

GRADIVO K TOČKI 6

OCENA MOŽNOSTI IN UPRAVIČENOSTI
IZVEDBE PROJEKTA PO MODELU JAVNO-
ZASEBNEGA PARTNERSTVA ZA PROJEKT
IZGRADNJA NOVEGA VRTCA V HRPELJAH

**OBČINA HRPELJE - KOZINA**

Hrpelje, Reška cesta 14
SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si
www.hrpelje-kozina.si

Številka: 032-7/2026-5

Datum: 9. 9. 2026

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE HRPELJE - KOZINA**

ZADEVA:	Ocena možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za projekt Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah
NAMEN:	Obravnavo gradiva in sprejem sklepa
PRAVNA PODLAGA:	Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 16. člen Statuta Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25, 589/26 in 1362/26)
PREDLAGATELJ:	Saša Likavec Svetelšek, županja
SRAJČKO PRIPRAVILA:	Maja Korošec, sekretarka
TEST PRIPRAVILA:	ProSVET, Martina Magajna s.p.
POROČEVALKA:	Martina Magajna, ProSVET
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina na podlagi izdelane Ocene možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za projekt Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah, september 2026, ki jo je izdelalo podjetje Prosvet, Martina Magajna s.p. soglaša z nadaljevanjem postopka izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Obrazložitev:

Namen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju: ZJZP) je omogočiti in pospeševati zasebna vlaganja v izgradnjo, vzdrževanje oziroma upravljanje objektov in naprav javno-zasebnega partnerstva ter druge projekte, ki so v javnem interesu, zagotoviti gospodarno in učinkovito izvajanje gospodarskih in drugih javnih služb ali drugih dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oziroma drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, omogočiti smotno uporabo, upravljanje ali izkoriščanje naravnih dobrin, grajenega javnega dobra ali drugih stvari v javni lasti ter drugo vlaganje zasebnih ali zasebnih in javnih sredstev v zgraditev objektov in naprav, ki so delno ali v celoti v javnem interesu, oziroma v dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu. Za doseganje namena ZJZP se javno-zasebno partnerstvo izvaja na področju financiranja, projektiranja, izgradnje, nadzora, organizacije in upravljanja, vzdrževanja ter izvajanja dejavnosti iz prejšnjega odstavka.

V skladu z 8. členom ZJZP mora javni partner zaradi spodbujanja javno-zasebnega partnerstva pri izbiri načina izvajanja projekta (postopka), oceniti, ali ga je mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo (ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant oziroma drugega projekta). V primeru vrednosti nad 5.278.000 eurov lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot javno naročilo samo v primeru, če se glede na ekonomske in druge okoliščine projekta ugotovi, da postopka ni mogoče izvesti v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva ali to ekonomsko ni upravičeno.

V letu 2025 je bil potrjen Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah. Projekt je bil prijavljen na Javni razpis Ministrstva za vzgojo in izobraževanje za

sofinanciranje investicij osnovnega šolstva in vrtcev v obdobju 2026 – 2029. Občina je bila s prijavo na javnem razpisu uspešna ter je tako za sofinanciranje investicije pridobila sofinancerska sredstva v skupni višini 1.836.994,88 EUR, in sicer z dinamiko sofinanciranja kot sledi: v letu 2028 znašajo pridobljena sofinancerska sredstva 983.148,00 EUR in v letu 2029 853.846,88 EUR. Pripravljena je bila tudi projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD, št. Projekta 661-2025, september 2025, ki jo je izdelal projektant APORIA d.o.o.). Pogoji javnega razpisa Ministrstva za vzgojo in izobraževanje dopuščajo izvedbo investicije tako v obliki javno-zasebnega partnerstva kot tudi kot lastno investicijo. Na podlagi navedenega je bil v mesecu aprilu 2026 na portalu javnih naročil objavljen Javni poziv promotorjem k podaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno zasebnega partnerstva za investicijski projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«. Do izteka roka za podajo vloge o zainteresiranosti sta prispeli dve promotorski vlogi. Na podlagi izkazanega interesa za izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva je bila pripravljena Ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja novega vrtca Hrpelje«.

V dokumentu so bile obravnavane tri možne variante:

1. javno financiranje z lastnimi sredstvi Občine – kot referenčna varianta, ki se finančno ovrednoti, čeprav glede na razpoložljivo proračunsko sposobnost Občine brez zadolževanja ni realno izvedljiva;
2. tradicionalna javna izvedba s kreditnim financiranjem;
3. izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, pri kateri zasebni partner v dogovorjenem obsegu prevzame naloge projektiranja, gradnje, financiranja, upravljanja oziroma vzdrževanja objekta, javni partner pa obveznosti poravnava v skladu s pogodbeno določenim mehanizmom plačil.

Pri vseh obravnavanih variantah je bilo uporabljeno enako osnovno izhodišče – izgradnja novega 14-oddelčnega vrtca s centralno kuhinjo, opremo, zunanjo ureditvijo in pripadajočo infrastrukturo. S tem je zagotovljeno, da primerjava ne temelji na različnih funkcionalnih programih, temveč na različnih načinih financiranja, izvedbe, upravljanja in razporeditve tveganj.

V okviru predhodnega postopka sta bili prejeti dve vlogi zainteresiranih oseb, družb ESOTECH, d.d. in LEAN.ING d.o.o. Predloga se razlikujeta glede predlagane strukture, trajanja ter stopnje podrobnosti finančnega modela, oba pa potrjujeta obstoj interesa zasebnega sektorja za sodelovanje pri izvedbi projekta. Predloženi vlogi ne predstavljata zavezujočih ponudb in ne vsebujeta vseh elementov, potrebnih za dokončno finančno in pogodbeno strukturiranje projekta.

Ocena zato predvsem ugotavlja, da:

- obstaja javni interes Občine za pravočasno izvedbo novega vrtca in zagotovitev potrebnih prostorskih kapacitet;
- obstaja izkazan interes zasebnega sektorja za sodelovanje pri projektiranju, gradnji, financiranju, upravljanju oziroma vzdrževanju objekta;
- značilnosti projekta omogočajo oblikovanje izvedbenega modela, pri katerem bi bilo mogoče določene naloge in tveganja smiselno prenesti na zasebnega partnerja;
- izvedbe projekta po modelu JZP v tej fazi ni mogoče izključiti kot neizvedljive ali očitno neupravičene.

S tem je izpolnjen osnovni namen ocene: ugotoviti, da obstajajo pogoji in javno-zasebni interes za nadaljnjo podrobnejšo proučitev variante JZP.

Finančna analiza je bila izvedena za enotno referenčno obdobje 2025–2044. Pri uporabljenih modelskih predpostavkah ima JZP najmanj negativno FNPV (finančno neto sedanjo vrednost) oziroma najnižji NPC (neto sedanja vrednost stroškov). Razlika glede na varianto 1 znaša približno 668 tisoč EUR oziroma 6,4 %, glede na kreditno financirano javno izvedbo varianto 2 pa približno 2,09 mio EUR oziroma 17,6 %. Rezultat predstavlja modelsko primerjavo, ne ponudbene cene bodočega JZP. Pomemben del prikazane razlike temelji na predpostavkah o stroških obratovanja, davčni obravnavi zasebnega partnerja, časovni razporeditvi plačil in učinkovitejšem upravljanju življenjskega cikla objekta. Dokument tudi izrecno ugotavlja, da mora biti za dejansko doseganje teh učinkov zagotovljen ustrezen prenos tveganj projektiranja, gradnje, prekoračitve stroškov, obratovanja, vzdrževanja in razpoložljivosti.

Ekonomska analiza potrjuje, da je projekt izgradnje novega vrtca družbeno-ekonomsko upravičen ne glede na izbrani način izvedbe. Pri vseh treh variantah je ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost)

pozitivna, ESD (ekonomska stopnja donosnosti) presega uporabljeno 4-odstotno diskontno stopnjo, razmerje B/C (razmerje med koristmi in stroški) pa je višje od 1.

Pri interpretaciji je bistveno, da temeljne družbene koristi – dodatna vrtčevska mesta, prihranki časa in prevoza staršev ter izognjeni stroški alternativnega varstva – izhajajo predvsem iz izvedbe samega projekta in ne iz dejstva, ali je ta izveden po JZP ali tradicionalno. Morebitna ekonomska prednost JZP je zato utemeljena le, če se dejansko realizirajo nižji življenjski stroški, učinkovitejše upravljanje virov in boljše obvladovanje tveganj. Ekonomska analiza tako prvenstveno potrjuje upravičenost investicije v novi vrtec, ne pa sama po sebi dokončne izbire izvedbenega modela.

Analiza tveganj kaže, da pri tradicionalni javni izvedbi na Občini ostaja pretežni del tveganj življenjskega cikla projekta, medtem ko je pri ustrezno oblikovanem JZP mogoče na zasebnega partnerja prenesti zlasti tveganja:

- projektiranja in ustreznosti tehničnih rešitev;
- gradnje in zamud iz sfere zasebnega partnerja;
- prekoračitve pogodbeno dogovorjene investicijske vrednosti;
- financiranja zasebnega dela projekta;
- razpoložljivosti in tehnične kakovosti objekta;
- obratovanja in vzdrževanja;
- večjih zamenjav in življenjskih stroškov;
- stanja objekta ob zaključku pogodbenega obdobja.

Tak prenos lahko predstavlja pomembno vrednost za Občino, vendar le, če je dejanski in ne zgolj formalen. Zasebni partner mora imeti možnost tveganje obvladovati, hkrati pa mora nositi tudi njegove finančne posledice. JZP na drugi strani povečuje pogodbeno in upravljavsko kompleksnost ter zahteva bistveno bolj zahtevno dolgoročno upravljanje pogodbe. Zato tudi analiza tveganj ne vodi do avtomatične izbire JZP, temveč potrjuje, da pri predmetnem projektu obstaja smiselni potencial za prenos posameznih tveganj na zasebnega partnerja.

Na podlagi tehnične, finančne, ekonomske in tveganjske presoje je mogoče ugotoviti, da projekt izpolnjuje pogoje za nadaljnjo obravnavo možnosti izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Ocena možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP ne ugotavlja, da je treba projekt izvesti po modelu JZP. Ugotavlja, da pri projektu obstaja javno-zasebni interes in da JZP predstavlja realno izvedbeno možnost, ki jo je utemeljeno podrobneje preveriti v naslednji fazi investicijske dokumentacije.

Dokument Ocena možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za projekt Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah je priloga in sestavni del tega gradiva.

Občinskemu svetu Občine Hrpelje-Kozina predlagamo, da predloženo gradivo obravnava in sprejme sklep v predlagani obliki

Srajčko pripravila:
Maja Korošec
Sekretarka

Saša Likavec Svetelšek
županja

Priloga:

- Ocena možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za projekt Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah
- Predlog sklepa

predlog sklepa



OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14
SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150
F: 05 6800 180
E: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si
www.hrpelje-kozina.si

Številka:

Datum:

Na podlagi Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 16. člena Statuta Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25, 589/26 in 1362/26) je Občinski svet Občine Hrpelje - Kozina na seji dne sprejel naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Hrpelje – Kozina na podlagi izdelane Ocene možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva za projekt Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah, september 2026, ki jo je izdelalo podjetje Prosvet, Martina Magajna s.p. soglaša z nadaljevanjem postopka izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Saša Likavec Svetelšek
županja

Vloženo:

- Zbirka dokumentarnega gradiva