ

### 6.2 *Opis lokacije*

Lokacija novega stanovanjskega bloka je predvidena med obstoječim naseljem in poslovnim objektom KaTiCa. Vzdolžna os objekta je pravokotna na Celjsko cesto. Z izgradnjo objekta bo soseska pozidna.

Predvidena lokacija stanovanjskega bloka je na parcelah 772/2, 778/6, 773/1, 772/1, manipulativne površine in parkirišča pa na parcelah 777/1, 784, 786/3, 774/1, 775, 776/1, 786/2 in 1031, vse k.o. Slovenj Gradec.

Na predvideni lokaciji stoji stanovanjski objekt (na parceli 772/1) in pomožni objekt (na parceli 772/2), ki je predviden za rušenje. Parcela ni v lasti Mo Slovenj Gradec in jo bo potrebno odkupiti. Vse ostale parcele so v lasti občine.

Cestni priključek je predviden na Celjsko cesto.

Lokacija objekta je v skladu z obstoječim prostorskim planom Mestne občine Slovenj Gradec.

Lokacija objekta:



Slika 7: lokacija stanovanjskega objekta





### 6.3 *Dinamika izvajanja operacije s finančnim načrtom*

Tabela 6: Dinamika in specifikacija stroškov po stalnih cenah

| POSTAVKA                    | 2016             | 2017               | 2018               | SKUPAJ             |
|-----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Investicijska dokumentacija | 28.182 €         |                    |                    | 28.182 €           |
| Projektna dokumentacija     | 53.894 €         |                    |                    | 53.894 €           |
| Gradnja                     |                  | 1.612.388 €        | 1.612.388 €        | 3.224.775 €        |
| Zunanja ureditev            |                  | 73.913 €           | 73.913 €           | 147.825 €          |
| Nadzor                      |                  | 37.576 €           | 37.576 €           | 75.152 €           |
| Odkup zemljišč z objekti    | 80.000 €         |                    |                    | 80.000 €           |
| Obveščanje javnosti         | 599 €            | 599 €              | 599 €              | 1.796 €            |
| <b>SKUPAJ</b>               | <b>162.674 €</b> | <b>1.724.475 €</b> | <b>1.724.475 €</b> | <b>3.611.624 €</b> |
| <b>Delež po letih</b>       | <b>4,50%</b>     | <b>47,75%</b>      | <b>47,75%</b>      | <b>100,00%</b>     |

Tabela 7: Dinamika in specifikacija stroškov po tekočih cenah

| POSTAVKA                    | 2016             | 2017               | 2018               | SKUPAJ             |
|-----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Investicijska dokumentacija | 28.182 €         |                    |                    | 28.182 €           |
| Projektna dokumentacija     | 53.894 €         |                    |                    | 53.894 €           |
| Gradnja                     |                  | 1.634.961 €        | 1.634.961 €        | 3.269.922 €        |
| Zunanja ureditev            |                  | 74.947 €           | 74.947 €           | 149.895 €          |
| Nadzor                      |                  | 38.635 €           | 38.635 €           | 77.271 €           |
| Odkup zemljišč z objekti    | 80.000 €         |                    |                    | 80.000 €           |
| Obveščanje javnosti         | 599 €            | 599 €              | 599 €              | 1.796 €            |
| <b>SKUPAJ</b>               | <b>162.674 €</b> | <b>1.749.143 €</b> | <b>1.749.143 €</b> | <b>3.660.959 €</b> |
| <b>Delež po letih</b>       | <b>4,44%</b>     | <b>47,78%</b>      | <b>47,78%</b>      | <b>100,00%</b>     |



## 6.4 Časovni načrt operacije

V okviru projekta se pričakujejo naslednje aktivnosti:

Tabela 8: terminski plan izvedbe investicije

|                              | leto                              | 2016 |    |     |    | 2017 |    |     |    | 2018 |    |     |    |
|------------------------------|-----------------------------------|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|
| z.št.                        | aktivnost                         | I    | II | III | IV | I    | II | III | IV | I    | II | III | IV |
| Predinvesticijske aktivnosti |                                   |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 1                            | DIIP                              |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 2                            | izdelava IDZ                      |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 3                            | investicijski program             |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 4                            | JN projekti                       |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 5                            | projektne dokumentacija PGD, PZI  |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 6                            | odkup zemljišč                    |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 7                            | JN GOI                            |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 8                            | sklenitev pogodbe GOI             |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 9                            | JN nadzor                         |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 10                           | sklenitev pogodbe nadzor          |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 11                           | pogodba o sofinanciranju          |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| Izvedba investicije          |                                   |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 12                           | gradnja 1. faza                   |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 13                           | tehnični prevzem 1. faza          |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 14                           | predaja objekta v uporabo 1. faza |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 15                           | gradnja 2. faza                   |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 16                           | tehnični prevzem 2. faza          |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 17                           | predaja objekta v uporabo 2. faza |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |
| 18                           | zaključek investicije             |      |    |     |    |      |    |     |    |      |    |     |    |

## 6.5 Varstvo okolja

Pri izvedbi operacije se bodo upoštevala naslednja izhodišča:

- zmanjšanje vplivov na okolje,
- okoljska učinkovitost,
- učinkovitost izrabe naravnih virov,
- trajnostna dostopnost.

V času gradnje bo prišlo do manjših vplivov na okolje kot so povečan hrup, prašni delci, povečan promet in podobno.

Po predaji objekta v obratovanje bodo vplivi na okolje minimalni. V naselju se bo povečal promet z osebnimi vozili, drugih vplivov na okolje ne pričakujemo.



### 6.5.1 Okoljska učinkovitost

Pri izvedbi operacije govorimo o projektu, ki je naravnan okoljsko:

- objekt bo energetsko učinkovit v skladu s smernicami o učinkoviti rabi energije.
- grajen bo z okolju prijaznimi materiali
- objekt bo priključen na daljinsko ogrevanje, ki zagotavlja minimalne vplive na okolje

## 6.6 Viri financiranja operacije

Mestna občina načrtuje financiranje projekta:

- sofinanciranje v višini 65 % neto vrednosti upravičenih stroškov v okviru trajnostne urbane usmeritve,
- razliko do polne vrednosti v višini 35 % in DDV bo pokrila Mestna občina iz proračuna iz stanovanjskega fonda.

Tabela 9: Viri in struktura financiranja po stalnih cenah

| z.št. | postavka               | 2016           | 2017             | 2018             | skupaj           | delež         |
|-------|------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 1     | MO Slovenj Gradec      | 67.186         | 702.856          | 702.856          | 1.472.898        | 40,8%         |
| 2     | TUS upravičeni stroški | 96.686         | 1.021.020        | 1.021.020        | 2.138.726        | 59,2%         |
|       | <b>skupaj</b>          | <b>165.888</b> | <b>1.725.893</b> | <b>1.725.894</b> | <b>3.611.624</b> | <b>100,0%</b> |

Tabela 10: Viri in struktura financiranja po tekočih cenah

| z.št. | postavka               | 2016           | 2017             | 2018             | skupaj           | delež         |
|-------|------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 1     | MO Slovenj Gradec      | 67.186         | 712.945          | 712.945          | 1.493.076        | 40,8%         |
| 2     | TUS upravičeni stroški | 96.686         | 1.035.598        | 1.035.598        | 2.167.883        | 59,2%         |
|       | <b>skupaj</b>          | <b>165.888</b> | <b>1.750.561</b> | <b>1.750.562</b> | <b>3.660.959</b> | <b>100,0%</b> |

## 6.7 Kadrovska shema

### 6.7.1 Pristojnosti in odgovornosti za izvedbo projekta

Za operativno vodenje projekta je v skladu z organizacijsko shemo Mestne občine Slovenj Gradec zadolžen Organ za pripravo projektov, ki bo tudi izvedel vse potrebne aktivnosti za izvedbo investicije.

### 6.7.2 Analiza izvedljivosti

Na osnovi tehničnih in ekonomskih meril bo izbrana najbolj ugodna idejna zasnova, na podlagi katere se izdelala ostala projektna dokumentacija in zgradil objekt.

Izvedljivost projekta je realna, saj je investicija usklajena z razvojnimi občinskimi programi, pretežni del lastnih sredstev je že zagotovljen, preostali del pa bo zagotovljen do zaključka investicije. Potrebno je še pridobiti sofinancerska sredstva.



## **6.8 Ekonomska upravičenost projekta**

Ker gre za gradnjo neprofitnih stanj, bodo najemnine subvencionirane in zato ekonomske upravičenosti ne moremo meriti z višino najemnine in dobo vračila investicije. Ekonomska upravičenost se kaže v izboljšanju bivalnih in socialnih pogojev.

### **6.8.1 Koristi izvedene operacije**

Posredni učinki investicije :

- izgradnja nujno potrebnih neprofitnih stanovanj,
- skrb za ranljive skupine prebivalcev,
- zmanjšanje prednostne liste upravičencev do neprofitnih stanovanj
- prijazna stanovanjska soseska.

### **6.8.2 Pomen in osnovna delitev metod za ocenjevanje projektov**

Presoja uspešnosti naložb je gotovo strokovno zahtevna in z vidika odgovornosti pomembna faza v procesu načrtovanja naložb. Gre namreč za fazo, v kateri je potrebno, poiskati odgovore na naslednja vprašanja:

- ali je preučevana možnost ekonomsko sprejemljiva, ali natančneje,
- ali je preučevana naložbena možnost boljša od alternativnih možnosti ali drugače,
- katera izmed preučevanih naložbenih alternativ je najboljša.

Obstaja cela vrsta kvantitativnih metod, ki tovrstno presojo omogočajo. Vse temeljijo na določenih predpostavkah, ki jih je za uspešno naložbo potrebno upoštevati pri izboru in uporabi katere koli od njih. Kakovost presoje pa seveda ni odvisna le od ustreznosti izbora in uporabe določene kvantitativne metode. Uporaba še tako izpopolnjene metode ne more dati zadovoljivih rezultatov, če niso realni podatki o vrednostih parametrov preučevane naložbe, ki jih potrebujemo pri izračunu. Nazadnje je kakovost presoje odvisna tudi od teže tistih kakovostnih dejavnikov naložbe, ki niso neposredno merljivi in jih je smiselno upoštevati kot dodatne kriterije pri odločanju o naložbah.

Kvantitativne metode za presojo uspešnosti naložb običajno delimo na: statične in dinamične metode, z obzirom na to, ali upoštevajo posledice časovne razsežnosti naložb ali ne.

### **6.8.3 Predstavitev in razlaga rezultatov**

Investicija je vsekakor upravičena zaradi številnih pozitivnih socialnih učinkov na reševanje stanovanjskih problemov ranljivih skupin prebivalcev v MO Slovenj Gradec.



## **7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM**

### **7.1 *Investicijska dokumentacija***

Na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006) je za vodenje in izvajanje investicije potrebno zagotoviti:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta
- Investicijski program

### **7.2 *Projektna in tehnična dokumentacija***

Za izvedbo investicije je potrebno izdelati:

- idejno zasnovo,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za izvedbo ,
- projekt izvedenih del,
- elaborat za vpis stavbe v kataster.

### **7.3 *Časovni načrt***

- |                                                      |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. dokument identifikacije investicijskega projekta: | januar 2016              |
| 2. investicijski program                             | marec 2016               |
| 3. idejna zasnova                                    | februar 2016             |
| 4. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja       | april – september 2016   |
| 5. projekt za izvedbo                                | september – oktober 2016 |
| 6. projekt izvedenih del                             | oktober 2017 in 2018     |
| 7. elaborat za vpis stavbe v kataster                | oktober 2017 in 2018     |

### **7.4 *Sklep***

Ugotavljamo, da je smiselno in priporočljivo nadaljevati z aktivnostmi za pripravo in izdelavo potrebne preostale dokumentacije s ciljem pridobiti sredstva s strani sofinanciranja trajnostne urbane strategije.