



Občina
Hrpelje-Kozina

LJUDJE
PROSTOR
PRIHODNOST
ZA BOLJŠE JUTRI

OCENA MOŽNOSTI IN UPRAVIČENOSTI JZP

OCENA MOŽNOSTI IN UPRAVIČENOSTI IZVEDBE PROJEKTA
PO MODELU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

IZGRADNJA NOVEGA VRTCA V HRPELJAH

Projekt: novi 14-oddelčni vrtec s centralno kuhinjo,
opremo, zunanjo ureditvijo in pripadajočo
infrastrukturo

*Prostor
za srečne
zgodbe*



VRTEC HRPELJE

VARNI
ZDRAVI
USTVARJALNI
SKUPAJ



OTROCI
DANES



MOČNEJŠA
SKUPNOST
JUTRI



TRAJNOSTEN
RAZVOJ
VEDNO

INVESTITOR

OBČINA HRPELJE-KOZINA
Hrpelje, Reška cesta 14
6240 Kozina

IZDELOVALEC OCENE



ProSVET, Martina Magajna s.p.
Dilce 40
6230 Postojna

September 2026



Investitor:

Občina
Hrpelje-Kozina

OBČINA HRPELJE-KOZINA
Hrpelje, Reška cesta 14 6240 Kozina

Izdelovalec dokumenta:



ProSVET, Martina Magajna s.p.
Dilce 40, 6230 Postojna

Datum izdelave: September 2026

Ocena možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, izdelana na podlagi 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP, Ur. l. RS, št. 127/06) in Pravilnika o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Ur. l. RS, št. 32/07), ob upoštevanju temeljnih načel ZJZP

Investitor

OBČINA HRPELJE-KOZINA	Odgovorna oseba: Saša Likavec Svetelšek, županja
Hrpelje, Reška cesta 14 6240 Kozina	(podpis in žig)
	

Izdelovalec ocene upravičenosti JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

ProSVET, Martina Magajna s.p.	Odgovorna oseba: Martina Magajna
Dilce 40, 6230 Postojna	(podpis in žig)
	

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO	8
1.1	PРАВНА PODLAGA ZA IZDELAVO OCENE	8
1.2	PREDHODNI POSTOPEK IN PREJETE PROMOTORSKE VLOGE	9
1.3	NAMEN IN PRISTOP OCENE	9
1.4	PREDMET OCENE UPRAVIČENOSTI	10
1.5	JAVNA KORIST IN CILJI PROJEKTA	10
1.5.1	JAVNA KORIST PROJEKTA	11
1.5.2	CILJI PROJEKTA	11
2	POVZETEK OSNOVNIH PODATKOV	13
2.1	METODA DELA	13
2.1.1	PODLAGE ZA IZDELAVO OCENE	13
2.1.2	OBRAVNAVANE VARIANTE	13
2.1.3	FINANČNA ANALIZA	14
2.1.4	EKONOMSKA ANALIZA	14
2.1.5	ANALIZA TVEGANJ	15
2.1.6	OMEJITVE UPORABLJENE METODE	15
2.2	POVZETEK OSNOVNIH PODATKOV IZ VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI PROMOTORJA	15
2.2.1	VLOGA PROMOTORJA ESOTECH, D.D.	16
2.2.2	PREDLOG PROMOTORJA LEAN.ING D.O.O.	16
2.3	TERMINSKI PLAN IZVEDBE PROJEKTA	18
2.4	FINANČNA OCENA PROJEKTA	20
3	TEHNIČNA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI	22
4	OKOLJSKA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI	25
5	OBLIKOVANJE MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	29
5.1	OPREDELITEV MOŽNIH OBLIK JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	29
5.2	OSNOVNE ZNAČILNOSTI PREDLAGANEGA PARTNERSTVA	30
5.3	PREDLAGANI FUNKCIONALNI MODEL	30
5.4	RAZDELITEV NALOG MED PARTNERJEMA	31
5.5	FINANCIRANJE	32
5.6	PLAČILO ZA RAZPOLOŽLJIVOST	32
5.7	TRAJANJE POGODBENEGA RAZMERJA	32
5.8	RAZDELITEV TVEGANJ	33
5.9	VAROVANJE JAVNEGA INTERESA	34
5.10	PREOSTALA VREDNOST IN PRENOS OBJEKTA	34
5.11	PREDLAGANI REFERENČNI MODEL PROJEKTA	34
6	FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA	36
6.1	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA	36
6.1.1	PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE	36
6.1.2	REFERENČNO OBDOBJE	38
6.1.3	INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA	40
6.1.4	PRIHODKI	41
6.1.5	STROŠKI	43
6.1.6	PRIKAZ REZULTATOV FINANČNE ANALIZE	46
6.1.7	FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA	52
6.1.8	FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI PROJEKTA	53
6.1.9	FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA	53
6.1.10	POVZETEK FINANČNE ANALIZE	54
6.2	EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA	55
6.2.1	PREDPOSTAVKE EKONOMSKE ANALIZE	55
6.2.2	EKONOMSKE KORISTI PROJEKTA	56
6.2.3	EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST	58
6.2.4	EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI	59

6.2.5	RAZMERJE MED STROŠKI IN KORISTI	60
6.2.6	POVZETEK EKONOMSKE ANALIZE	62
7	ANALIZA TVEGANJA	64
8	OCENA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN ZAKLJUČEK	85

KAZALO TABEL

TABELA 1:	POVZETEK OSNOVNIH ZNAČILNOSTI PREJETIH PREDLOGOV	17
TABELA 2:	TERMINSKI PLAN ZA VARIANTI V1 IN V2	18
TABELA 3:	TERMINSKI PLAN ZA VARIANTI V3	19
TABELA 4:	PRIMERJAVA TEHNIČNEGA OBSEGA	22
TABELA 5:	PRIMERJAVA OKOLJSKIH IZHODIŠČ	25
TABELA 6:	PODATKI O AMORTIZACIJI	45
TABELA 7:	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 1	47
TABELA 8:	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 2	48
TABELA 9:	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 3 – JAVNI PARTNER	49
TABELA 10:	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 3 – ZASEBNI PARTNER	50
TABELA 11:	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 3 – PROJEKT	51
TABELA 12:	PRIMERJAVA KLJUČNIH FINANČNIH KAZALNIKOV CELOTNEGA PROJEKTA	54
TABELA 13:	EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST PO POSAMEZNI VARIANTI	58
TABELA 14:	EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI PO POSAMEZNI VARIANTI	60
TABELA 15:	RAZMERJE MED KORISTMI IN STROŠKI PO POSAMEZNI VARIANTI	61
TABELA 16:	IDENTIFIKACIJA IN RAZPOREDITEV KLJUČNIH TVEGANJ	64
TABELA 17:	ANALIZA TVEGANJ VARIANTA 1	68
TABELA 18:	ANALIZA TVEGANJ VARIANTA 2	73
TABELA 19:	ANALIZA TVEGANJ VARIANTA 3	78
TABELA 20:	OSNOVNI PROFIL TVEGANJ JAVNEGA PARTNERJA	84

SEZNAM KRATIC

Kratika	Pomen
---------	-------

B/C	razmerje med koristmi in stroški (<i>Benefit/Cost Ratio</i>)
CAPEX	investicijski oziroma kapitalski izdatki (<i>Capital Expenditure</i>)
CBA	analiza stroškov in koristi (<i>Cost-Benefit Analysis</i>)
DBFOM	<i>Design-Build-Finance-Operate-Maintain</i> – projektiraj, zgradi, financiraj, upravljaj in vzdržuj
DFBOT	<i>Design-Finance-Build-Operate-Transfer</i> – projektiraj, financiraj, zgradi, upravljaj in prenesi
DDV	davek na dodano vrednost
DCF	metoda diskontiranega denarnega toka (<i>Discounted Cash Flow</i>)
DGD	dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DPP	dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev
EIRR	ekonomska interna stopnja donosnosti (<i>Economic Internal Rate of Return</i>)
ENPV	ekonomska neto sedanja vrednost (<i>Economic Net Present Value</i>)
ENSV	ekonomska neto sedanja vrednost
ErNSV	ekonomska relativna neto sedanja vrednost
ESD	ekonomska stopnja donosnosti
FNPV	finančna neto sedanja vrednost (<i>Financial Net Present Value</i>)
FNPV(C)	finančna neto sedanja vrednost celotnega projekta oziroma investicije
FRR	finančna interna stopnja donosnosti (<i>Financial Rate of Return</i>)
FRR(C)	finančna interna stopnja donosnosti celotnega projekta oziroma investicije
GOI	gradbeno-obrtniška in instalacijska dela
IRR	interna stopnja donosnosti (<i>Internal Rate of Return</i>)
JZP	javno-zasebno partnerstvo
MVI	Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje
NPC	neto sedanja vrednost stroškov (<i>Net Present Cost</i>)
OPEX	obratovalni stroški oziroma operativni izdatki (<i>Operating Expenditure</i>)
OŠ	osnovna šola
PID	projektna dokumentacija izvedenih del
PZI	projektna dokumentacija za izvedbo gradnje

Kratika Pomen

RNPV finančna relativna neto sedanja vrednost

VfM vrednost za denar (*Value for Money*)

ZJZP Zakon o javno-zasebnem partnerstvu

ZNKP Zakon o nekaterih koncesijskih pogodbah

Oznaka Pomen

V1 tradicionalna javna izvedba z lastnimi sredstvi Občine

V2 tradicionalna javna izvedba s kreditnim financiranjem

V3 izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva

1 UVODNO POJASNILO

Občina Hrpelje - Kozina načrtuje izvedbo investicijskega projekta »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«, katerega predmet je izgradnja novega 14-oddelčnega vrtca s pripadajočimi prostori, opremo, zunanjo ureditvijo in centralno kuhinjo. Namen investicije je zagotoviti ustrezne in zadostne prostorske pogoje za izvajanje predšolske vzgoje na območju občine ter dolgoročno rešiti obstoječo prostorsko stisko. Projektna dokumentacija predvideva nov 14-oddelčni objekt s centralno kuhinjo za potrebe vrtca in osnovne šole ter pripadajočo zunanjo ureditev in priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

Osnovna investicijska izhodišča projekta so določena v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«, december 2025. Po DIIP znaša ocenjena vrednost projekta v tekočih cenah 6.666.572,90 EUR brez DDV oziroma 8.133.218,94 EUR z DDV, izvedba gradnje pa je predvidena v obdobju od januarja 2028 do avgusta 2029.

Za projekt je bilo s sklepom Ministrstva za vzgojo in izobraževanje odobreno sofinanciranje v višini 1.836.994,88 EUR. Preostali delež investicije predstavlja pomembno finančno obremenitev za Občino Hrpelje - Kozina. Že DIIP zato med možnimi načini izvedbe in financiranja izrecno izpostavlja možnost izvedbe projekta v okviru javno-zasebnega partnerstva ter predvideva pripravo ocene upravičenosti takega načina izvedbe kot podlage za odločitve o nadaljnjih korakih.

1.1 Pravna podlaga za izdelavo ocene

Pravno podlago za izdelavo predmetnega dokumenta predstavlja predvsem 8. člen Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP). Ta določa, da mora javni partner pri izbiri načina izvedbe projekta, ki bi lahko bil predmet javno-zasebnega partnerstva, oceniti, ali je projekt mogoče izvesti kot javno-zasebno partnerstvo, pri čemer se izdelava ocena upravičenosti izvedljivosti projekta in primerjava variant. Pri projektih nad zakonsko določeno vrednostjo lahko javni partner naročilo gradnje oziroma storitve izvede kot klasično javno naročilo le, če se glede na ekonomske in druge okoliščine ugotovi, da izvedba v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva ni mogoča ali ni ekonomsko upravičena.

Podrobnejšo vsebino ocene določa Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva. Pravilnik zahteva primerjavo dokumentacije javnega partnerja z dokumentacijo zainteresiranih oseb ter presojo zlasti glede življenjske dobe projekta, neto sedanje vrednosti, interne stopnje donosnosti, doseganja rezultatov in ciljev oziroma value for money ter stroškov in koristi projekta v okviru cost-benefit analize.

Pri pripravi ocene se upoštevajo tudi temeljna načela ZJZP, med njimi načelo enakosti, transparentnosti, sorazmernosti in uravnoteženosti. 14. člen ZJZP, na katerega se nanaša načelo sorazmernosti, zahteva, da javni partner pri oblikovanju in izvajanju javno-zasebnega partnerstva uporablja le ukrepe, ki objektivno vodijo k zasledovanemu cilju, zasebnega partnerja omejujejo le v potrebnem obsegu ter so po svojih posledicah sorazmerni pomenu zasledovanega cilja.

1.2 Predhodni postopek in prejete promotorske vloge

Občina Hrpelje - Kozina je v okviru preveritve možnosti izvedbe projekta po modelu JZP obravnavala prejete predloge zainteresiranih oseb oziroma promotorjev. Za zagotovitev primerljivosti je bilo kot enotno izhodišče določeno, da mora osnovni scenarij izhajati iz obsega projekta po veljavnem DIIP in projektni dokumentaciji, torej iz izvedbe 14-oddelčnega vrtca s pripadajočimi prostori, opremo, zunanjo ureditvijo in centralno kuhinjo, ob upoštevanju že odobrenih sredstev Ministrstva za vzgojo in izobraževanje.

Pri pregledu promotorskih vlog je bilo ugotovljeno, da posamezni predloženi podatki ne omogočajo neposredne in popolnoma enotne primerjave finančnih, ekonomskih in tveganjskih učinkov različnih načinov izvedbe. Občina je zato promotorja pozvala k dodatnim pojasnilom in podatkom, med drugim glede investicijske vrednosti, finančne konstrukcije, uporabnine oziroma plačila javnega partnerja, stroškov obratovanja in vzdrževanja, denarnih tokov, finančnih kazalnikov, razdelitve in vrednotenja tveganj, trajanja JZP ter preostale vrednosti objekta. Enak namen pozivov je bil izrecno opredeljen kot pridobitev primerljivih in preverljivih podatkov za izdelavo ocene upravičenosti, pri čemer poziv ne predstavlja izbire zasebnega partnerja niti zaveze Občine k izvedbi projekta po katerem koli predlaganem modelu, vendar dodatnih osnov ni prejela.

Posledično je bila predmetna ocena v delu, kjer popolni podatki promotorjev niso bili razpoložljivi, izdelana na podlagi podatkov iz investicijske in projektne dokumentacije, razpoložljivih podatkov iz promotorskih vlog ter jasno opredeljenih in preverljivih modelskih predpostavk.

1.3 Namen in pristop ocene

Namen predmetne ocene ni izbira konkretnega zasebnega partnerja niti dokončna določitev pogodbenega modela JZP, temveč presoja, ali je glede na finančne, ekonomske, izvedbene in tveganjske značilnosti projekta izvedba po modelu javno-zasebnega partnerstva za Občino Hrpelje - Kozina smiselna in upravičena v primerjavi z razpoložljivimi načini tradicionalne javne izvedbe.

V ta namen so v nadaljevanju dokumenta primerjane zlasti naslednje 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.

Primerjava se izvede z vidika finančne izvedljivosti in proračunske obremenitve javnega partnerja, neto sedanje vrednosti stroškov, ekonomskih stroškov in koristi, življenjskega cikla objekta, razdelitve tveganj ter doseganja vrednosti za denar (VfM). Cilj presoje je ugotoviti, kateri način izvedbe ob primerljivem obsegu in kakovosti javne infrastrukture zagotavlja najbolj smotno razmerje med stroški, koristmi in prevzetimi tveganji ter hkrati omogoča pravočasno in dolgoročno vzdržno izvedbo investicije.

1.4 Predmet Ocene upravičenosti

Predmet te ocene je izvedba projekta »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« v celotnem funkcionalnem in tehničnem obsegu, kot je opredeljen v veljavni investicijski in projektni dokumentaciji Občine Hrpelje - Kozina.

Projekt obsega novogradnjo 14-oddelčnega vrtca v Hrpeljah s pripadajočimi prostori za izvajanje predšolske vzgoje ter centralno kuhinjo za potrebe vrtca in osnovne šole. Objekt je zasnovan kot novogradnja etažnosti P+1. V sklop projekta sodijo tudi zunanja ureditev ter potrebni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

V obseg projekta se za potrebe te ocene vključujejo zlasti:

- projektiranje in druga potrebna projektna ter investicijska dokumentacija;
- gradbena, obrtniška in inštalacijska dela za izvedbo objekta;
- ureditev prostorov za 14 oddelkov vrtca in vseh pripadajočih skupnih, upravnih, servisnih in tehničnih prostorov;
- izvedba in oprema centralne kuhinje;
- dobava in vgradnja opreme vrtca;
- zunanja ureditev, vključno z zunanjimi funkcionalnimi površinami, dostopi in pripadajočimi ureditvami;
- izvedba potrebnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo;
- nadzor, inženiring in drugi stroški, neposredno povezani z izvedbo investicije;
- obratovanje, redno in investicijsko vzdrževanje ter potrebne zamenjave opreme in sistemov v obsegu, ki se glede na posamezno varianto izvedbe prenese na izvajalca oziroma zasebnega partnerja.

DIIP opredeljuje namen projekta kot izgradnjo novega štirinajstoddelčnega vrtca s primernimi prostorskimi pogoji za izvajanje predšolske vzgoje, pri čemer je investicija v tekočih cenah ocenjena na 6.666.572,90 EUR brez DDV oziroma 8.133.218,94 EUR z DDV.

Za potrebe primerjave variant se šteje, da vse obravnavane variante zagotavljajo enak osnovni obseg in primerljivo raven funkcionalnosti ter kakovosti objekta. Predmet ocene zato ni presoja zmanjšane 10- ali 12-oddelčnega programa, temveč način izvedbe istega 14-oddelčnega projekta. Enako izhodišče je Občina določila tudi v pozivih promotorjem, kjer je zahtevala, da osnovni finančni model izhaja iz veljavnega DIIP in projektne dokumentacije ter obravnava 14-oddelčni vrtec s pripadajočimi prostori, opremo, zunanjo ureditvijo in centralno kuhinjo.

Tako opredeljen enoten obseg projekta predstavlja referenčno osnovo za finančno, ekonomsko in tveganjsko primerjavo tradicionalne javne izvedbe in izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva.

1.5 Javna korist in cilji projekta

Projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« je namenjen zagotavljanju ustreznih, zadostnih in dolgoročno vzdržnih prostorskih pogojev za izvajanje predšolske vzgoje na območju Občine Hrpelje - Kozina. Osnovni namen investicije je zagotoviti primerne prostorske pogoje za vključevanje otrok prvega in drugega starostnega obdobja v programe predšolske vzgoje. DIIP kot temeljne razloge za investicijsko namero izpostavlja prostorsko stisko obstoječega vrtca, potrebo po zmanjšanju števila zavrženih otrok, možnost vključevanja otrok v vrtec v domačem okolju ter zagotavljanje primerljivih pogojev za vzgojo, izobraževanje in razvoj otrok, kot jih imajo otroci v infrastrukturno ustrezno urejenih okoljih.

1.5.1 Javna korist projekta

Javna korist projekta izhaja predvsem iz zagotavljanja dostopne in kakovostne javne infrastrukture za izvajanje predšolske vzgoje ter iz odpravljanja sedanjih prostorskih omejitev. Neizvedba projekta bi pomenila nadaljevanje prostorske stiske, zavračanje dela vlog za vpis ter potrebo staršev po iskanju alternativnega varstva oziroma vključevanju otrok v vrtce zunaj domačega okolja. Hkrati bi del otrok še naprej imel slabše infrastrukturne pogoje za razvoj in izobraževanje.

Javna korist se konkretno kaže v naslednjih učinkih:

- zagotovitvi zadostnih in kakovostnih prostorskih pogojev za izvajanje predšolske vzgoje;
- povečanju razpoložljivih kapacitet in zmanjšanju števila zavrženih vlog za vpis;
- omogočanju večjemu številu otrok, da obiskujejo vrtec v domačem okolju;
- zmanjšanju potreb staršev po vožnjah otrok v druge kraje oziroma po iskanju alternativnih oblik varstva;
- povečanju deleža otrok, vključenih v organizirano predšolsko vzgojo;
- zagotavljanju primerljivih pogojev za vzgojo, izobraževanje, druženje in zdrav razvoj otrok;
- izboljšanju pogojev za kakovostno delo zaposlenih;
- izboljšanju infrastrukturnih pogojev za mlade družine in kakovosti bivanjskega okolja;
- sprostitvi sedanjih prostorov vrtca za potrebe prve triade osnovne šole, glasbene šole in drugih dejavnosti;
- dolgoročnemu izboljšanju vzgojno-izobraževalne infrastrukture ter s tem splošnega standarda družbenega okolja v občini.

DIIP posebej ugotavlja, da je obstoječi vrtec polno zaseden in da je ob upoštevanju povpraševanja ter povečevanja deleža vključenih otrok pričakovati praktično takojšnjo polno zasedenost novega vrtca. Kot ključne upravičence navaja otroke, starše, zaposlene in širše lokalno okolje. Tudi demografski podatki kažejo na rast prebivalstva in predšolske populacije: število otrok v starosti 1–5 let se je po podatkih DIIP med letoma 2015 in 2025 povečalo z 212 na 256, zato se pričakuje nadaljnji pritisk na zmogljivosti predšolske vzgoje.

Pomembna dodatna javna korist projekta je učinkovitejša uporaba obstoječe javne infrastrukture. Po preselitvi otrok v novi objekt je predvidena preureditev sedanjih prostorov vrtca za potrebe prve triade osnovne šole in glasbene šole. Projekt tako ne rešuje zgolj prostorske problematike predšolske vzgoje, temveč omogoča tudi nadaljnjo racionalno uporabo obstoječih občinskih prostorov za druge vzgojno-izobraževalne dejavnosti.

1.5.2 Cilji projekta

Osrednji cilj investicije je izgradnja novega 14-oddelčnega vrtca s primernimi prostorskimi, funkcionalnimi in tehničnimi pogoji za izvajanje predšolske vzgoje. DIIP cilj podrobneje opredeljuje z izgradnjo energetske varčnega objekta s pripadajočimi zunanji površinami za igro in zelenimi površinami, ureditvijo dostopnih poti za motorni in peš promet, parkirišč ter vhodne ploščadi in ureditvijo stičnih zunanjih površin.

Z izvedbo projekta želi Občina Hrpelje - Kozina dolgoročno zagotoviti zmogljivosti, ki bodo ustrezale dejanskim in pričakovanim potrebam po predšolski vzgoji, zmanjšati prostorsko stisko ter zagotoviti pogoje za višjo vključenost otrok v organizirane programe. Projekt s tem

prispeva tudi k širšim razvojnim ciljem občine, saj kakovostna vzgojno-izobraževalna infrastruktura predstavlja pomemben element kakovosti bivanja in dejavnik pri odločanju mladih družin o kraju bivanja.

Za potrebe Ocene upravičenosti izvedbe po modelu JZP je pomembno poudariti, da so navedena javna korist in cilji neodvisni od izbranega načina financiranja in izvedbe. Vse primerjane variante morajo zagotoviti doseganje iste javne koristi in primerljivega funkcionalnega standarda projekta; predmet presoje JZP je zato predvsem vprašanje, s katerim izvedbenim modelom je mogoče navedene cilje doseči gospodarnejše, učinkoviteje, z ustrežnejšo razporeditvijo tveganj in z večjo vrednostjo za vložena javna sredstva.

2 POVZETEK OSNOVNIH PODATKOV

2.1 Metoda dela

Ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva je izdelana po primerjalni metodi, pri kateri se za enak funkcionalni in tehnični obseg projekta primerjajo različni načini njegove izvedbe in financiranja. Namen uporabljene metode je ugotoviti, ali izvedba projekta po modelu JZP glede na finančne, ekonomske, izvedbene in tveganjske značilnosti predstavlja primernejšo rešitev od tradicionalne javne izvedbe.

Osnovno izhodišče vseh primerjanih variant je projekt 14-oddelčnega vrtca v Hrpeljah s pripadajočimi prostori, opremo, zunanjo ureditvijo in centralno kuhinjo. Zaradi zagotavljanja primerljivosti je Občina enak obseg projekta zahtevala tudi od promotorjev. Pri finančnih modelih se upošteva tudi že odobreno sofinanciranje Ministrstva za vzgojo in izobraževanje v višini 1.836.994,88 EUR.

2.1.1 Podlage za izdelavo ocene

Pri izdelavi ocene so bile uporabljene zlasti naslednje skupine podatkov in dokumentov:

- veljavna investicijska dokumentacija projekta, predvsem DIIP;
- projektna dokumentacija za novi vrtec;
- podatki o odobrenem sofinanciranju Ministrstva za vzgojo in izobraževanje;
- prejete vloge oziroma predlogi zainteresiranih oseb za izvedbo projekta po modelu JZP;
- pojasnila in dopolnitve promotorjev, kolikor so bile predložene;
- podatki Občine o možnostih financiranja projekta;
- modelske finančne in ekonomske predpostavke, uporabljene tam, kjer iz predložene dokumentacije ni bilo mogoče pridobiti popolnih oziroma medsebojno primerljivih podatkov.

DIIP kot osnovno investicijsko izhodišče določa vrednost projekta v tekočih cenah v višini 6.666.572,90 EUR brez DDV oziroma 8.133.218,94 EUR z DDV ter opredeljuje vire financiranja in predvideno dinamiko izvedbe.

2.1.2 Obravnavane variante

Za potrebe ocene so bile oblikovane in medsebojno primerjane naslednje osnovne variante izvedbe:

V1 – tradicionalna javna izvedba z lastnimi sredstvi Občine. Varianta predstavlja referenčni scenarij neposredne javne izvedbe. Finančno je ovrednotena v celoti, čeprav je glede na proračunske zmožnosti Občine brez zadolževanja ni mogoče obravnavati kot realno izvedljivo osnovno možnost.

V2 – tradicionalna javna izvedba s kreditnim financiranjem. Pri tej varianti Občina ostaja investitor in nosilec projekta, občinski delež investicije pa se financira z zadolževanjem. V analizi se poleg investicijskih in obratovalnih stroškov upoštevajo tudi stroški financiranja.

V3 – izvedba po modelu javno-zasebnega partnerstva. Pri tej varianti se glede na predlagano pogodbeno strukturo na zasebnega partnerja prenese dogovorjeni obseg projektiranja, gradnje, financiranja, upravljanja, vzdrževanja in drugih obveznosti življenjskega cikla objekta,

javni partner pa zasebnemu partnerju zagotavlja pogodbeno določeno plačilo oziroma uporabnino.

2.1.3 Finančna analiza

Finančna analiza je izvedena z vidika dejanskih denarnih tokov posamezne variante in predvsem z vidika proračunske obremenitve javnega partnerja.

Pri primerjavi se analizirajo zlasti:

- investicijski izdatki;
- viri financiranja;
- sredstva MVI;
- stroški zadolževanja oziroma financiranja;
- stroški obratovanja in vzdrževanja;
- investicijsko vzdrževanje in zamenjave;
- uporabnina oziroma plačila javnega partnerja pri JZP;
- preostala vrednost objekta;
- neto denarni tokovi po letih.

Tudi v pozivih promotorjem je Občina zaradi zagotavljanja primerljivosti zahtevala finančne modele, ki vključujejo investicijske izdatke, vire financiranja, sredstva ministrstva, dolg, plačila javnega partnerja, OPEX, investicijsko vzdrževanje, davke ter denarne tokove projekta in zasebnega kapitala.

Kot temeljni kazalnik primerjave se uporablja neto sedanja vrednost oziroma sedanja vrednost stroškov (NPC), ki omogoča primerjavo variant z različnim časovnim profilom izdatkov. Poleg tega se spremljajo nominalna proračunska obremenitev, stroški financiranja ter drugi finančni kazalniki, kjer so smiselni.

2.1.4 Ekonomska analiza

Finančna analiza je dopolnjena z ekonomsko analizo stroškov in koristi, katere namen je oceniti projekt z vidika širših učinkov za družbo in lokalno okolje.

Ker vse variante zagotavljajo isti vrtec, so temeljne družbene koristi projekta praviloma skupne vsem variantam. Med njimi so zlasti:

- prihranek stroškov prevoza staršev;
- prihranek časa staršev;
- izognjeni stroški alternativnega varstva;
- korist zaradi sprostitve obstoječih prostorov za potrebe osnovne in glasbene šole;
- preostala ekonomska vrednost objekta;
- druge koristi, če jih je mogoče ustrezno utemeljiti in monetizirati.

DIIP posebej izpostavlja koristi za otroke, starše, zaposlene in razvoj občine ter ugotavlja, da bo novi vrtec glede na obstoječo zasedenost in povpraševanje praktično takoj polno izkoriščen.

Na podlagi ekonomskih denarnih tokov se izračunajo zlasti ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV), ekonomska stopnja donosnosti (ESD), relativna neto sedanja vrednost (ErNSV) in razmerje med koristmi in stroški (B/C).

Pri ekonomski analizi se financiranje projekta obravnava ločeno od realnih ekonomskih stroškov in koristi. Tako kredit, odplačilo glavnice, obresti, uporabnina med javnim in zasebnim

partnerjem ter drugi finančni transferji sami po sebi ne predstavljajo dodatne družbene koristi projekta.

2.1.5 Analiza tveganj

Pomemben del metode predstavlja tudi primerjava razdelitve projektnih tveganj. Pri posamezni varianti se presoja, katera tveganja nosi javni partner in katera se lahko smiselno prenesejo na zasebnega partnerja.

Obravnavajo se predvsem tveganja projektiranja, pridobivanja dovoljenj, gradnje, zamud, prekoračitve investicijske vrednosti, financiranja in obrestnih mer, razpoložljivosti objekta, obratovanja, vzdrževanja, energije, zamenjav opreme ter stanja in preostale vrednosti objekta ob zaključku pogodbenega razmerja. Enak nabor ključnih tveganj je Občina zahtevala tudi v postopku dopolnjevanja promotorskih vlog.

Pri presoji JZP se zato ne upošteva zgolj višina finančnih izdatkov, temveč tudi vrednost in obseg tveganj, ki se dejansko prenesejo na zasebnega partnerja, ter njegova odgovornost za zagotavljanje razpoložljivosti in ustreznega stanja objekta skozi pogodbeno obdobje.

2.1.6 Omejitve uporabljene metode

Promotorske vloge niso vsebovale vseh podatkov, potrebnih za izdelavo popolnoma primerljivih finančnih modelov. Občina je zato promotorje pozvala k dopolnitvi podatkov predvsem glede finančne konstrukcije, uporabnine, obratovalnih stroškov, življenjskega cikla, denarnih tokov, tveganj in preostale vrednosti. Namen pozivov je bil izrecno pridobiti primerljive in preverljive podatke za izdelavo Ocene upravičenosti.

Ker vsi zahtevani podatki niso bili predloženi, so bile manjkajoče vrednosti, kjer je bilo to potrebno za izvedbo primerjave, nadomeščene z jasno opredeljenimi modelskimi predpostavkami. Zato rezultati ne predstavljajo zavezujoče ponudbene cene bodočega JZP, temveč strokovno oceno upravičenosti posameznega načina izvedbe na podlagi trenutno razpoložljivih informacij.

Končna presoja temelji na skupnem vrednotenju finančne izvedljivosti, ekonomskih učinkov, stroškov življenjskega cikla, razdelitve tveganj in vrednosti za denar (VfM), pri čemer se noben posamezni kazalnik ne uporablja kot edino merilo za izbiro variante.

2.2 Povzetek osnovnih podatkov iz vloge o zainteresiranosti promotorja

Na javni poziv Občine Hrpelje - Kozina za podajo vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« po modelu javno-zasebnega partnerstva sta bila predložena dva vsebinsko različna predloga, in sicer predlog družbe ESOTECH, d.d. ter predlog družbe LEAN.ING d.o.o. Oba predloga izhajata iz možnosti, da se projekt izvede z vključitvijo zasebnega partnerja, vendar se razlikujeta glede predlaganega modela, trajanja pogodbenega razmerja, ocenjene investicijske vrednosti ter stopnje podrobnosti finančnega in izvedbenega modela.

2.2.1 Vloga promotorja ESOTECH, d.d.

Promotor ESOTECH, d.d., Preloška cesta 1, 3320 Velenje, je izrazil interes za izvedbo projekta projektiranja, gradnje in upravljanja Vrtca Hrpelje po modelu javno-zasebnega partnerstva. Kot kontaktna oseba promotorja je v vlogi naveden David Žnider, direktor komerciale.

Predlagana je koncesijska oblika javno-zasebnega partnerstva po modelu DFBOT – Design-Finance-Build-Operate-Transfer. Po predlogu bi zasebni partner oziroma koncesionar projektiral in financiral projekt, zgradil objekt, z njim obratoval v času koncesijske dobe ter po izteku koncesijskega razmerja objekt prenesel v last javnega partnerja. Predlagana koncesijska doba znaša 15 let, h kateri se prišteje obdobje projektiranja in gradnje.

Predvideni obseg zasebnega partnerja vključuje zlasti projektiranje v fazah DPP, DGD, PZI in PID, pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja, novogradnjo 14-oddelčnega vrtca, ureditev okolice, dostopnih poti in parkirišč, (so)financiranje projekta ter upravljanje objekta v 15-letnem obdobju.

Promotor je investicijsko vrednost projekta ocenil na:

8.410.000,00 EUR brez DDV,

pri čemer je izrecno navedel, da je ocena preliminarne in nezavezujoča ter lahko odstopa glede na spremenjene dejavnike. Vrednost se nanaša na izgradnjo novega 14-oddelčnega vrtca. Navedena vrednost je višja od vrednosti veljavnega DIIP, zato je Občina promotorja v nadaljevanju pozvala k podrobnejši razčlenitvi in pojasnitvi razlike.

Vloga kot lokacijske in tehnične parametre povzema projekt iz dokumentacije Občine: predvidena bruto tlorisna površina objekta znaša 3.849,20 m², zemljišče novogradnje približno 8.742 m², otroško igrišče približno 4.733 m², v sklopu projekta pa je predvidena tudi centralna kuhinja za potrebe Osnovne šole Hrpelje.

Pri virih financiranja vloga navaja sredstva javnega partnerja oziroma sofinanciranja MVI v višini 1.836.994,88 EUR ter zasebno oziroma bančno financiranje preostalega dela investicije. Prikaz razmerja med lastnim kapitalom zasebnega partnerja in tujimi bančnimi viri v predloženi tabeli ni povsem nedvoumen, zato je Občina promotorja naknadno pozvala k pojasnitvi finančne konstrukcije.

Pomembna omejitev predloga ESOTECH je, da investicijsko vzdrževanje ni bilo vključeno v ekonomske izračune, saj naj bi bil njegov obseg določen šele v programu izvajanja koncesije in koncesijski pogodbi. Prav tako vloga ne vsebuje dokončno opredeljene višine uporabnine oziroma celovitega letnega plačila javnega partnerja.

2.2.2 Predlog promotorja LEAN.ING d.o.o.

Družba LEAN.ING d.o.o. je predložila predstavitev predloga izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Promotor se predstavlja kot družba, ki deluje na področju investicijskega managementa, gradbenega nadzora, vodenja projektov ter optimizacije investicijskih in obratovalnih stroškov.

Promotor predlaga izvedbo po modelu DBFOM – Design-Build-Finance-Operate-Maintain, po katerem bi zasebni partner:

- projektiral objekt,
- izvedel gradnjo,

- zagotovil financiranje,
- upravljaj objekt ter
- zagotavljal njegovo vzdrževanje.

Predlagano obdobje je 20 let, javni partner pa bi v tem času plačeval vnaprej določeno letno uporabnino. Po izteku obdobja bi objekt prešel v last Občine.

Kot osnovni investicijski okvir je promotor uporabil vrednost približno 6,7 mio EUR, pri čemer navaja, da investicija vključuje GOI dela, opremo in spremljajoče stroške ter da je osnova povzeta po investicijski dokumentaciji.

Za osnovni scenarij 14-oddelčnega vrtca je navedena indikativna letna uporabnina v višini približno 850.000 EUR, splošni razpon pa znaša približno 800.000 do 900.000 EUR na leto. Poleg tega promotor ocenjuje OPEX v razponu 95–120 EUR/m²/leto, ki naj bi vključeval energijo, čiščenje, vzdrževanje in zamenjavo dotrajane opreme. Kot dodatni optimizacijski možnosti sta predstavljena 12-oddelčni scenarij z uporabnino približno 750.000 EUR in 10-oddelčni scenarij z uporabnino približno 650.000 EUR.

Časovni okvir predloga predvideva pripravo in projektiranje v obdobju 2026–2027, izvedbo GOI del in opremljanje v obdobju 2027–2029 ter pridobitev uporabnega dovoljenja v letu 2029.

Predlog LEAN.ING je po vsebini bolj konceptualne in indikativne narave. Promotor v predstavitvi izrecno navaja, da naj bi bil podrobnejši finančni model in posamezni scenariji pripravljeni šele v nadaljnji fazi v sodelovanju z Občino. Zato iz predloga niso neposredno razvidni podrobna struktura zasebnega financiranja, strošek dolga, zahtevani donos kapitala, natančna razčlenitev uporabnine, indeksacija ter podrobnejši denarni tokovi projekta.

Tabela 1: Povzetek osnovnih značilnosti prejetih predlogov

Element	ESOTECH, d.d.	LEAN.ING d.o.o.
Predlagani model	DFBOT, koncesijsko razmerje	DBFOM
Osnovni obseg	14-oddelčni vrtec	14-oddelčni vrtec
Trajanje	15 let + projektiranje in gradnja	20 let
Ocenjena investicija	8,410 mio EUR brez DDV	približno 6,7 mio EUR
Plačilo Občine	ni konkretno določeno	indikativno ~850.000 EUR/leto za 14 oddelkov
Obratovalni stroški	ni celovito opredeljen; investicijsko vzdrževanje ni vključeno v ekonomske izračune	95–120 EUR/m ² /leto
Vzdrževanje	delitev naj bi bila podrobneje določena s pogodbo	upravljanje in vzdrževanje vključena v DBFOM
Prenos objekta	ob koncu koncesijske dobe na javnega partnerja	po 20 letih v last Občine
Raven izdelanosti	podrobnejši investicijski program, vendar z manjkajočimi ključnimi finančnimi parametri	indikativna predstavitev konceptualna

Za nadaljnjo Oceno upravičenosti je pomembno, da promotorski vlogi ne predstavljata neposredno primerljivih zavezujočih ponudb. Razlikujeta se tako v investicijski osnovi kot v trajanju in podrobnosti finančnih podatkov. Zato se podatki iz vlog uporabljajo predvsem kot podlaga za oblikovanje možnega modela JZP in preveritev njegove izvedljivosti, medtem ko je za kvantitativno primerjavo z javno izvedbo treba uporabiti enoten obseg projekta, enotno investicijsko izhodišče ter jasno opredeljene modelske predpostavke.

2.3 Terminski plan izvedbe projekta

Terminski plan projekta za varianti V1 in V2 izhaja iz veljavne investicijske dokumentacije in je usklajen s predvideno dinamiko financiranja. Občina Hrpelje - Kozina predvideva realizacijo investicije v obdobju 2025–2029, pri čemer je fizična izvedba gradnje načrtovana v obdobju od januarja 2028 do avgusta 2029, pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja objekta uporabniku pa v septembru 2029.

Predvidena dinamika izvedbe projekta po variantah V1 in V2 je naslednja:

Tabela 2: Terminski plan za varianti V1 in V2

Aktivnost	Predvideni termin
Izdelava idejne zasnove	maj 2025 – izvedeno
Izdelava investicijske dokumentacije	september 2025 – december 2026
Prijava na razpis MVI	september 2025 – izvedeno
Izdelava DGD	september 2025 – izvedeno
Pridobitev gradbenega dovoljenja	november 2026
Dokončanje oziroma novelacija investicijske dokumentacije	do december 2026
Izdelava PZI in popisov del	januar–maj 2027
Priprava dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila za izvedbo gradnje	maj–junij 2027
Objava javnega naročila	junij 2027
Izvedba postopka oddaje javnega naročila, pregled in ocenjevanje ponudb	junij–oktober 2027
Odločitev o oddaji javnega naročila in pravnomočnost odločitve	Nov-27
Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem in uvedba v delo	Dec-27
Fizična izvedba projekta	januar 2028 – avgust 2029
Tehnični pregled in odprava morebitnih pomanjkljivosti	avgust–september 2029
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja objekta	Sept-29

Aktivnost	Predvideni termin
Začetek uporabe objekta	po pridobitvi uporabnega dovoljenja

Navedeni terminski plan predstavlja referenčni časovni okvir izvedbe projekta po variantah V1 in V2. Pri teh variantah se aktivnosti po izdelavi projektne in investicijske dokumentacije nanašajo na izvedbo postopka izbire izvajalca po pravilih javnega naročanja.

Pri varianti V3, ki predvideva izvedbo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva, je treba terminski plan ustrezno prilagoditi predvsem zaradi priprave in sprejema akta o javno-zasebnem partnerstvu, priprave in izvedbe postopka izbire zasebnega partnerja, sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ter prenosa dela projektnih, finančnih in izvedbenih obveznosti na zasebnega partnerja.

Ob upoštevanju navedenega je za varianto V3 predvidena naslednja dinamika:

Tabela 3: Terminski plan za varianti V3

Aktivnost	Predvideni termin
Izdelava idejne zasnove	maj 2025 – izvedeno
Izdelava investicijske dokumentacije	september 2025 – junij 2027
Prijava na razpis MVI	september 2025 – izvedeno
Izdelava DGD	september 2025 – izvedeno
Pridobitev gradbenega dovoljenja	november 2026
Sprejem odloka o javno-zasebnem partnerstvu	Sept-26
Priprava razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja	september–november 2026
Objava javnega razpisa za izbor zasebnega partnerja	Nov-26
Izvedba postopka izbire zasebnega partnerja, vključno z morebitnimi pogajanji oziroma konkurenčnim dialogom	november 2026 – maj 2027
Izbor zasebnega partnerja in sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu	junij 2027
Izdelava PZI in druga pripravljalna dela zasebnega partnerja	julij–december 2027
Finančno zaprtje projekta in priprava na začetek gradnje	do december 2027
Fizična izvedba projekta	januar 2028 – avgust 2029
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja objekta	Sept-29
Začetek upravljanja in vzdrževanja objekta s strani zasebnega partnerja	po pridobitvi uporabnega dovoljenja oziroma skladno s pogodbo o JZP

Predlog promotorja LEAN.ING predvideva pripravljalne in projektantske aktivnosti v letih 2026–2027, izvedbo GOI del in opremljanje v obdobju 2027–2029 ter pridobitev uporabnega dovoljenja v letu 2029. Časovnica promotorja se tako glede končnega roka izvedbe v bistvenem ujema z referenčnim terminskim okvirom Občine, razlikuje pa se v predvidenem začetku izvedbenih del, ki jih promotor umešča že v leto 2027.

Za potrebe te ocene se kot ciljni terminski okvir za vse obravnavane variante upošteva dokončanje objekta, pridobitev uporabnega dovoljenja in začetek njegove uporabe najpozneje septembra 2029.

Pri varianti V3 bo treba v nadaljnjih fazah priprave in izvedbe javno-zasebnega partnerstva preveriti, ali je navedeni ciljni rok ob upoštevanju dejanskega trajanja postopka izbire zasebnega partnerja, sklenitve pogodbe, izdelave PZI, finančnega zaprtja ter drugih pripravljalnih aktivnosti realno dosegljiv. Če bo potrebno, se bodo posamezni vmesni mejniki ustrezno prilagodili, pri čemer ostaja cilj čimprejšnje dokončanje projekta in predaja objekta v uporabo.

2.4 Finančna ocena projekta

Finančna ocena projekta izhaja iz veljavnega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in predstavlja osnovno investicijsko izhodišče za nadaljnjo primerjavo različnih načinov izvedbe projekta. Ocena stroškov je pripravljena na podlagi tehničnih rešitev iz idejne zasnove, ocen projektantov ter ocenjenih stroškov strokovnega nadzora. Vsi stroški so izraženi na cenovni ravni december 2025, tekoče cene pa so določene ob upoštevanju predvidene rasti cen. Na vse postavke je obračunan 22-odstotni DDV, ker si ga Občina Hrpelje - Kozina pri predmetni investiciji ne more povrniti.

Skupna ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah znaša:

Postavka	Vrednost brez DDV
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	193.584,19 EUR
Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela (GOI)	5.683.621,51 EUR
Oprema	704.112,88 EUR
Drugi stroški – strokovni nadzor	85.254,32 EUR
Skupaj brez DDV	6.666.572,90 EUR
DDV (22 %)	1.466.646,04 EUR
Skupaj z DDV	8.133.218,94 EUR

Največji delež investicije predstavljajo gradbeno-obrtniška in instalacijska dela v višini 5.683.621,51 EUR oziroma približno 69,9 % skupne vrednosti investicije. Oprema vrtca in centralne kuhinje znaša 704.112,88 EUR, priprava in dokumentacija 193.584,19 EUR, strošek strokovnega nadzora pa 85.254,32 EUR.

Od skupne vrednosti GOI del v tekočih cenah znašajo gradbeno-obrtniška dela 4.336.848,29 EUR, elektroinstalacijska dela 314.557,76 EUR, strojno-instalacijska dela 629.115,52 EUR,

zunanja ureditev 263.623,14 EUR in parkirišča 139.476,80 EUR. Oprema vrtca je ocenjena na 377.469,31 EUR, oprema kuhinje pa na 326.643,57 EUR.

Dinamika investicijskih izdatkov

Finančna dinamika projekta sledi načrtovanemu terminskemu planu. Manjši izdatki za pripravo in dokumentacijo nastajajo že v letih 2025–2027, glavna investicijskih izdatkov pa je predvidena v letih 2028 in 2029, ko se izvaja gradnja in opremljanje objekta.

Skoraj celotna investicijska obremenitev je tako koncentrirana v letih 2028 in 2029, ko je predvidenih skupaj približno 7,90 mio EUR izdatkov.

Za projekt je bilo odobreno sofinanciranje MVI v skupni višini 1.836.994,88 EUR, oziroma 22,59 % celotne investicijske vrednosti.

Finančna konstrukcija pokaže, da kljub odobrenemu sofinanciranju MVI projekt predstavlja visoko finančno obremenitev za občinski proračun, predvsem zaradi koncentracije občinskih izdatkov v letih 2028 in 2029. Tudi DIIP izrecno ugotavlja, da bo morala Občina zaradi višine lastnega deleža preveriti dodatne možnosti financiranja, med njimi tudi možnost izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Navedena investicijska vrednost predstavlja referenčno osnovo javnega projekta, glede katere se v nadaljevanju ocenjujejo alternativni modeli financiranja in izvedbe. Pri presoji JZP zato sama investicijska vrednost ne zadošča; treba je primerjati tudi:

- časovno razporeditev plačil občine,
- stroške financiranja,
- stroške obratovanja in vzdrževanja v celotnem življenjskem ciklu,
- večje obnove in zamenjave opreme,
- preostalo vrednost objekta,
- prenos tveganj na zasebnega partnerja ter
- neto sedanjo vrednost celotnih javnofinančnih obveznosti.

Za nadaljnjo primerjavo se zato finančna ocena iz DIIP uporablja kot osnovni javni referenčni scenarij, medtem ko se pri variantah kreditnega financiranja in JZP upoštevajo dodatni stroški oziroma drugačna časovna struktura denarnih tokov, značilna za posamezni model izvedbe.

3 TEHNIČNA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Namen tehnične primerjave je ugotoviti, ali predloga zainteresiranih oseb izhajata iz primerljivega funkcionalnega in tehničnega obsega projekta, kot je opredeljen v veljavnem DIIP, ter ali posamezni predlog predvideva bistvene spremembe osnovnega programa investicije.

Kot referenčna tehnična rešitev se upošteva projekt iz DIIP, ki predvideva nov 14-oddelčni vrtec, etažnosti P+1, z bruto tlorisno površino 3.849,20 m². Maksimalna zmogljivost je opredeljena na 308 otrok oziroma 14 oddelkov po 22 otrok. Predvideno zemljišče novogradnje meri 8.742 m², otroško igrišče 4.733 m². Projekt vključuje tudi centralno kuhinjo za potrebe Osnovne šole Hrpelje, ograjeno otroško igrišče, parkirišča, dostopne poti, vstopno ploščad, gospodarsko dvorišče in pripadajoče zelene površine.

DIIP dodatno izhaja iz zahteve po energetsko varčnem objektu, ki omogoča nizko porabo energije za ogrevanje in hlajenje ter s tem zmanjšanje emisij toplogrednih plinov.

Tabela 4: Primerjava tehničnega obsega

Element primerjave	DIIP referenčna rešitev	ESOTECH, d.d.	LEAN.ING d.o.o.	Ocena primerljivosti
Osnovni program	14-oddelčni vrtec	14-oddelčni vrtec	osnovni scenarij 14 oddelkov	primerljivo
Maksimalna kapaciteta	308 otrok	ni posebej določena	ni posebej določena	iz vlog ni mogoče preveriti vseh podrobnosti
Bruto tlorisna površina	3.849,20 m ²	3.849,20 m ²	ni določena	ESOTECH primerljiv; LEAN.ING konceptualno
Zemljišče	8.742 m ²	8.742 m ²	ni določeno	ESOTECH primerljiv
Otroško igrišče	4.733 m ²	4.733 m ²	ni določeno	ESOTECH primerljiv
Centralna kuhinja	vkjučena, tudi za potrebe OŠ Hrpelje	vkjučena	ni posebej opredeljena	ESOTECH primerljiv; pri LEAN.ING podrobnost ni navedena
Zunanja ureditev	igrišče, dostopi, parkirišča, ploščad, gospodarsko dvorišče, zelenice	ureditev okolice, dostopnih poti in parkirišč vkjučena v obseg zasebnega partnerja	ni podrobneje razčlenjena	ESOTECH vsebinsko primerljiv
Projektiranje	projektna dokumentacija del javnega projekta	DPP, DGD, PZI, PID na zasebnem partnerju	projektiranje na zasebnem partnerju	oba JZP predloga predvidevata prenos projektiranja

Element primerjave	DIIP referenčna rešitev	ESOTECH, d.d.	LEAN.ING d.o.o.	Ocena primerljivosti
Gradnja	novogradnja	novogradnja na zasebnem partnerju	gradnja na zasebnem partnerju	primerljivo
Energetska učinkovitost	energetsko varčen objekt	podrobnejša rešitev ni posebej določena v primerjanem delu vloge	izrecno predviden energetsko učinkovit objekt	načelno primerljivo
Obratovanje in vzdrževanje	upravljaivec Vrtec Sežana; način izvedbe investicije ni predmet tehnične zasnove	upravljanje predvidoma 15 let	upravljanje in vzdrževanje 20 let	razlikuje se izvedbeni model, ne osnovna funkcija objekta
Prenos objekta	ni element tehnične variante DIIP	prenos po koncesijski dobi	prenos po 20 letih	značilnost JZP modela

Vloga promotorja **ESOTECH** v tehničnem delu v veliki meri povzema oziroma ohranja izhodišča projekta, določena v dokumentaciji Občine. V vlogi so navedeni ista lokacija projekta, bruto tlorisna površina 3.849,20 m², zemljišče v velikosti 8.742 m², otroško igrišče v velikosti 4.733 m² in izgradnja centralne kuhinje za potrebe Osnovne šole Hrpelje. Promotor izhaja iz kompleksa 14-oddelčnega vrtca, ki mora programsko in tehnično izpolnjevati veljavne normative za prostor in opremo vrtcev.

Predvideni obseg zasebnega partnerja je širši od same gradnje in vključuje projektiranje, pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja, novogradnjo 14-oddelčnega vrtca, ureditev okolice, dostopnih poti in parkirišč, financiranje oziroma sofinanciranje ter upravljanje objekta. Predlagan je model DFBOT.

S tehničnega vidika zato pri osnovnem 14-oddelčnem scenariju ni ugotovljeno bistveno odstopanje od referenčnega obsega DIIP. Predlog ESOTECH je glede površin, lokacije in osnovnega programa neposredno primerljiv z DIIP. Vloga pa ne predstavlja nove samostojno razvite tehnične rešitve, temveč se v pomembnem delu opira na tehnična izhodišča, posredovana v okviru javnega poziva.

Predlog **LEAN.ING** je tehnično bistveno manj podroben. Promotor projekt razume kot nov vrtec s približno 14 oddelki, izveden po sodobnih prostorskih standardih kot energetsko učinkovit objekt, ki je predmet dolgoročnega upravljanja. Predlagani model DBFOM predvideva, da zasebni partner objekt projektira, zgradi, financira, upravlja in vzdržuje.

Promotor navaja, da investicijski okvir temelji na DIIP in vključuje GOI dela, opremo in spremljajoče stroške. V predloženi predstavitvi pa niso numerično opredeljeni bruto tlorisna površina, površina zemljišča in igrišča, število parkirnih mest, prostorska struktura objekta ali

podrobnejša ureditev centralne kuhinje. Zato popolne tehnične skladnosti s posameznimi parametri DIIP na podlagi same promotorske predstavitve ni mogoče neposredno preveriti.

LEAN.ING je poleg osnovnega 14-oddelčnega scenarija prikazal tudi optimizirano 12-oddelčno in minimalno 10-oddelčno varianto. Ti dve varianti predstavljata spremembo osnovnega programa investicije in zato za namen neposredne primerjave načinov izvedbe nista primerljivi z referenčno rešitvijo DIIP. V nadaljnji oceni JZP se zato kot primerljiva upošteva izključno osnovna varianta s 14 oddelki.

Na podlagi pregleda je mogoče ugotoviti, da oba promotorja v osnovnem scenariju izhajata iz izvedbe 14-oddelčnega vrtca, zato z vidika temeljne funkcije projekta ni zaznati nasprotja z investicijskim namenom iz DIIP.

Predlog ESOTECH je tehnično podrobnejši in v ključnih kvantitativnih elementih neposredno povzema referenčne parametre DIIP. Predlog LEAN.ING pa je pripravljen na konceptualni ravni in potrjuje osnovni 14-oddelčni program ter energetske učinkovite zasnove, ne vsebuje pa dovolj podrobnih tehničnih podatkov za preveritev vseh prostorskih parametrov.

Za nadaljnjo finančno, ekonomsko in tveganjsko primerjavo je zato treba uporabiti enoten referenčni tehnični obseg, in sicer 14-oddelčni vrtec v obsegu DIIP. Morebitne tehnične optimizacije v nadaljnjem postopku JZP so dopustne le pod pogojem, da ne zmanjšujejo zahtevanih kapacitet, funkcionalnosti, kakovosti, energetskih standardov in drugih zahtev javnega partnerja.

Ključna ugotovitev tehnične primerjave je tako, da razlike med obravnavanimi variantami niso prvenstveno tehnične narave, temveč se nanašajo predvsem na način projektiranja, financiranja, gradnje, upravljanja, vzdrževanja in razporeditve tveganj skozi življenjski cikel objekta. To omogoča, da se tradicionalna javna izvedba in JZP v nadaljevanju ocenjujeta na podlagi primerljivega projektnega rezultata.

4 OKOLJSKA PRIMERJAVA DOKUMENTA DIIP IN VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

Namen okoljske primerjave je preveriti, ali predlagana modela javno-zasebnega partnerstva ohranjata okoljska izhodišča in zahteve, določene v investicijski dokumentaciji projekta, ter ali promotorski vlogi predvidevata rešitve, ki bi lahko bistveno spremenile pričakovane vplive investicije na okolje.

Investicijska dokumentacija ocenjuje, da projekt po zaključku gradnje ne bo povzročal trajnih škodljivih vplivov na okolje, ki bi presegali zakonsko določene meje. Začasni negativni vplivi se pričakujejo predvsem v času gradnje, zlasti zaradi povečanega hrupa in prašnih delcev, pri čemer naj bi bili ti vplivi krajevno in časovno omejeni na območje gradbišča in njegovo neposredno okolico.

Okoljska izhodišča investicijske dokumentacije so podrobneje opredeljena z vidika učinkovite rabe naravnih virov, okoljske učinkovitosti, trajnostne dostopnosti in zmanjševanja vplivov na okolje. Predvideni objekt mora biti energetsko učinkovit, ustrezno toplotno izoliran in izveden iz materialov, ki ne vsebujejo okolju nevarnih oziroma škodljivih snovi.

Tabela 5: Primerjava okoljskih izhodišč

Element primerjave	Investicijska dokumentacija	ESOTECH, d.d.	LEAN.ING d.o.o.	Ocena
Splošni vpliv na okolje	Trajnih negativnih vplivov nad zakonskimi mejami ni pričakovati	Enaka osnovna ugotovitev	Posebna okoljska analiza ni podana	ESOTECH primerljiv; LEAN.ING premalo podroben
Vplivi v času gradnje	Hrup, prah; vplivi časovno in lokalno omejeni	Obravnava tla in vodo, zrak, hrup in odpadke	Ni posebej obravnavano	ESOTECH podrobneje opredeljen
Energetska učinkovitost	Energetsko varčen objekt, nizka poraba energije	Predvideno zmanjšanje energije za ogrevanje in energetsko upravljanje	Izrecno naveden energetsko učinkovit objekt	obe vlogi načelno skladni
Materiali	Brez okolju nevarnih in škodljivih snovi	Materiali, ki ne škodijo zdravju; okolju in človeku prijazni zaključni sloji	Ni opredeljeno	ESOTECH primerljiv
Tla in voda	Ni pričakovanih pomembnih trajnih vplivov	Posebej obravnavano tveganje onesnaženja med gradnjo	Ni opredeljeno	ESOTECH podrobneje opredeljen
Zrak	Začasne emisije in prašenje v času gradnje	Emisije gradbene mehanizacije in prašenje,	Ni opredeljeno	ESOTECH primerljiv

Element primerjave	Investicijska dokumentacija	ESOTECH, d.d.	LEAN.ING d.o.o.	Ocena
		ocenjeni kot omejeni		
Hrup	Začasno povečan v času gradnje	Posebej obravnavan gradbeni hrup; tudi omejitev tehnoloških naprav v obratovanju	Ni opredeljeno	ESOTECH podrobneje opredeljen
Odpadki	Ni posebnega negativnega vpliva; osnovna okoljska izhodišča	Opredeljeno ravnanje z gradbenimi in obratovalnimi odpadki ter ločeno zbiranje	Ni opredeljeno	ESOTECH podrobneje opredeljen
Blažitev podnebnih sprememb	Ugoden vpliv zaradi nižje porabe energije in nižjih emisij TGP	Energetska učinkovitost je obravnavana, brez ločene presoje vseh okoljskih ciljev	Energetsko učinkovit objekt	načelno skladno
Trajnostna raba vode	Predvidena racionalna poraba vode	Ni posebej izpostavljena	Ni opredeljeno	ni mogoče neposredno primerjati
Biotska raznovrstnost	Ni pričakovan bistven vpliv, ker gre za urbano okolje	Ni posebej obravnavano	Ni opredeljeno	ni mogoče neposredno primerjati
Dolgoročno energetsko upravljanje	ni vezano na poseben izvedbeni model	vkjučeno v koncept DFBOT	vključeno v DBFOM prek upravljanja in vzdrževanja	oba modela omogočata življenjski pristop

Investicijska dokumentacija ugotavlja, da posebna poročila o vplivih na okolje oziroma dodatne strokovne ocene po veljavnih predpisih niso potrebne. Med gradnjo se pričakujejo zgolj običajni in začasni vplivi gradbišča, po začetku uporabe objekta pa trajni škodljivi vplivi nad zakonskimi mejami niso predvideni.

Pomemben element projekta je visoka energijska učinkovitost objekta. Predvideni so ustrezna toplotna izolacija, energetsko kakovostno stavbno pohištvo in izvedba skladno s predpisi o učinkoviti rabi energije.

Investicijska dokumentacija projekt dodatno presoja glede na šest okoljskih ciljev. Kot ugoden je ocenjen vpliv na blažitev podnebnih sprememb, saj naj bi nizka poraba energije za ogrevanje in hlajenje zmanjšala emisije toplogrednih plinov. Ugoden vpliv je pripisan tudi prilagajanju podnebnim spremembam zaradi ustrezne izolacije in arhitekturne zasnove ter trajnostni rabi

vode zaradi predvidene sodobne sanitarne opreme. Pri krožnem gospodarstvu, preprečevanju onesnaževanja in biotski raznovrstnosti je vpliv ocenjen kot nevtralen oziroma nebitven.

Vloga **ESOTECH** vsebuje samostojno poglavje »Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje«, v katerem so ločeno obravnavani vplivi v času gradnje in v času obratovanja objekta.

V času gradnje promotor izpostavlja možne vplive na tla in vodo, kakovost zraka, hrup ter nastajanje odpadkov. Tveganje za tla in vode je vezano predvsem na uporabo in vzdrževanje gradbene mehanizacije, pri čemer promotor predvideva ustrezno organizacijo gradbišča in vzdrževanje opreme. Pri zraku so izpostavljeni izpušni plini in prašenje, pri hrupu pa predvsem gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vplivi so ocenjeni kot začasni oziroma omejeni.

Promotor podrobneje obravnava tudi ravnanje z odpadki med gradnjo, vključno z nevarnimi odpadki, kot so odpadna olja, onesnažena embalaža, čistilni materiali in akumulatorji, ter predvideva njihovo ustrezno zbiranje in oddajo.

V obdobju obratovanja ESOTECH predvideva uporabo zdravju neškodljivih materialov, okolju in človeku prijaznih zaključnih slojev, upoštevanje učinkovite rabe energije ter organizirano ločeno zbiranje različnih vrst odpadkov.

Vloga dodatno predvideva dolgoročno energetske upravljanje infrastrukture kot del obveznosti zasebnega partnerja.

Z vidika okoljskih zahtev je zato mogoče ugotoviti, da je predlog ESOTECH v osnovi skladen z izhodišči investicijske dokumentacije, pri nekaterih vplivih v času gradnje in pri ravnanju z odpadki pa jih tudi podrobneje razčlenjuje. V vlogi pa ni izvedena enaka strukturirana presoja vseh šestih okoljskih ciljev, kot je prikazana v investicijski dokumentaciji.

Predlog **LEAN.ING** je z okoljskega vidika bistveno manj podroben. Promotor kot eno od osnovnih značilnosti projekta izrecno navaja energetske učinkovit objekt, zasebni partner pa bi v okviru modela DBFOM objekt projektiral, zgradil, upravljal in vzdrževal.

Pri oceni obratovalnih stroškov promotor navaja, da OPEX vključuje tudi energijo, poleg čiščenja, vzdrževanja in zamenjave dotrajane opreme.

V predloženi vlogi pa niso posebej obravnavani vplivi na tla in vode, zrak, hrup, odpadke, rabo vode, biotsko raznovrstnost ali posamezni okoljski cilji. Zato na podlagi vloge ni mogoče opraviti enako podrobne okoljske primerjave kot pri predlogu ESOTECH. Odsotnost teh podatkov ne pomeni, da je predlagana rešitev okoljsko neustrezna, temveč da vloga tega vidika ni podrobneje dokumentirala.

Na podlagi razpoložljive dokumentacije ni ugotovljenih okoljskih razlogov, zaradi katerih bi bil kateri od obravnavanih načinov izvedbe projekta že v tej fazi neustrezen.

Predlog ESOTECH v največji meri sledi okoljskim izhodiščem investicijske dokumentacije in podrobneje obravnava vplive v času gradnje, ravnanje z odpadki ter posamezne zahteve v času obratovanja. Predlog LEAN.ING je na tem področju bolj konceptualen, vendar izrecno izhaja iz energetske učinkovitega objekta in dolgoročnega upravljanja ter vzdrževanja.

Ker vse obravnavane variante predvidevajo izvedbo istega 14-oddelčnega vrtca na isti lokaciji, so osnovni prostorski in okoljski vplivi investicije pretežno povezani s samo gradnjo in uporabo objekta, ne pa z načinom njegovega financiranja. Zato pri nadaljnji primerjavi ni utemeljeno pripisovati JZP samodejne okoljske prednosti zgolj zaradi drugačnega načina financiranja.

Morebitna prednost modela JZP se lahko pokaže le, če se v pogodbi zasebnemu partnerju določijo merljive zahteve glede energetske učinkovitosti, porabe energije in vode, kakovosti vzdrževanja ter stanja objekta skozi celotno pogodbeno obdobje. Takšna prednost bi izhajala iz konkretno določenih pogodbenih standardov in njihovega nadzora, ne iz same pravne oblike JZP.

Za potrebe ocene upravičenosti se zato šteje, da morajo vse variante zagotavljati najmanj enake okoljske standarde in okoljske cilje, kot so določeni v investicijski in projektni dokumentaciji, okoljska primerjava pa sama po sebi v tej fazi ne predstavlja odločilnega kriterija za izbiro med tradicionalno izvedbo in modelom JZP.

5 OBLIKOVANJE MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Pri oblikovanju modela javno-zasebnega partnerstva za projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« je treba izhajati iz javnega interesa Občine Hrpelje - Kozina, tehničnega in funkcionalnega obsega projekta, finančnih zmožnosti javnega partnerja, prejetih vlog o zainteresiranosti ter možnosti učinkovite razdelitve projektnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja.

Javno-zasebno partnerstvo je dolgoročno sodelovanje javnega in zasebnega sektorja pri zagotavljanju javne infrastrukture oziroma storitev, pri katerem zasebni partner praviloma sodeluje v več fazah življenjskega cikla projekta, javni partner pa določi zahtevane cilje, kakovost in standarde ter nadzira njihovo doseganje. Bistvena elementa takšnega razmerja sta dolgoročnost sodelovanja in ustrezna razdelitev tveganj.

Pri obravnavanem projektu namen JZP ni prenos izvajanja javne službe predšolske vzgoje na zasebnega partnerja. Ta ostane v pristojnosti javnega zavoda. Predmet možnega partnerstva je predvsem zagotovitev infrastrukture – projektiranje, gradnja, del financiranja, tehnično upravljanje, vzdrževanje in dolgoročno zagotavljanje razpoložljivosti objekta.

5.1 Opredelitev možnih oblik javno-zasebnega partnerstva

ZJZP pogodbeno javno-zasebno partnerstvo deli na koncesijsko partnerstvo in javno-naročniško partnerstvo. Pri razmejitvi je odločilna dejanska razdelitev poslovnega tveganja. Če večino ali celotno poslovno tveganje izvajanja projekta nosi javni partner, se razmerje za namene ZJZP ne šteje za koncesijsko, temveč za javno-naročniško partnerstvo. Če iz okoliščin ni mogoče zanesljivo ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, zakon določa domnevo javno-naročniškega partnerstva.

Z vidika možne organizacije projekta so za obravnavano investicijo relevantne predvsem naslednje oblike:

- javno-naročniško javno-zasebno partnerstvo, pri katerem zasebni partner projektira, financira, zgradi in dolgoročno vzdržuje objekt, glavni vir njegovega plačila pa predstavlja pogodbeno plačilo javnega partnerja;
- koncesijsko javno-zasebno partnerstvo, če je zasebnemu partnerju dejansko preneseno zahtevano operativno oziroma poslovno tveganje in njegovo povračilo investicije ni v celoti zagotovljeno;
- statusno partnerstvo je teoretično možno, vendar glede na naravo projekta, potrebo po jasni pogodbeni razmejitvi odgovornosti in odsotnost potrebe po ustanavljanju skupnega izvajalca v tej fazi ni prepoznano kot prednostna rešitev.

Tudi gradivo, uporabljeno kot dodatna podlaga za pripravo poglavja, kot temeljno razmejitev izpostavlja pogodbeno partnerstvo v javno-naročniški ali koncesijski obliki ter statusno partnerstvo.

Pri projektu Vrtca Hrpelje je pri dokončni pravni kvalifikaciji potrebna posebna previdnost. Promotor ESOTECH svoj predlog opredeljuje kot koncesijsko partnerstvo po modelu DFBOT, medtem ko LEAN.ING predlaga model DBFOM, pri katerem javni partner plačuje vnaprej določeno letno uporabnino.

Ker bo vrtec namenjen izvajanju javne službe in je predvideno, da bo glavni oziroma praktično edini vir prihodka zasebnega partnerja plačilo Občine za razpoložljivost objekta, ni mogoče

zgolj na podlagi poimenovanja modela zaključiti, da gre za koncesijo. ZNKP za koncesijsko razmerje zahteva dejanski prenos operativnega tveganja na koncesionarja, pri čemer mu povračilo naložb in stroškov ne sme biti vnaprej zagotovljeno.

Zato se v tej oceni uporablja nevtralnejši izraz pogodbeno javno-zasebno partnerstvo po principu DBFOM/DFBOT, dokončna pravna kvalifikacija kot koncesijsko ali javno-naročniško partnerstvo pa mora slediti dejanskemu plačilnemu mehanizmu in končni razdelitvi tveganj.

Glede na trenutno predvideni model plačila za razpoložljivost je treba kot realno in pravno relevantno možnost posebej preveriti javno-naročniško obliko JZP.

5.2 Osnovne značilnosti predlaganega partnerstva

Za predmetni projekt je smiselno oblikovati model, pri katerem se posamezne faze življenjskega cikla objekta povežejo v eno pogodbeno celoto. S tem se ustvarja neposredna povezava med kakovostjo projektiranja in gradnje ter stroški vzdrževanja v kasnejšem obdobju.

Temeljne značilnosti predlaganega modela so:

- dolgoročno pogodbeno razmerje;
- enoten funkcionalni obseg 14-oddelnega vrtca;
- vključitev zasebnega partnerja v projektiranje, gradnjo in financiranje;
- dolgoročna odgovornost zasebnega partnerja za tehnično upravljanje in vzdrževanje;
- pogodbeno določena raven razpoložljivosti in kakovosti objekta;
- plačilo zasebnemu partnerju šele po zagotovitvi oziroma razpoložljivosti dogovorjene storitve;
- možnost zmanjšanja plačila ob nedoseganju pogodbenih standardov;
- ustrezna razdelitev tveganj;
- prenos objekta javnemu partnerju v pogodbeno zahtevanem stanju ob zaključku razmerja.

Splošni cilj takšne zasnove ni zgolj razporeditev investicijskih plačil skozi daljše obdobje, temveč predvsem doseganje vrednosti za denar prek povezovanja projektiranja, gradnje, financiranja in stroškov življenjskega cikla. Med splošno priznane cilje JZP sodijo racionalnejša izvedba, učinkovita razporeditev tveganj ter povezovanje projektiranja in gradnje s financiranjem, upravljanjem in vzdrževanjem.

Morebitnih prednosti JZP pri tem ni mogoče šteti za avtomatične. Uresničijo se le, če so pravilno oblikovani tehnični standardi, plačilni mehanizem, konkurenca v postopku izbire ter dejanski prenos tveganj, ki imajo ekonomsko vrednost.

5.3 Predlagani funkcionalni model

Za potrebe nadaljnje analize se predlaga DBFOM/DFBOT pristop, po katerem zasebni partner v eni pogodbeni strukturi prevzame:

Design – projektiranje: pripravo oziroma dokončanje potrebne projektne dokumentacije in optimizacijo rešitev ob obveznem spoštovanju minimalnih funkcionalnih, prostorskih in tehničnih zahtev javnega partnerja.

Build – gradnjo: izvedbo objekta, dobavo in vgradnjo opreme v pogodbeno določenem obsegu, zunanjo ureditev in druge pripadajoče posege.

Finance – financiranje: zagotovitev zasebnega dela finančne konstrukcije ob upoštevanju že zagotovljenega sofinanciranja MVI.

Operate – upravljanje: tehnično upravljanje stavbe in sistemov, kolikor je vključeno v pogodbo.

Maintain – vzdrževanje: redno in investicijsko vzdrževanje, servisiranje, zamenjave in druge aktivnosti življenjskega cikla v pogodbeno določenem obsegu.

Transfer – prenos: prenos oziroma predaja objekta Občini po izteku pogodbenega obdobja v vnaprej določenem tehničnem stanju.

Izvajanje vzgojno-izobraževalnega programa, zaposlovanje vzgojnega osebja, prehrana kot programska dejavnost ter drugi stroški neposrednega izvajanja predšolske vzgoje niso predmet infrastrukturnega modela JZP.

5.4 Razdelitev nalog med partnerjema

Osnovna razmejitev nalog se oblikuje na naslednji način:

Področje	Občina / javni zavod	Zasebni partner
Določitev javnega interesa in standardov	DA	NE
Izvajanje predšolske vzgoje	DA	NE
Pedagoški kader	DA	NE
Osnovne projektne zahteve	DA	sodelovanje/optimizacija
Projektiranje	nadzor in potrjevanje	DA
Gradnja	nadzor izpolnjevanja zahtev	DA
Financiranje zasebnega dela	NE	DA
Tehnično upravljanje	nadzor	DA
Energija	glede na pogodbeno razmejitev	glede na pogodbeno razmejitev
Čiščenje	glede na pogodbeno razmejitev	lahko DA
Redno tehnično vzdrževanje	minimalno	DA
Večje zamenjave in investicijsko vzdrževanje	po pogodbeni razmejitvi	pretežno DA
Zagotavljanje razpoložljivosti	nadzor	DA
Plačilo uporabnine / razpoložljivosti	DA	prejemnik
Stanje objekta ob izteku	določi standard	odgovarja za izpolnitev
Prevzem objekta	DA	predaja

Takšna struktura omogoča, da se odgovornost zasebnega partnerja ne konča ob primopredaji gradnje, temveč traja skozi pomemben del življenjske dobe objekta.

5.5 Financiranje

Finančna konstrukcija mora upoštevati odobreno sofinanciranje MVI v višini 1.836.994,88 EUR, ki mora zmanjšati potrebo po zasebnem financiranju in posledično prihodnje plačilo javnega partnerja.

Preostali del investicije bi v JZP financiral zasebni partner s kombinacijo lastniškega kapitala in dolžniških virov. Razmerje med tema viroma v tej fazi ni dokončno določeno in ga ni smiselno predpisovati v oceni upravičenosti, saj mora biti predmet finančnega modeliranja in poznejše konkurence med ponudniki.

JZP tudi ne sme biti utemeljen zgolj z argumentom, da Občini omogoča izvedbo brez neposrednega bančnega kredita. Dolgoročna plačila zasebnemu partnerju predstavljajo večletne proračunske obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti po sedanji vrednosti in primerjati s stroški tradicionalnega financiranja. Bistvena je skupna vrednost za denar in ne zgolj formalni način financiranja.

5.6 Plačilo za razpoložljivost

Za projekt vrtca je glede na naravo javne infrastrukture najprimernejši mehanizem plačila za razpoložljivost.

Zasebni partner bi bil do polnega plačila upravičen, če:

- je objekt na razpolago za uporabo;
- izpolnjuje zahtevane tehnične in funkcionalne standarde;
- so sistemi in oprema v dogovorjenem stanju;
- so napake odpravljene v zahtevanih odzivnih rokih;
- je izvedeno zahtevano vzdrževanje;
- niso prisotne okoliščine, zaradi katerih prostori ali njihov del niso uporabni.

LEAN.ING za 14-oddelčni scenarij navaja indikativno uporabnino približno 850.000 EUR letno ter okvirne stroške 95–120 EUR/m²/leto, ki vključuje energijo, čiščenje, vzdrževanje in zamenjavo dotrajane opreme.

Za finančni model te ocene se lahko ta podatek uporabi kot promotorsko izhodišče, vendar ne kot zavezujoča ponudbena cena.

Pomembno je, da plačilni mehanizem vsebuje odbitke zaradi nerazpoložljivosti oziroma neustrezne kakovosti. Občina je to zahtevo pravilno vključila tudi v poziv promotorju, kjer je zahtevala opredelitev indeksacije in pogojev zmanjšanja plačila zaradi nedoseganja zahtevane razpoložljivosti ali kakovosti.

5.7 Trajanje pogodbenega razmerja

ESOTECH predlaga 15-letno obdobje upravljanja, LEAN.ING pa 20-letno obdobje. Zaradi primerljivosti in ustreznega zajema stroškov življenjskega cikla je Občina tudi ESOTECH pozvala k pripravi 20-letnega scenarija.

Za namen te ocene je zato smiselno uporabiti 20 let obratovanj, ki vključuje tudi izvedbo projekta.

Takšno obdobje omogoča:

- razporeditev zasebnega financiranja skozi daljše obdobje;
- vključitev pomembnega dela stroškov življenjskega cikla;
- prenos tveganja večjih zamenjav in obnov;
- finančno spodbudo zasebnemu partnerju za kakovostnejše projektiranje in gradnjo;
- preverjanje stanja objekta pred končnim prenosom na Občino.

Dvajsetletno obdobje je modelska predpostavka in ne pomeni, da mora biti v morebitnem aktu ali končni pogodbi nujno določeno prav to trajanje.

5.8 Razdelitev tveganj

Jedro JZP predstavlja razporeditev tveganj na partnerja, ki jih lahko najbolj učinkovito obvladuje. Tudi dodatno uporabljeno gradivo pravilno poudarja, da JZP ne pomeni avtomatičnega prenosa večine vseh tveganj na zasebni sektor, temveč je treba razdelitev oblikovati za vsak projekt posebej glede na sposobnost strank za upravljanje konkretnega tveganja.

Pri projektu Vrtca Hrpelje je preliminarno smiselna naslednja razdelitev:

Tveganje	Pretežni nosilec
Nejasne ali spremenjene zahteve javnega partnerja	javni partner
Projektiranje	zasebni partner
Napake projektnih rešitev	zasebni partner
Gradnja	zasebni partner
Prekoračitev pogodbeno določene investicijske vrednosti	zasebni partner
Zamude iz sfere izvajalca	zasebni partner
Financiranje zasebnega dela	zasebni partner
Obrestne mere po finančnem zaprtju	praviloma zasebni partner oziroma po pogodbi
Razpoložljivost objekta	zasebni partner
Tehnična kakovost	zasebni partner
Redno/investicijsko vzdrževanje	zasebni partner v dogovorjenem obsegu
Večje zamenjave	zasebni partner v dogovorjenem obsegu
Sprememba vzgojno-izobraževalnega programa	javni partner
Povpraševanje oziroma število vpisanih otrok	javni partner
Sprememba zakonodaje	glede na vrsto spremembe
Višja sila	deljeno/pogodbeno določeno
Stanje objekta ob izteku	zasebni partner

Oblike tveganj in njihovo razdelitev je treba jasno opredeliti v pogodbi, saj je od dejanskega prenosa tveganj odvisna tako ekonomska upravičenost kot tudi pravna kvalifikacija partnerstva. Tudi uporabljena dodatna podlaga posebej poudarja pogodbeno opredelitev tveganj in načelo, da posamezno tveganje prevzame tisti udeleženec, ki ga lahko najučinkoviteje upravlja.

5.9 Varovanje javnega interesa

Ne glede na izbrano pravno obliko mora Občina ohraniti učinkovite mehanizme za varovanje javnega interesa. Pogodba mora zato določati najmanj:

- minimalne funkcionalne in tehnične standarde;
- način nadzora javnega partnerja;
- kazalnike kakovosti in razpoložljivosti;
- odzivne čase za odpravo napak;
- odbitke od plačil in druge sankcije;
- obveznosti vzdrževanja;
- pogoje spremembe pogodbe;
- obveznosti poročanja;
- standard stanja objekta ob izteku;
- pravice javnega partnerja ob hujših kršitvah ali predčasnem prenehanju pogodbe.

S tem javni partner ne upravlja nujno vsake tehnične aktivnosti neposredno, temveč predvsem določa zahtevani rezultat in nadzoruje njegovo doseganje.

5.10 Preostala vrednost in prenos objekta

Po izteku pogodbenega obdobja se predvideva predaja objekta Občini brez posebnega plačila za sam prenos, ob zahtevi, da je objekt v pogodbeno določenem stanju.

Pogodba mora dovolj zgodaj pred iztekom razmerja predvideti tehnični pregled objekta in mehanizem, s katerim se zagotovi izvedba potrebnih obnov, če objekt ne dosega pogodbenega standarda.

Za zasebnega partnerja zato ob koncu modeliranega obdobja ni predviden prihodek iz prodaje objekta Občini, medtem ko ima objekt za javnega partnerja in za ekonomsko analizo še vedno pozitivno preostalo vrednost, če njegova uporabna življenjska doba presega pogodbeno obdobje.

5.11 Predlagani referenčni model projekta

Na podlagi tehnične, finančne in organizacijske narave projekta ter prejetih promotorskih predlogov se za nadaljnjo analizo oblikuje naslednji referenčni model:

Projekt se za potrebe ocene obravnava kot 20-letno pogodbeno javno-zasebno partnerstvo po funkcionalnem principu DBFOM/DFBOT, v katerem zasebni partner prevzame projektiranje, gradnjo, financiranje dogovorjenega dela investicije, tehnično upravljanje, vzdrževanje in zagotavljanje razpoložljivosti novega 14-oddelčnega vrtca. Občina zagotovi odobrena nepovratna sredstva in po začetku uporabe objekta zasebnemu partnerju plačuje pogodbeno določeno nadomestilo za razpoložljivost, katerega višina je odvisna od doseganja zahtevanih

standardov. Izvajanje javne službe predšolske vzgoje ostane v javnem sektorju. Po zaključku pogodbenega obdobja se objekt prenese oziroma preda Občini v pogodbeno določenem stanju.

Glede na predvideno strukturo prihodkov zasebnega partnerja se v tej fazi ne prejudicira, da mora biti razmerje nujno koncesijsko. Končna opredelitev med javno-naročniškim in koncesijskim partnerstvom mora temeljiti na dokončni razdelitvi poslovnega oziroma operativnega tveganja. Pri modelu, kjer zasebni partner večino prihodkov prejema neposredno od Občine v obliki plačila za razpoložljivost, je treba posebej preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za koncesijsko razmerje; sicer je ustrežnejša javno-naročniška oblika JZP.

Tako oblikovani model je analitična podlaga za finančno, ekonomsko, tveganjsko in VfM primerjavo ter ne predstavlja dokončnega pravnega modela ali zaveze Občine k izvedbi projekta po JZP. Končna struktura mora biti oblikovana šele po potrditvi upravičenosti JZP in v nadaljnjem postopku priprave akta o JZP ter izbire zasebnega partnerja.

6 FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA

Finančna in ekonomska analiza je namenjena primerjalni presoji treh obravnavanih načinov izvedbe projekta: tradicionalne javne izvedbe z lastnimi sredstvi (V1), tradicionalne javne izvedbe s kreditnim financiranjem (V2) in izvedbe po pogodbenem modelu javno-zasebnega partnerstva (V3). Analiza v tej fazi ne prejudicira končne pravne kvalifikacije JZP kot koncesijskega ali javno-naročniškega partnerstva, saj bo ta odvisna od končnega plačilnega mehanizma in dejanske razdelitve operativnega oziroma poslovnega tveganja.

Finančna analiza temelji na primerjavi denarnih tokov in neto sedanje vrednosti stroškov posamezne variante, ekonomska analiza pa na primerjavi realnih družbenih stroškov in koristi projekta. Namen izračunov je preveriti, ali JZP predstavlja realno in finančno oziroma ekonomsko smiselno alternativo tradicionalni javni izvedbi, ne pa že v tej fazi dokončno izbrati izvedbeni model. Dokončna primerjava in izbira med JZP in javno-naročniško izvedbo bo izvedena v predinvesticijski zasnovi na podlagi aktualiziranih in dejanskih podatkov.

6.1 Finančna analiza projekta

6.1.1 Predpostavke finančne analize

Glavni namen finančne analize v okviru ocene možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva je primerjava finančnih posledic posameznih načinov izvedbe projekta za Občino Hrpelje - Kozina. Primerjajo se tradicionalna javna izvedba z lastnimi sredstvi, tradicionalna javna izvedba s kreditnim financiranjem in izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Finančna analiza je izdelana po metodologiji diskontiranega denarnega toka (DCF). Denarni tokovi posameznih variant so časovno razporejeni skozi enotno referenčno obdobje in diskontirani na skupno izhodiščno leto, s čimer se zagotovi primerljivost stroškov, ki pri posameznih načinih izvedbe nastajajo v različnih časovnih obdobjih.

Ker gre za projekt javne infrastrukture, katerega osnovni namen je zagotavljanje pogojev za izvajanje javne službe predšolske vzgoje in ne ustvarjanje tržnih prihodkov, je pri finančni primerjavi osrednji poudarek na višini in časovni razporeditvi denarnih odlivov javnega partnerja ter njihovi neto sedanji vrednosti oziroma neto sedanji vrednosti stroškov (NPC). Prihodki, povezani z izvajanjem programa vrtca, niso razlikovalni element med posameznimi načini izvedbe infrastrukture in se zato v primerjalnem modelu ne obravnavajo kot projektni prihodki.

Finančna analiza je pripravljena na inkrementalni osnovi. Upoštevajo se tisti dodatni denarni tokovi, ki nastanejo zaradi izvedbe investicije in so relevantni za primerjavo posameznih variant. Pri tem se vse variante nanašajo na enak funkcionalni in tehnični obseg projekta, tj. izgradnjo novega 14-oddelčnega vrtca s centralno kuhinjo, pripadajočo opremo, zunanjo ureditvijo in potrebno infrastrukturo.

Za potrebe finančne analize so obravnavane naslednje variante:

- V1 – tradicionalna javna izvedba z lastnimi sredstvi Občine, ki predstavlja referenčno varianto neposrednega javnega financiranja; varianta je finančno ovrednotena zaradi zagotavljanja primerjalne osnove, čeprav glede na razpoložljive proračunske možnosti Občine brez zadolževanja ni realno izvedljiva;

- V2 – tradicionalna javna izvedba s kreditnim financiranjem, pri kateri Občina ostane investitor in nosilec investicije, poleg investicijskih in obratovalnih stroškov pa nastajajo tudi stroški financiranja;
- V3 – izvedba po modelu JZP, pri kateri zasebni partner v dogovorjenem obsegu prevzame projektiranje, gradnjo, financiranje, tehnično upravljanje, obratovanje in vzdrževanje objekta, Občina pa po začetku uporabe objekta plačuje pogodbeno določeno uporabnino oziroma plačilo za razpoložljivost.

Pri izdelavi finančne analize so bile upoštevane zlasti naslednje predpostavke:

- za vse variante je uporabljen enak referenčni tehnični in funkcionalni obseg projekta;
- referenčno obdobje finančne analize zajema leta 2025–2044, torej skupno 20 let, pri čemer vključuje tudi pripravo, projektiranje in gradnjo objekta;
- investicijska faza je predvidena do leta 2029, prvo polno leto obratovanja pa je 2030, zato finančni model znotraj referenčnega obdobja zajema 15 polnih let obratovanja, od 2030 do 2044;
- uporabljena je 4-odstotna diskontna stopnja;
- osnovna investicijska vrednost izhaja iz veljavnega DIIP in znaša 6.666.572,90 EUR brez DDV oziroma 8.133.218,94 EUR z DDV;
- pri vseh variantah se upošteva že odobreno sofinanciranje Ministrstva za vzgojo in izobraževanje v višini 1.836.994,88 EUR, ki predstavlja vir financiranja investicije in ne poslovnega prihodka projekta;
- pri V1 in V2 DDV predstavlja dejanski finančni izdatek Občine, saj si ga Občina pri predmetni investiciji ne more povrniti;
- pri zasebnem partnerju v okviru JZP se predpostavlja pravica do odbitka vstopnega DDV, zato so njegovi investicijski in obratovalni stroški ter amortizacijska osnova, kjer je to relevantno, obravnavani brez odbitnega DDV;
- vključeni so relevantni investicijski stroški, stroški obratovanja in vzdrževanja, investicijsko vzdrževanje oziroma večje zamenjave ter pri kreditni varianti tudi stroški financiranja;
- pri JZP je kot odliv javnega partnerja upoštevana pogodbeno določena uporabnina oziroma plačilo za razpoložljivost; v aktualnem modelu znaša 850.000 EUR letno brez DDV oziroma 1.037.000 EUR letno z DDV;
- uporabnina pri JZP predstavlja odliv Občine in prihodek zasebnega partnerja ter se pri konsolidirani obravnavi ne sme dodatno prištevati stroškom, ki jih zasebni partner iz te uporabnine financira, saj bi to povzročilo dvojno štetje;
- neposredni stroški izvajanja programa predšolske vzgoje, kot so plače zaposlenih, prehrana otrok, didaktični material in drugi programski stroški, niso vključeni v primerjalno finančno analizo, ker nastajajo ne glede na izbrani način izvedbe infrastrukture;
- redni prihodki iz izvajanja javne službe predšolske vzgoje niso vključeni med projektne prihodke, saj niso posledica izbranega modela financiranja oziroma izvedbe infrastrukture;
- na koncu referenčnega obdobja se upošteva preostala vrednost osnovnih sredstev, določena na podlagi njihove neamortizirane vrednosti;
- zaradi različne davčne obravnave znaša preostala vrednost v letu 2044 pri javnih variantah V1 in V2 693.401,82 EUR, pri JZP pa 568.362,15 EUR, saj zasebni partner amortizacijo obračunava od osnove brez odbitnega DDV;
- pri JZP se predpostavlja, da se objekt ob zaključku pogodbenega obdobja preda oziroma prenese javnemu partnerju v pogodbeno določenem tehničnem stanju;

- natančno trajanje bodočega pogodbenega oziroma koncesijskega razmerja v tej fazi ni dokončno določeno in bo opredeljeno v nadaljnjem postopku izbire zasebnega partnerja.

Pri finančnem vrednotenju se poleg nominalnih denarnih tokov posameznih variant spremlja predvsem njihova sedanja vrednost oziroma NPC, saj ta omogoča neposredno primerjavo dolgoročne proračunske obremenitve Občine pri različnih časovnih profilih financiranja in plačevanja.

Klasična interna stopnja donosnosti pri javnih variantah ni osrednji kazalnik presoje, saj projekt ne ustvarja samostojnega komercialnega prihodkovnega toka, iz katerega bi se povrnila investicija. Zato je pri odločitvi o načinu izvedbe bistvena predvsem primerjava celotnih stroškov življenjskega cikla, sedanje vrednosti javnih izdatkov, njihove proračunske vzdržnosti ter obsega in vrednosti tveganj, prenesenih na zasebnega partnerja.

6.1.2 Referenčno obdobje

Referenčno obdobje finančne analize je določeno tako, da zajema celotno obdobje priprave, izvedbe investicije in obratovanja objekta v obdobju 2025–2044, kar predstavlja skupno 20-letno obdobje analize. Enako referenčno obdobje se uporablja pri vseh obravnavanih variantah, s čimer se zagotavlja primerljivost njihovih denarnih tokov, stroškov financiranja, obratovanja in vzdrževanja.

Projektna dokumentacija predvideva pripravo projekta v letih 2025–2027, fizično izvedbo investicije v letih 2028–2029 ter pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredajo objekta v letu 2029. Glavnina investicijskih izdatkov je zato predvidena v letih 2028 in 2029.

Za potrebe finančnega modela je kot prvo polno leto obratovanja upoštevano leto 2030, obdobje obratovanja znotraj referenčnega obdobja pa zajema leta 2030–2044, torej skupaj 15 polnih let obratovanja.

Faza projekta	Obdobje
Priprava investicije in projektiranje	2025–2027
Gradnja in opremljanje	2028–2029
Pridobitev uporabnega dovoljenja in začetek uporabe	2029
Prvo polno leto obratovanja	2030
Obdobje obratovanja v finančni analizi	2030–2044
Celotno referenčno obdobje	2025–2044
Konec referenčnega obdobja	2044

Takšno obdobje je primerno tudi z vidika primerjave s promotorskim predlogom ESOTECH, ki predvideva 15-letno obdobje upravljanja po zaključku investicije. Pri vseh variantah – V1 lastna sredstva, V2 kreditno financiranje in V3 JZP – se uporablja isti končni horizont leta 2044, s čimer se prepreči, da bi bila posamezna varianta navidezno ugodnejša zaradi različnega časovnega obdobja upoštevanja stroškov.

Pri tem je treba poudariti, da je 20 let dolžina celotnega referenčnega obdobja finančne analize in ne dolžina obratovanja objekta. Od začetka polnega obratovanja v letu 2030 do zaključka analize v letu 2044 se upošteva 15-letno obdobje obratovanja.

Ker je tehnična oziroma ekonomska življenjska doba novega objekta daljša od referenčnega obdobja, ima objekt ob koncu leta 2044 še preostalo vrednost. Ta se v finančni oziroma ekonomski analizi upošteva glede na preostalo uporabno življenjsko dobo objekta oziroma njegovih relevantnih sestavin. Pri varianti JZP se predpostavlja, da se objekt ob zaključku pogodbenega obdobja preda Občini v pogodbeno določenem tehničnem stanju.

Vsi denarni tokovi posameznih variant se časovno umestijo v obdobje 2025–2044 in diskontirajo na enotno izhodiščno leto. Na tej podlagi se izračuna neto sedanja vrednost oziroma neto sedanja vrednost stroškov (NPC) posamezne variante.

Za potrebe finančne in ekonomske analize se obdobje javno-zasebnega partnerstva oziroma koncesijsko obdobje obravnava kot celotno obdobje trajanja pogodbenega razmerja, zato se vanj vključuje tudi obdobje projektiranja in gradnje objekta. Koncesijsko obdobje se tako ne začne šele z začetkom obratovanja vrtca, temveč zajema tudi fazo, v kateri zasebni partner izvaja projektiranje, zagotavlja financiranje in gradi objekt.

Takšen pristop je skladen z vsebino obravnavanega modela DFBOT/DBFOM, pri katerem je zasebni partner vključen že v pripravljalno in investicijsko fazo projekta. Za potrebe modela zato ni smiselno obdobja gradnje obravnavati kot časovno obdobje zunaj koncesijskega razmerja, saj zasebni partner že v tej fazi prevzema pogodbene obveznosti, financiranje ter del projektnih in izvedbenih tveganj.

Posledično je treba razlikovati med celotnim trajanjem koncesijskega oziroma pogodbenega razmerja in obdobjem dejanskega obratovanja objekta. Če je na primer uporabljeno 20-letno referenčno obdobje 2025–2044, to ne pomeni 20 let obratovanja vrtca, temveč vključuje tudi obdobje priprave, projektiranja in gradnje. Ob začetku polnega obratovanja v letu 2030 tako do konca referenčnega obdobja leta 2044 ostane 15 polnih let obratovanja.

Zaradi preveritve robustnosti rezultatov je bila primerjava variant preverjena tako pri 15-letnem kot pri 20-letnem referenčnem obdobju. Pri obeh izračunih so bile uporabljene enake metodološke predpostavke glede tehničnega obsega projekta, časovne dinamike investicije, diskontiranja, sofinanciranja MVI, stroškov financiranja, obratovanja in vzdrževanja ter obravnave preostale vrednosti.

Sprememba dolžine referenčnega obdobja je vplivala na absolutne vrednosti posameznih finančnih in ekonomskih kazalnikov, saj se pri daljšem obdobju upošteva več let obratovalnih stroškov, pogodbenih plačil in drugih denarnih tokov. Vendar pa sprememba časovnega horizonta ni vplivala na vrstni red oziroma rangiranje obravnavanih variant.

Pri obeh časovnih scenarijih je bila torej ugotovljena enaka relativna razvrstitev variant. To pomeni, da rezultat primerjave ni posledica arbitrarno izbranega 15- ali 20-letnega obdobja, temveč izhaja predvsem iz temeljnih razlik med posameznimi načini izvedbe projekta – zlasti načina financiranja, časovne razporeditve proračunskih obremenitev, stroškov življenjskega cikla in razporeditve projektnih tveganj.

Rezultati analize so zato glede izbire referenčnega obdobja robustni: podaljšanje oziroma skrajšanje analiziranega obdobja med obravnavanima scenarijema spremeni višino izračunanih kazalnikov, ne spremeni pa njihovega medsebojnega razmerja in posledično ne vpliva na končno rangiranje variant.

Za namen te ocene se zato uporablja referenčno obdobje, ki najbolj ustrezno odraža predvideno trajanje pogodbenega razmerja in omogoča primerljivo obravnavo vseh variant, pri čemer je bilo dodatno preverjeno, da bi bila končna razvrstitev variant enaka tudi ob uporabi alternativnega 15-letnega oziroma 20-letnega časovnega horizonta.

Rezultati analize so zato glede izbire referenčnega obdobja robustni: podaljšanje oziroma skrajšanje analiziranega obdobja med obravnavanima scenarijema spremeni višino posameznih finančnih in ekonomskih kazalnikov, ne spremeni pa njihovega medsebojnega razmerja in posledično ne vpliva na končno rangiranje variant.

Za namen te ocene se zato uporablja referenčno obdobje, ki najbolj ustrezno odraža predvideno trajanje pogodbenega razmerja in omogoča primerljivo obravnavo vseh variant. Ob tem je bilo dodatno preverjeno, da bi bila končna razvrstitev variant enaka tudi ob uporabi alternativnega 15-letnega oziroma 20-letnega časovnega horizonta.

Natančno trajanje javno-zasebnega partnerstva oziroma koncesijskega obdobja v tej fazi še ni dokončno določeno. Končno obdobje bo opredeljeno v nadaljnji fazi postopka, zlasti v okviru priprave razpisne dokumentacije, konkurenčnega dialoga oziroma postopka izbire zasebnega partnerja, ob upoštevanju končne finančne konstrukcije, razporeditve tveganj, stroškov življenjskega cikla, zahtev glede preostale vrednosti objekta in ponudbenih pogojev potencialnih zasebnih partnerjev. Tako določeno obdobje bo moralo hkrati zagotavljati finančno vzdržnost projekta, ustrezno vrednost za denar za javnega partnerja ter sprejemljivo ekonomiko za zasebnega partnerja.

6.1.3 Investicijski stroški projekta

Osnovna investicijska vrednost, uporabljena v finančni analizi, izhaja iz veljavnega DIIP za projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah«. Ocena je pripravljena v tekočih cenah, pri čemer znaša skupna vrednost projekta 6.666.572,90 EUR brez DDV oziroma 8.133.218,94 EUR z DDV. Ker si Občina Hrpelje - Kozina DDV pri predmetni investiciji ne more povrniti, predstavlja DDV dejanski finančni izdatek javnega partnerja.

Struktura investicijskih stroškov v tekočih cenah je naslednja:

Investicijska postavka Brez DDV

Priprava in vodenje investicije, projektna in investicijska dokumentacija 193.584,19 EUR

Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela – GOI 5.683.621,51 EUR

Oprema vrtca in centralne kuhinje 704.112,88 EUR

Drugi stroški – strokovni nadzor 85.254,32 EUR

Skupaj brez DDV 6.666.572,90 EUR

DDV 22 % 1.466.646,04 EUR

Skupaj z DDV 8.133.218,94 EUR

Največji delež predstavljajo GOI dela. Izmed njih znašajo gradbeno-obrtniška dela 4.336.848,29 EUR, elektroinstalacijska dela 314.557,76 EUR, strojne instalacije 629.115,52 EUR, zunanja ureditev 263.623,14 EUR ter parkirišča 139.476,80 EUR. Oprema vključuje 377.469,31 EUR za opremo vrtca ter 326.643,57 EUR za centralno kuhinjo.

Investicijski stroški nastajajo v obdobju 2025–2029, pri čemer je glavnina investicije skoncentrirana v letih 2028 in 2029:

Za financiranje projekta je že odobreno sofinanciranje Ministrstva za vzgojo in izobraževanje v skupni višini 1.836.994,88 EUR, in sicer 983.148,00 EUR v letu 2028 ter 853.846,88 EUR v letu 2029. Sofinanciranje predstavlja vir financiranja projekta in ne zmanjšuje njegove celotne investicijske vrednosti, zmanjšuje pa finančno obremenitev Občine oziroma potrebo po zasebnem financiranju pri modelu JZP.

Za zagotavljanje primerljivosti se pri vseh obravnavanih variantah izhaja iz istega referenčnega investicijskega obsega in vrednosti iz DIIP. Razlike med variantami zato niso posledica različnega obsega objekta, temveč načina financiranja in razporeditve stroškov skozi čas.

Pri varianti V1 – lastna sredstva investicijski strošek neposredno bremeni proračun Občine ob upoštevanju sredstev MVI. Pri varianti V2 – kredit je osnovni investicijski strošek enak, dodatno pa nastajajo finančni stroški kredita. Obresti in drugi stroški financiranja se zaradi preglednosti ne vključujejo v osnovni CAPEX, ampak se v finančnem modelu izkazujejo ločeno.

Pri varianti V3 – JZP zasebni partner financira dogovorjeni del investicije, medtem ko se njegov vložek skupaj s stroški financiranja, upravljanja, vzdrževanja in donosom povrne skozi dolgoročna plačila javnega partnerja. Zato se pri izračunu celotnega stroška JZP investicijski vložek in uporabnina ne smeta seštevati na način, ki bi povzročil dvojno štetje istega investicijskega stroška.

Promotorski predlogi glede investicijske vrednosti niso povsem enotni. LEAN.ING izhaja iz okvirne vrednosti približno 6,7 mio EUR in jo povezuje z investicijsko dokumentacijo, medtem ko je ESOTECH ocenil investicijo na 8,410 mio EUR brez DDV. Ker slednja vrednost ni bila podrobno usklajena z referenčno strukturo DIIP, je Občina zahtevala njeno razčlenitev in pojasnitev razlike. Zato se za potrebe te primerjalne analize uporablja enotna investicijska osnova iz DIIP.

6.1.4 Prihodki

Pri opredelitvi prihodkov je treba razlikovati med prihodki projekta, viri financiranja in plačili med javnim in zasebnim partnerjem. Finančni model projekta novega vrtca ne predvideva tržnih prihodkov, ki bi nastajali z uporabo objekta in bi bili neposredno povezani z načinom izvedbe investicije.

Pri variantah V1 – izvedba z lastnimi sredstvi in V2 – izvedba s kreditnim financiranjem so zato redni prihodki projekta v finančnem modelu določeni v višini 0 EUR. Morebitni prihodki, povezani z izvajanjem dejavnosti vrtca, kot so plačila staršev oziroma drugi prihodki javnega zavoda, niso vključeni, saj gre za prihodke izvajanja javne službe, ki bi nastajali ne glede na izbrani način financiranja infrastrukture. Zato ne predstavljajo razlikovalnega elementa med obravnavanimi variantami.

Prav tako se odobreno sofinanciranje Ministrstva za vzgojo in izobraževanje ne obravnava kot poslovni prihodek projekta, temveč kot nepovratni vir financiranja investicije, ki zmanjšuje obseg sredstev, ki jih mora zagotoviti Občina oziroma zasebni partner.

Pri obeh javnih variantah je kot edini finančni priliv ob koncu referenčnega obdobja upoštevana preostala vrednost objekta v letu 2044 v višini 693.401,82 EUR. Tako so prihodki oziroma prilivi v modelu prikazani:

Postavka	V1 – lastna sredstva	V2 – kredit
Redni prihodki projekta	0,00 EUR	0,00 EUR
Preostala vrednost v letu 2044	693.401,82 EUR	693.401,82 EUR
Skupaj prihodki/prilivi	693.401,82 EUR	693.401,82 EUR

Pri JZP je zaradi različnega položaja pogodbenih strank treba ločeno obravnavati javni in zasebni pogled.

Z vidika Občine Hrpelje - Kozina projekt ne ustvarja rednih finančnih prihodkov. Pogodbeno plačilo oziroma uporabnina zasebnemu partnerju za Občino predstavlja odhodek in ne prihodek. V finančnem modelu znaša bruto plačilo Občine 1.037.000 EUR letno v obdobju 2030–2044 oziroma skupaj 15.555.000 EUR.

Z vidika zasebnega partnerja predstavlja prihodek pogodbeno plačilo za zagotavljanje razpoložljivosti objekta. Neto prihodek zasebnega partnerja znaša 850.000 EUR letno oziroma skupaj 12.750.000 EUR v 15-letnem obdobju plačevanja.

Preostala vrednost objekta ob koncu leta 2044 pri varianti JZP znaša 568.362,15 EUR. Zasebni partner ob zaključku obdobja ne izkazuje dodatnega denarnega prihodka iz naslova preostale vrednosti, saj se objekt v pogodbeno zahtevanem stanju preda oziroma prenese javnemu partnerju.

Model na strani zasebnega partnerja ob koncu obdobja ne izkazuje dodatne preostale vrednosti oziroma prihodka od prodaje objekta, saj se preostala vrednost pripiše objektu, ki ob koncu pogodbenega obdobja ostane oziroma preide v sfero javnega partnerja.

Postavka JZP	Vrednost
Prihodki Občine iz obratovanja	0,00 EUR
Letna uporabnina – odliv Občine	1.037.000,00 EUR
Skupna uporabnina Občine 2030–2044	15.555.000,00 EUR
Letni prihodek zasebnega partnerja	850.000,00 EUR
Skupni prihodki zasebnega partnerja 2030–2044	12.750.000,00 EUR
Preostala vrednost objekta leta 2044	568.362,15 EUR

Razlika med bruto plačilom Občine in prihodkom zasebnega partnerja je posledica davčne obravnave plačila. Zato je treba v finančni analizi dosledno ločevati denarni odliv Občine od neto prihodka zasebnega partnerja.

V konsolidiranem finančnem prikazu JZP model izkazuje 12.750.000 EUR prihodkov zasebnega partnerja in 568.362,15 EUR preostale vrednosti, skupaj nominalno. Pri interpretaciji tega podatka pa je treba upoštevati, da plačilo zasebnemu partnerju samo po sebi ni nov zunanji prihodek projekta, temveč pogodbeni finančni tok med partnerjema.

Za primerjavo variant z vidika Občine zato prihodki niso ključni razlikovalni dejavnik. Bistveno je primerjati celotne denarne odlive in njihovo neto sedanjo vrednost (NPC), ob enotni obravnavi preostale vrednosti ob koncu referenčnega obdobja.

6.1.5 Stroški

Pri finančni analizi so stroški posameznih variant obravnavani glede na dejanske denarne odlive, ki nastajajo v posameznem modelu izvedbe projekta. Zaradi primerljivosti se pri vseh variantah uporablja enak tehnični in funkcionalni obseg projekta ter enako referenčno obdobje do leta 2044.

Stroški so v finančnem modelu razdeljeni predvsem na:

- investicijske stroške;
- obratovalne stroške;
- stroške investicijskega vzdrževanja oziroma večjih obnov;
- stroške financiranja pri kreditni varianti;
- plačilo za razpoložljivost oziroma uporabnino pri JZP;
- druge stroške, ki glede na posamezno varianto ostanejo na strani javnega partnerja.

Pri interpretaciji variante JZP je pomembno razlikovati med stroški Občine, stroški zasebnega partnerja in konsolidiranimi stroški projekta. Uporabnina predstavlja denarni odliv Občine in hkrati prihodek zasebnega partnerja, zato se pri konsolidiranem prikazu ne sme obravnavati kot dodatni realni strošek poleg stroškov, ki jih zasebni partner z njo pokriva.

6.1.5.1 Obratovalni stroški

Obratovalni stroški predstavljajo stroške, povezane z rednim delovanjem in uporabo objekta po njegovem dokončanju. V finančnem modelu se začnejo upoštevati v letu 2030, tj. v prvem polnem letu obratovanja, in se upoštevajo do konca referenčnega obdobja leta 2044.

V obratovalne stroške infrastrukture sodijo stroški, povezani z uporabo, upravljanjem in tehničnim vzdrževanjem objekta. V analizo niso vključeni stroški samega izvajanja programa predšolske vzgoje, kot so plače strokovnih delavcev, stroški prehrane otrok, didaktični material in drugi programski stroški, saj ti nastajajo ne glede na izbrani način izvedbe projekta in zato ne predstavljajo razlikovalnega dejavnika med variantami.

Pri javni izvedbi projekta finančni model za varianti V1 – lastna sredstva in V2 – kreditno financiranje upošteva enake osnovne obratovalne stroške objekta v višini 461.904,00 EUR letno.

Ker se stroški upoštevajo v 15 polnih letih obratovanja od 2030 do 2044, znašajo skupni nominalni obratovalni stroški $461.904 \text{ EUR} \times 15 \text{ let} = 6.928.560 \text{ EUR}$.

Pri V2 se obresti kredita ne štejejo med obratovalne stroške, temveč se v finančnem modelu prikazujejo ločeno kot strošek financiranja. S tem je mogoče jasno razlikovati med stroški samega objekta in stroški izbranega načina financiranja.

Prav tako se investicijsko vzdrževanje oziroma večja obnova v višini 859.017,71 EUR v modelu izkazuje ločeno in ni vključeno v letni OPEX 461.904 EUR.

Pri JZP je struktura obratovalnih stroškov drugačna kot pri tradicionalni javni izvedbi, saj pomemben del obveznosti tehničnega upravljanja, obratovanja in vzdrževanja objekta prevzame zasebni partner. Stroški, ki jih zasebni partner pogodbeno prevzame, se predvidoma pokrivajo iz pogodbenega plačila oziroma uporabnine.

Pri primerjavi obratovalnih stroškov je treba upoštevati različno davčno obravnavo javnega in zasebnega partnerja. Pri variantah V1 in V2 znaša modelirani letni obratovalni strošek

461.904,00 EUR z DDV, saj Občina DDV ne more uveljavljati kot odbitni davek in zato zanjo predstavlja dejanski finančni izdatek.

Zasebni partner pa je v modelu obravnavan kot davčni zavezanec s pravico do odbitka vstopnega DDV. Njegovi obratovalni stroški so zato izkazani brez DDV, saj odbitni DDV zanj ne predstavlja stroška. Neposredna primerjava zneska 461.904,00 EUR pri javni izvedbi z OPEX zasebnega partnerja bi bila zato neustrezna.

Za zagotovitev primerljivosti se letni OPEX javnih variant preračuna na vrednost brez DDV:

$461.904,00 \text{ EUR} / 1,22 = 378.609,84 \text{ EUR brez DDV}$.

Finančni model pri JZP predvideva, da znašajo obratovalni stroški zasebnega partnerja 302.887,87 EUR letno brez DDV. Poleg tega določen del stroškov ostane na strani javnega partnerja in v modelu znaša 37.860,98 EUR letno. Konsolidirani modelirani obratovalni strošek JZP tako znaša:

$302.887,87 \text{ EUR} + 37.860,98 \text{ EUR} = 340.748,85 \text{ EUR letno}$.

Primerjava na enotni osnovi je zato naslednja:

Varianta	Letni OPEX	Osnova
V1 – lastna sredstva	461.904,00 EUR	z DDV
V2 – kredit	461.904,00 EUR	z DDV
V1/V2 – za namen primerjave	378.609,84 EUR	brez DDV
V3 – zasebni partner	302.887,87 EUR	brez DDV
V3 – stroški na javni strani	37.860,98 EUR	modelska primerjalna osnova
V3 – konsolidirano	340.748,85 EUR	primerljiva osnova

Na primerljivi osnovi so modelirani konsolidirani obratovalni stroški JZP nižji za približno 37.860,99 EUR letno oziroma 10,0 % glede na primerljivo neto vrednost stroškov tradicionalne javne izvedbe. Razlika izhaja iz predpostavke, da zasebni partner zaradi specializiranega tehničnega znanja, izkušenj pri projektiranju in gradnji ter odgovornosti za dolgoročno upravljanje in vzdrževanje objekta optimizira projektne rešitve že v investicijski fazi. Kakovostnejša izvedba, primernejša izbira materialov in tehničnih sistemov ter upoštevanje stroškov življenjskega cikla lahko posledično zmanjšajo potrebe po vzdrževanju, servisiranju, porabi energije in drugih stroških obratovanja objekta.

Pri modelu JZP je zasebni partner hkrati ekonomsko motiviran, da objekt zgradi in upravlja na način, ki zmanjšuje stroške skozi celotno pogodbeno obdobje, saj morebitni višji stroški obratovanja in vzdrževanja ob nespremenjeni pogodbeni uporabnini praviloma neposredno zmanjšujejo njegov donos. Zato je v finančnem modelu upoštevana predpostavka nižjih stroškov obratovanja objekta pri JZP v primerjavi s tradicionalno javno izvedbo.

Navedena razlika predstavlja modelsko predpostavko o učinkovitosti zasebnega partnerja in ne vnaprej zagotovljen prihranek. Njeno dejansko uresničitev bo treba zagotoviti z ustrezno določenimi tehničnimi standardi, zahtevami glede kakovosti in razpoložljivosti ter jasno pogodbeno odgovornostjo zasebnega partnerja za obratovanje in vzdrževanje objekta.

Pri finančni analizi z vidika proračunske obremenitve Občine pa navedeni OPEX zasebnega partnerja ni neposredni denarni odliv Občine. Občina zasebnemu partnerju plačuje pogodbeno uporabnino, ki po aktualnem modelu znaša 850.000 EUR brez DDV oziroma 1.037.000 EUR z DDV letno. OPEX zasebnega partnerja je eden od stroškov, ki jih mora ta pokriti iz neto

uporabnine, zato ga pri izračunu javnega denarnega toka ni dopustno še enkrat prišteti uporabnini.

Pri varianti JZP je poleg višine OPEX pomemben predvsem prenos tveganja njihovega gibanja. Če so stroški energije, čiščenja, tehničnega upravljanja, servisiranja, rednega vzdrževanja in pogodbeno določenih zamenjav vključeni v uporabnino, tveganje njihovega povečanja praviloma nosi zasebni partner. Morebitni višji dejanski stroški zato ne povečujejo avtomatično obveznosti Občine, razen v obsegu pogodbeno dogovorjene indeksacije ali drugih vnaprej določenih mehanizmov prilagoditve plačila.

Iz tega prenosa so izvzeti neposredni stroški izvajanja programa predšolske vzgoje, ki ostajajo na strani javnega sektorja, zlasti stroški zaposlenih, prehrane, didaktičnega materiala in drugi neposredni programski stroški.

6.1.5.2 Stroški amortizacije

Amortizacija predstavlja računovodsko razporejanje nabavne vrednosti osnovnih sredstev skozi njihovo dobo uporabe. Ker sama po sebi ne predstavlja dejanskega denarnega odliva, se v finančni analizi ne prišteva investicijskim izdatkom kot dodaten strošek. V modelu je uporabljena predvsem za prikaz postopnega zmanjševanja knjigovodske vrednosti osnovnih sredstev ter za določitev preostale vrednosti objekta ob koncu referenčnega obdobja leta 2044.

Pri izračunu amortizacije je treba razlikovati med tradicionalno javno izvedbo in JZP zaradi različne obravnave DDV. Občina Hrpelje - Kozina si DDV ne more povrniti, zato je pri variantah V1 – lastna sredstva in V2 – kreditno financiranje DDV sestavni del nabavne oziroma amortizacijske vrednosti osnovnih sredstev. Pri zasebnem partnerju v okviru V3 – JZP pa se predpostavlja pravica do odbitka vstopnega DDV, zato se amortizacija izračunava od vrednosti osnovnih sredstev brez DDV.

V finančnem modelu sta ločeno obravnavani dve osnovni skupini sredstev: GOI dela in oprema.

Tabela 6: Podatki o amortizaciji

Postavka	V1/V2 – javna izvedba	V3 – JZP, zasebni partner
Amortizacijska osnova GOI del	6.934.018,24 EUR	5.683.621,51 EUR
Amortizacijska stopnja GOI	6%	6%
Letna amortizacija GOI	416.041,09 EUR	341.017,29 EUR
Amortizacijska osnova opreme	859.017,71 EUR	704.112,88 EUR
Amortizacijska stopnja opreme	10%	10%
Letna amortizacija opreme	85.901,77 EUR	70.411,29 EUR
Skupna amortizacijska osnova	7.793.035,96 EUR	6.387.734,39 EUR
Letna amortizacija v obdobju 2030–2039	501.942,87 EUR	411.428,58 EUR

Amortizacija se začne obračunavati z začetkom polnega obratovanja objekta v letu 2030. Oprema se ob uporabljeni 10-odstotni amortizacijski stopnji amortizira v desetih letih, zato se v modelu amortizacija opreme upošteva v obdobju 2030–2039. Od leta 2040 dalje se obračunava samo še amortizacija GOI del.

Pri javni izvedbi tako letna amortizacija v obdobju 2030–2039 znaša 501.942,87 EUR, od leta 2040 do 2044 pa 416.041,09 EUR letno. Pri JZP znaša amortizacija v obdobju 2030–2039 411.428,58 EUR letno, od leta 2040 do 2044 pa 341.017,29 EUR letno.

Razlika v preostali vrednosti med javno izvedbo in JZP ne izhaja iz različnega fizičnega obsega ali kakovosti objekta, temveč iz različne amortizacijske osnove. Pri V1 in V2 je v nabavni vrednosti osnovnih sredstev zajet tudi nepovračljivi DDV, medtem ko je pri zasebnem partnerju amortizacijska osnova zaradi pravice do odbitka DDV določena brez DDV. Posledično je pri JZP nižja tako letna amortizacija kot računovodska preostala vrednost ob koncu leta 2044.

Oprema je do konca desetletnega amortizacijskega obdobja v celoti amortizirana, zato njena preostala vrednost ob koncu referenčnega obdobja znaša 0 EUR. Morebitna zamenjava oziroma reinvestiranje v opremo se v finančnem modelu obravnava ločeno kot investicijsko vzdrževanje oziroma reinvesticija in ne kot strošek amortizacije.

Pri interpretaciji rezultatov je zato treba amortizacijo ločiti od dejanskih denarnih tokov. Amortizacija se ne prišteva CAPEX in OPEX pri izračunu NPC, saj bi to pomenilo dvojno upoštevanje že izvedenega investicijskega izdatka. Za finančno analizo je njen bistveni pomen predvsem določitev knjigovodske preostale vrednosti ob koncu referenčnega obdobja.

6.1.6 Prikaz rezultatov finančne analize

Tabela 7: Finančna analiza Variante 1

Kategorija	Vsota	NPV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prihodki												
Prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	693.401,82	666.732,52										
Skupaj prihodki	693.401,82	342.282,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obratovalni stroški	6.928.560,00	4.565.554,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00
Investicijsko vzdrževanje	859.017,71	496.061,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	7.787.577,71	5.061.615,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	193.584,19	189.328,64	1.100,00	81.840,00	110.644,19	0,00	0,00					
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17	0,00	0,00	0,00	2.205.439,26	1.641.187,37					
Oprema	704.112,88	625.953,79	0,00	0,00	0,00	0,00	704.112,88					
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57	0,00	0,00	0,00	47.828,81	37.425,51					
DDV 22 %	1.466.646,04	1.332.953,28	242,00	18.004,80	24.341,72	712.011,54	712.045,98					
Skupaj investicija	6.296.224,06	5.723.789,44	1.342,00	99.844,80	134.985,91	2.965.279,61	3.094.771,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-13.390.399,95	-10.443.122,39	-1.342,00	-99.844,80	-134.985,91	-2.965.279,61	-3.094.771,74	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00

Kategorija	Vsota	NPV	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Prihodki												
Prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	693.401,82	666.732,52										693.401,82
Skupaj prihodki	693.401,82	342.282,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	693.401,82
Obratovalni stroški	6.928.560,00	4.565.554,26	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00
Investicijsko vzdrževanje	859.017,71	496.061,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	859.017,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	7.787.577,71	5.061.615,59	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	1.320.921,71	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	193.584,19	189.328,64										
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17										
Oprema	704.112,88	625.953,79										
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57										
DDV 22 %	1.466.646,04	1.332.953,28										
Skupaj investicija	6.296.224,06	5.723.789,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-13.390.399,95	-10.443.122,39	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00	-1.320.921,71	-461.904,00	-461.904,00	-461.904,00	231.497,82

Tabela 8: Finančna analiza Variante 2

Kategorija	Vsota	NPV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prihodki												
Prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	693.401,82	666.732,52										
Skupaj prihodki	693.401,82	342.282,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obratovalni stroški			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00
Obresti			0,00	0,00	119.670,72	158.664,85	153.111,70	147.358,64	141.398,46	135.223,73	128.826,70	122.199,38
Investicijsko vzdrževanje	859.017,71	496.061,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	9.694.527,48	6.485.835,76	0,00	0,00	119.670,72	158.664,85	153.111,70	609.262,64	603.302,46	597.127,73	590.730,70	584.103,38
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	193.584,19	189.328,64	1.100,00	81.840,00	110.644,19	0,00	0,00					
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17	0,00	0,00	0,00	2.205.439,26	1.641.187,37					
Oprema	704.112,88	625.953,79	0,00	0,00	0,00	0,00	704.112,88					
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57	0,00	0,00	0,00	47.828,81	37.425,51					
DDV 22 %	1.466.646,04	1.332.953,28	242,00	18.004,80	24.341,72	712.011,54	712.045,98					
Skupaj investicija	6.296.224,06	5.723.789,44	1.342,00	99.844,80	134.985,91	2.965.279,61	3.094.771,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-15.297.349,71	-11.867.342,56	-1.342,00	-99.844,80	-254.656,63	-3.123.944,46	-3.247.883,44	-609.262,64	-603.302,46	-597.127,73	-590.730,70	-584.103,38
Kategorija	Vsota	NPV	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Prihodki												
Prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	693.401,82	666.732,52										693.401,82
Skupaj prihodki	693.401,82	342.282,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	693.401,82
Obratovalni stroški			461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00	461.904,00
Obresti			115.333,47	108.220,39	100.851,24	93.216,80	85.307,53	77.113,51	68.624,52	59.829,92	50.718,71	41.279,50
Investicijsko vzdrževanje	859.017,71	496.061,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	859.017,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	9.694.527,48	6.485.835,76	577.237,47	570.124,39	562.755,24	555.120,80	547.211,53	1.398.035,23	530.528,52	521.733,92	512.622,71	503.183,50
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	193.584,19	189.328,64										
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17										
Oprema	704.112,88	625.953,79										
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57										
DDV 22 %	1.466.646,04	1.332.953,28										
Skupaj investicija	6.296.224,06	5.723.789,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-15.297.349,71	-11.867.342,56	-577.237,47	-570.124,39	-562.755,24	-555.120,80	-547.211,53	-1.398.035,23	-530.528,52	-521.733,92	-512.622,71	190.218,32

Tabela 9: Finančna analiza Variante 3 – javni partner

Kategorija	Vsota	NPV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prihodki												
Prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	568.362,15	546.502,07										
Skupaj prihodki	568.362,15	280.559,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obratovalni stroški	567.914,75	374.225,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98
Uporabnina	15.555.000,00	10.249.921,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	16.122.914,75	10.624.147,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	236.172,71	230.980,94	1.342,00	99.844,80	134.985,91	0,00	0,00					
GOI dela	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Drugi stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
DDV 22 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Skupaj investicija	236.172,71	230.980,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-15.790.725,31	-10.574.568,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98

Kategorija	Vsota	NPV	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Prihodki												
Prihodki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preostanek vrednosti	568.362,15	546.502,07										568.362,15
Skupaj prihodki	568.362,15	280.559,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	568.362,15
Obratovalni stroški	567.914,75	374.225,76	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98	37.860,98
Uporabnina	15.555.000,00	10.249.921,56	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	16.122.914,75	10.624.147,32	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98	1.074.860,98
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	236.172,71	230.980,94										
GOI dela	0,00	0,00										
Oprema	0,00	0,00										
Drugi stroški	0,00	0,00										
DDV 22 %	0,00	0,00										
Skupaj investicija	236.172,71	230.980,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-15.790.725,31	-10.574.568,72	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-1.074.860,98	-506.498,83

Tabela 10: Finančna analiza Variante 3 – zasebni partner

Kategorija	Vsota	NPV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prihodki												
Prihodki	12.750.000,00	8.401.575,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Preostanek vrednosti	0,00	0,00										
Skupaj prihodki	12.750.000,00	8.401.575,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Obratovalni stroški	4.543.318,03	2.993.806,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87
Investicijsko vzdrževanje	704.112,88	406.607,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	5.247.430,91	3.400.413,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17	0,00	0,00	0,00	2.205.439,26	1.641.187,37					
Oprema	704.112,88	625.953,79	0,00	0,00	0,00	0,00	704.112,88					
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57	0,00	0,00	0,00	47.828,81	37.425,51					
DDV 22 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Skupaj investicija	4.635.993,83	4.201.507,52	0,00	0,00	0,00	2.253.268,07	2.382.725,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	2.866.575,26	799.653,82	0,00	0,00	0,00	-2.253.268,07	-2.382.725,76	547.112,13	547.112,13	547.112,13	547.112,13	547.112,13
Kategorija	Vsota	NPV	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Prihodki												
Prihodki	12.750.000,00	8.401.575,05	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Preostanek vrednosti	0,00	0,00										
Skupaj prihodki	12.750.000,00	8.401.575,05	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Obratovalni stroški	4.543.318,03	2.993.806,07	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87
Investicijsko vzdrževanje	704.112,88	406.607,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	704.112,88	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	5.247.430,91	3.400.413,72	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87	1.007.000,75	302.887,87	302.887,87	302.887,87	302.887,87
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	0,00	0,00										
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17										
Oprema	704.112,88	625.953,79										
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57										
DDV 22 %	0,00	0,00										
Skupaj investicija	4.635.993,83	4.201.507,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	2.866.575,26	799.653,82	547.112,13	547.112,13	547.112,13	547.112,13	547.112,13	-157.000,75	547.112,13	547.112,13	547.112,13	547.112,13

Tabela 11: Finančna analiza Variante 3 – projekt

Kategorija	Vsota	NPV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prihodki												
Prihodki	12.750.000,00	8.401.575,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Preostanek vrednosti	568.362,15	280.559,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj prihodki	13.318.362,15	8.682.134,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Obratovalni stroški	5.111.232,79	3.368.031,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85
Uporabnina	15.555.000,00	10.249.921,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00
Investicijsko vzdrževanje	704.112,88	406.607,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	21.370.345,67	14.024.561,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	236.172,71	230.980,94	1.342,00	99.844,80	134.985,91	0,00	0,00					
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17	0,00	0,00	0,00	2.205.439,26	1.641.187,37					
Oprema	704.112,88	625.953,79	0,00	0,00	0,00	0,00	704.112,88					
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57	0,00	0,00	0,00	47.828,81	37.425,51					
DDV 22 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Skupaj investicija	4.872.166,54	4.432.488,46	1.342,00	99.844,80	134.985,91	2.253.268,07	2.382.725,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-12.924.150,06	-9.774.914,91	-1.342,00	-99.844,80	-134.985,91	-2.253.268,07	-2.382.725,76	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85

Kategorija	Vsota	NPV	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Prihodki												
Prihodki	12.750.000,00	8.401.575,05	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00
Preostanek vrednosti	568.362,15	280.559,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	568.362,15
Skupaj prihodki	13.318.362,15	8.682.134,59	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	850.000,00	1.418.362,15
Obratovalni stroški	5.111.232,79	3.368.031,83	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85	340.748,85
Uporabnina	15.555.000,00	10.249.921,56	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00	1.037.000,00
Investicijsko vzdrževanje	704.112,88	406.607,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	704.112,88	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški	21.370.345,67	14.024.561,04	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85	2.081.861,73	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85	1.377.748,85
Investicija												
Priprava in vodenje investicije, dokumentacija	236.172,71	230.980,94										
GOI dela	3.846.626,63	3.498.062,17										
Oprema	704.112,88	625.953,79										
Drugi stroški	85.254,32	77.491,57										
DDV 22 %	0,00	0,00										
Skupaj investicija	4.872.166,54	4.432.488,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	-12.924.150,06	-9.774.914,91	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85	-1.231.861,73	-527.748,85	-527.748,85	-527.748,85	40.613,30

6.1.7 Finančna neto sedanja vrednost celotnega projekta

Finančna neto sedanja vrednost (Financial Net Present Value – FNPV) predstavlja sedanjo vrednost vseh prihodnjih finančnih prilivov in odlivov projekta. Izračuna se tako, da se neto denarni tokovi posameznih let diskontirajo na izhodiščno leto analize z uporabljenimi finančno diskontno stopnjo.

Finančna neto sedanja vrednost je določena kot:

$$\text{FNPV} = \sum CF_t / (1 + r)^t$$

kjer je:

- CF_t neto finančni denarni tok v letu t ,
- r finančna diskontna stopnja,
- t posamezno leto referenčnega obdobja.

Za predmetni projekt je uporabljena finančna diskontna stopnja 4 %, referenčno obdobje pa zajema leta 2025–2044.

Ker je predmet investicije javna infrastruktura za izvajanje predšolske vzgoje in projekt ni namenjen ustvarjanju samostojnih tržnih prihodkov, so finančne neto sedanje vrednosti vseh obravnavanih variant negativne. Negativna FNPV zato sama po sebi ne pomeni, da projekt ni upravičen, temveč pomeni, da neposredni finančni prilivi projekta ne zadostujejo za pokritje investicijskih in obratovalnih izdatkov.

Za presojo načina izvedbe je bistvena relativna primerjava FNPV med variantami, ki zagotavljajo enak funkcionalni obseg projekta. Pri negativnih finančnih denarnih tokovih je ugodnejša varianta tista, katere FNPV je manj negativna oziroma katere absolutna neto sedanja vrednost stroškov je nižja.

Pri varianti JZP je treba razlikovati med finančnim tokom javnega partnerja, finančnim tokom zasebnega partnerja in konsolidiranim finančnim tokom celotnega projekta. Ker se v tem poglavju primerja finančna neto sedanja vrednost celotnega projekta, se za JZP uporablja konsolidirani finančni tok, ki je metodološko primerljiv s celotnim projektnim finančnim tokom pri V1 in V2.

Na tej osnovi znašajo finančne neto sedanje vrednosti:

Varianta	FNPV(C)
V1 – lastna sredstva	–10.443.122,39 EUR
V2 – kredit	–11.867.342,56 EUR
V3 – JZP, konsolidirani projekt	–9.774.914,91 EUR

Najmanj negativno finančno neto sedanjo vrednost ima varianta V3 – JZP.

V primerjavi z V1 je FNPV JZP ugodnejša za približno:

$10.443.122,39 - 9.774.914,91 = 668.207,48$ EUR, oziroma približno 6,4 %.

V primerjavi z V2 – kreditnim financiranjem – je FNPV JZP ugodnejša za:

$11.867.342,56 - 9.774.914,91 = 2.092.427,65$ EUR, oziroma približno 17,6 %.

Rezultati tako kažejo, da ima pri uporabljenih predpostavkah finančnega modela JZP najnižjo sedanjo vrednost neto finančnih stroškov celotnega projekta.

6.1.8 Finančna interna stopnja donosnosti projekta

Finančna interna stopnja donosnosti (Financial Rate of Return – FRR oziroma IRR) predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je finančna neto sedanja vrednost projekta enaka nič.

Določena je z enačbo:

$$0 = \sum CF_t / (1 + FRR)^t$$

FRR je običajno primeren kazalnik pri komercialnih investicijah, pri katerih začetnim investicijskim odlivom sledijo pozitivni prihodkovni denarni tokovi, ki omogočajo povračilo investicije.

Pri predmetnem projektu je struktura finančnih tokov drugačna. Projekt vrtca z vidika celotnega projekta ne ustvarja zadostnih neposrednih finančnih prihodkov, saj je njegov osnovni namen zagotavljanje javne infrastrukture za izvajanje predšolske vzgoje. Zato imajo obravnavani projektni denarni tokovi takšno strukturo, da FRR(C) ni matematično določljiva.

FRR(C) zato pri predmetnem projektu ni primeren oziroma odločilen kriterij za izbiro načina izvedbe. Primarni finančni kazalnik primerjave je FNPV oziroma, izraženo z vidika stroškov, neto sedanja vrednost stroškov projekta (NPC).

6.1.9 Finančna relativna neto sedanja vrednost celotnega projekta

Finančna relativna neto sedanja vrednost (RNPV) predstavlja razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo in diskontirano vrednostjo investicije. Kazalnik prikazuje velikost finančnega neto rezultata glede na obseg investicijske osnove.

Po finančnem modelu znaša RNPV:

Varianta	RNPV
V1 – lastna sredstva	–1,8245
V2 – kredit	–2,0733
V3 – JZP, konsolidirani projekt	–2,2053

Pri interpretaciji RNPV je treba upoštevati, da investicijska osnova pri JZP ni popolnoma enaka investicijski osnovi javnih variant. Pri V1 in V2 je zaradi položaja Občine v investicijsko vrednost vključena tudi vrednost DDV, medtem ko zasebni partner pri JZP uveljavlja odbitek vstopnega DDV. Poleg tega se pri JZP del finančnega bremena razporeja prek pogodbenih plačil skozi čas.

Zato RNPV v predmetni analizi predstavlja dopolnilni kazalnik, ni pa ustrežnejši kriterij za rangiranje variant od absolutne FNPV oziroma NPC.

6.1.10 Povzetek finančne analize

Finančna analiza zajema denarne tokove posameznih variant v enotnem referenčnem obdobju 2025–2044. Pri vseh variantah je uporabljen enak osnovni funkcionalni obseg projekta – izgradnja novega 14-oddelčnega vrtca v Hrpeljah.

Amortizacija ni vključena med finančne denarne odlive, saj predstavlja računovodsko in ne denarno kategorijo. Ob koncu referenčnega obdobja pa se v finančnem toku upošteva preostala neamortizirana vrednost osnovnih sredstev.

Za zagotavljanje metodološke primerljivosti se pri V1 in V2 obravnava finančni tok celotnega projekta, pri V3 pa konsolidirani finančni tok JZP, ki združuje relevantne tokove javnega in zasebnega partnerja.

Tabela 12: Primerjava ključnih finančnih kazalnikov celotnega projekta

Kazalnik	V1 – lastna sredstva	V2 – kredit
Referenčno obdobje	2025–2044	2025–2044
Obdobje polnega obratovanja	2030–2044	2030–2044
Nominalni neto finančni tok	–13.390.399,95 EUR	–15.297.349,71 EUR
FNPV(C)	–10.443.122,39 EUR	–11.867.342,56 EUR
NPC – absolutna vrednost FNPV	10.443.122,39 EUR	11.867.342,56 EUR
FRR(C)	ni določljiva	ni določljiva

Izračun kaže, da ima najnižjo sedanjo vrednost neto finančnih stroškov varianta V3 – JZP, in sicer 9.774.914,91 EUR.

V1 – izvedba z lastnimi sredstvi – ima NPC v višini 10.443.122,39 EUR, kar je za približno 668.207 EUR oziroma 6,4 % več kot pri JZP.

Najvišjo sedanjo vrednost stroškov ima V2 – izvedba s kreditnim financiranjem, pri kateri NPC znaša 11.867.342,56 EUR. V primerjavi z V2 je JZP ugodnejši za približno 2.092.428 EUR oziroma 17,6 %.

Tudi nominalni neto finančni tok je pri JZP nižji kot pri obeh javnih variantah. Pri JZP znaša nominalni neto strošek približno 12,924 mio EUR, pri V1 približno 13,390 mio EUR, pri V2 pa približno 15,297 mio EUR.

Rezultati finančnega modela kažejo, da je pri uporabljenih predpostavkah JZP finančno najugodnejša od treh obravnavanih variant z vidika FNPV oziroma NPC celotnega projekta.

Razlika v korist JZP izhaja iz kombinacije več dejavnikov: drugačne davčne obravnave zasebnega partnerja, nižjih modeliranih stroškov obratovanja, prenosa določenih obveznosti življenjskega cikla na zasebnega partnerja ter drugačne časovne razporeditve finančnih tokov.

Pri tem je pomembno, da nižji modelirani stroški obratovanja pri JZP temeljijo na predpostavki, da zasebni partner zaradi specializiranega znanja, povezovanja projektiranja, gradnje in dolgoročnega vzdrževanja ter motivacije za zmanjševanje stroškov skozi življenjski cikel lahko že v fazi projektiranja in gradnje uporabi rešitve, ki zmanjšujejo kasnejše stroške uporabe in vzdrževanja objekta.

Finančne prednosti JZP zato ni mogoče utemeljevati zgolj z načinom financiranja. Za dejansko doseganje prikazanih učinkov mora pogodbeni model zagotoviti ustrezen prenos tveganj projektiranja, gradnje, prekoračitve stroškov, obratovanja, vzdrževanja in razpoložljivosti na zasebnega partnerja.

Hkrati je treba upoštevati, da V1 kljub drugemu mestu po finančnih kazalnikih glede na razpoložljive podatke Občine brez zadolževanja ni realno izvedljiva. V primerjavi z realno tradicionalno alternativo V2 – kreditnim financiranjem – je finančna prednost JZP še izrazitejša, saj je njegov NPC nižji za približno 2,09 mio EUR oziroma 17,6 %.

Na podlagi finančne analize je zato mogoče ugotoviti, da aktualni primerjalni finančni model podpira nadaljnjo obravnavo JZP kot finančno upravičene alternative tradicionalni javni izvedbi, pri čemer mora biti končna odločitev dopolnjena še s presojo ekonomske upravičenosti, tveganj, proračunske vzdržnosti in vrednosti za denar.

6.2 Ekonomska analiza projekta

6.2.1 Predpostavke ekonomske analize

Namen ekonomske analize je presoditi upravičenost projekta z vidika družbe kot celote, ne zgolj z vidika finančnih posledic za Občino oziroma zasebnega partnerja. Ekonomska analiza zato poleg neposrednih stroškov investicije upošteva tudi družbene koristi in stroške, ki nimajo nujno neposrednega finančnega toka, vendar predstavljajo dejanski učinek projekta za otroke, starše, lokalno skupnost in širše gospodarstvo.

Ekonomska analiza je izvedena po metodologiji analize stroškov in koristi (Cost-Benefit Analysis – CBA) z uporabo diskontiranih ekonomskih denarnih tokov. Finančni tokovi se pri tem ustrezno prilagodijo tako, da odražajo dejansko porabo ekonomskih virov oziroma koristi za družbo, ne pa zgolj računovodskih ali pogodbenih plačil med posameznimi udeleženci projekta.

Osnovno izhodišče analize je, da vse primerjane variante – V1, V2 in V3 – zagotavljajo isti funkcionalni rezultat, tj. izgradnjo in uporabo novega 14-oddelčnega vrtca v Hrpeljah s centralno kuhinjo, opremo, zunanjo ureditvijo in pripadajočo infrastrukturo. Temeljne družbene koristi, ki izhajajo iz zagotovitve dodatnih kapacitet predšolske vzgoje, so zato praviloma skupne vsem izvedbenim variantam.

Razlike med variantami se v ekonomski analizi lahko pojavijo le, če posamezni način izvedbe povzroča dejansko razliko v porabi družbenih virov, na primer zaradi učinkovitejše gradnje, nižjih stroškov obratovanja in vzdrževanja, boljšega upravljanja življenjskega cikla ali drugačne realizacije projektnih tveganj. Sam način financiranja oziroma prenos denarnih tokov med javnim in zasebnim partnerjem ne predstavlja samostojne ekonomske koristi.

Pri izdelavi ekonomske analize so bile upoštevane naslednje temeljne predpostavke:

- ekonomska analiza se izvaja za enak tehnični in funkcionalni obseg projekta pri vseh obravnavanih variantah;
- referenčno obdobje analize zajema obdobje 2025–2044, pri čemer je prvo polno leto obratovanja novega vrtca leto 2030;
- ekonomske koristi, povezane z uporabo novega objekta, se praviloma upoštevajo v obdobju 2030–2044;

- vsi prihodnji ekonomski stroški in koristi se diskontirajo na skupno izhodiščno leto z 4-odstotno diskontno stopnjo, uporabljeno v izračunskem modelu;
- ekonomska analiza temelji na realnih ekonomskih stroških in koristih, zato se iz finančnih tokov izločijo postavke, ki predstavljajo zgolj finančne transferje med posameznimi subjekti;
- DDV in drugi davki, ki predstavljajo transfer znotraj družbe in ne porabo realnih virov, se pri določanju ekonomskih stroškov praviloma ne obravnavajo kot dodatni družbeni strošek;
- sredstva Ministrstva za vzgojo in izobraževanje predstavljajo vir financiranja projekta in ne ekonomsko korist, zato sama po sebi ne povečujejo družbene upravičenosti investicije;
- najem kredita, odplačilo glavnice in obresti predstavljajo finančno strukturo projekta in se ne obravnavajo kot samostojni ekonomski stroški projekta;
- enako velja za uporabnino oziroma plačilo za razpoložljivost pri JZP: plačilo Občine je finančni odliv javnega partnerja in prihodek zasebnega partnerja, na ravni družbe kot celote pa predstavlja transfer in se zato ne sme dodatno vključiti med ekonomske stroške;
- v ekonomskih stroških se namesto finančnih transferjev upoštevajo dejanski stroški porabljenih virov, tj. gradnje, opreme, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja in potrebnih zamenjav;
- kjer tržne cene zaradi davkov, transferjev ali drugih tržnih izkrivljanj ne predstavljajo ustrezne ekonomske vrednosti porabljenih virov, se lahko uporabijo ustrezne obračunske cene oziroma konverzijski faktorji;
- amortizacija ni ekonomski denarni strošek in se zato ne prišteva investicijskemu strošku; pomembna je predvsem za določanje preostale vrednosti sredstva;
- na koncu referenčnega obdobja se upošteva preostala ekonomska vrednost objekta, ki odraža preostali uporabi oziroma servisni potencial objekta po letu 2044.

6.2.2 Ekonomske koristi projekta

Ekonomske koristi izhajajo predvsem iz odprave oziroma zmanjšanja posledic obstoječe prostorske stiske na področju predšolske vzgoje. V modelu se lahko monetizirajo predvsem tiste koristi, za katere je mogoče opredeliti dovolj jasno vzročno povezavo s projektom in zagotoviti preverljive vhodne podatke.

Med relevantne ekonomske koristi sodijo zlasti:

Prihranek stroškov prevoza staršev. Nova zmogljivost omogoča, da se del otrok, ki bi se sicer moral vključevati v vrtec zunaj domačega okolja, vključi v vrtec v Hrpeljah. S tem se zmanjšajo dodatne vožnje staršev ter z njimi povezani stroški vozil.

Prihranek časa staršev. Zmanjšanje potreb po vožnjah v oddaljene vrtce oziroma po drugih organizacijskih rešitvah pomeni tudi prihranek časa gospodinjestev. V ekonomski analizi se čas lahko ovrednoti z ustrezno ekonomsko vrednostjo ure.

Izognjeni dodatni stroški alternativnega varstva. Če zaradi pomanjkanja prostih mest del otrok ne bi mogel biti vključen v organizirano predšolsko vzgojo, lahko gospodinjstvom nastajajo

dodatni stroški zasebnega oziroma drugega alternativnega varstva. Kot ekonomska korist se upošteva samo dodatni strošek, ki je dejansko izognjen zaradi projekta.

Korist zaradi sprostitev obstoječih prostorov. Po preselitvi vrtca je predvidena uporaba obstoječih prostorov za prvo triado osnovne šole, glasbeno šolo oziroma druge vzgojno-izobraževalne potrebe. Takšna korist se lahko monetizira le, če je mogoče zanesljivo določiti izognjeno investicijo, najemnino ali drugo ekonomsko vrednost alternativne zagotovitve potrebnih prostorov.

Prihranki energije in drugih virov. Energetsko učinkovitejši objekt lahko povzroči nižje stroške energije oziroma porabo drugih virov. Korist se monetizira le na podlagi primerljivih podatkov o referenčni in projektirani porabi ter tako, da ne pride do dvojnega štetja z že upoštevanimi obratovalnimi stroški.

Zmanjšanje emisij toplogrednih plinov. Če so na voljo preverljivi podatki o zmanjšanju emisij in ustrezna vrednost družbenega stroška emisij CO₂, se lahko okoljski učinek projekta vključi kot dodatna ekonomska korist. V nasprotnem primeru se vpliv obravnava kvalitativno.

Preostala vrednost objekta. Ker je pričakovana življenjska doba novega vrtca daljša od referenčnega obdobja, ima objekt ob koncu leta 2044 še pozitivno ekonomsko vrednost. Ta predstavlja vrednost preostalega uporabnega potenciala objekta in se kot korist vključi v zadnjem letu analize.

Pri interpretaciji rezultatov je posebej pomembno, da se družbene koristi, ki izhajajo iz same izgradnje novega vrtca, ne pripisujejo izključno JZP. Pri enakem obsegu in času izvedbe bi koristi zaradi dodatnih vrtčevskih mest, zmanjšanja voženj, prihranka časa, alternativnega varstva in sprostitev obstoječih prostorov nastale tudi pri tradicionalni javni izvedbi.

Morebitna ekonomska prednost JZP mora zato izhajati iz dejanskih razlik v življenjskih stroških oziroma učinkovitosti izvedbe, ne iz različnih predpostavk glede skupnih družbenih koristi.

Pri JZP se lahko kot potencialna prednost upoštevajo predvsem učinki, ki izhajajo iz povezovanja projektiranja, gradnje, upravljanja in vzdrževanja pri enem zasebnem partnerju. Predpostavlja se, da lahko zasebni partner zaradi specializiranega znanja, izkušenj in odgovornosti za dolgoročne stroške objekta že v fazi projektiranja in gradnje optimizira tehnične rešitve, kakovost materialov in sisteme objekta. Če se takšna učinkovitost dejansko uresniči, se lahko kaže v nižji porabi realnih virov za obratovanje, vzdrževanje in zamenjave skozi življenjski cikel objekta.

Pri tem se v ekonomsko analizo lahko vključijo samo dejansko utemeljene in kvantificirane razlike, saj sama predpostavka, da je zasebni partner učinkovitejši, še ne predstavlja ekonomske koristi.

Kazalniki ekonomske analize

Na podlagi diskontiranih ekonomskih stroškov in koristi se za posamezne variante izračunajo predvsem:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV oziroma ENSV);
- ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR oziroma ESD);
- razmerje med ekonomskimi koristmi in stroški (B/C);
- po potrebi tudi ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ErNSV).

Pozitivna ENPV pomeni, da diskontirana vrednost družbenih koristi presega diskontirano vrednost družbenih stroškov. Ekonomska interna stopnja donosnosti nad uporabljeno

diskontno stopnjo ter razmerje B/C nad 1 prav tako kažeta na ekonomsko upravičenost projekta.

Pri izbiri med V1, V2 in JZP pa se rezultati ekonomske analize obravnavajo skupaj s finančno analizo in analizo tveganj. Ker je javna korist novega vrtca v osnovi skupna vsem variantam, ekonomska analiza prvenstveno potrjuje, ali je projekt kot tak družbeno upravičen, medtem ko se ustrežnejši način njegove izvedbe presoja predvsem na podlagi razlik v življenjskih stroških, finančni obremenitvi Občine in dejanskem prenosu tveganj.

6.2.3 Ekonomska neto sedanja vrednost

Ekonomska neto sedanja vrednost (Economic Net Present Value – ENPV oziroma ENSV) predstavlja razliko med sedanjo vrednostjo vseh ekonomskih koristi in sedanjo vrednostjo vseh ekonomskih stroškov projekta. V nasprotju s finančno neto sedanjo vrednostjo, ki temelji na dejanskih finančnih prilivih in odlivih posameznih udeležencev, ekonomska neto sedanja vrednost projekt presoja z vidika družbe kot celote.

Ekonomska neto sedanja vrednost je določena kot:

$$ENSV = \sum (EB_t - EC_t) / (1 + r)^t$$

kjer je:

- EB_t ekonomska korist v letu t ,
- EC_t ekonomski strošek v letu t ,
- r ekonomska diskontna stopnja,
- t posamezno leto referenčnega obdobja.

V izračunskem modelu je uporabljena 4-odstotna diskontna stopnja, vsi ekonomski stroški in koristi pa so diskontirani na skupno izhodiščno leto.

Pri ekonomski analizi se ne upoštevajo finančni transferji, kot so kredit, odplačilo glavnice, uporabnina med javnim in zasebnim partnerjem ter sredstva sofinanciranja kot samostojne ekonomske koristi. Upoštevajo se realni družbeni stroški porabljenih virov ter monetizirane koristi projekta.

Po aktualnem ekonomskem modelu znašajo rezultati kot izhaja iz spodnje tabele.

Tabela 13: Ekonomska neto sedanja vrednost po posamezni varianti

Varianta	Sedanja vrednost ekonomskih koristi	Sedanja vrednost ekonomskih stroškov	ENSV
V1 – lastna sredstva	11.286.645,98 EUR	6.948.324,36 EUR	4.338.321,62 EUR
V2 – kredit	11.286.645,98 EUR	7.865.850,82 EUR	3.420.795,17 EUR
V3 – JZP	11.841.242,75 EUR	6.693.798,65 EUR	5.147.444,11 EUR

Pri vseh treh obravnavanih variantah je ENSV pozitivna, kar pomeni, da sedanja vrednost modeliranih družbenih koristi presega sedanjo vrednost ekonomskih stroškov. Projekt izgradnje novega vrtca je zato po uporabljenih predpostavkah ekonomsko upravičen ne glede na izbrani način izvedbe.

Najvišjo ekonomsko neto sedanjo vrednost ima v aktualnem modelu varianta V3 – JZP, in sicer 5.147.444,11 EUR. V1 dosega ENSV v višini 4.338.321,62 EUR, najnižjo ENSV pa ima V2 – kreditno financiranje, in sicer 3.420.795,17 EUR.

Razlika med JZP in V1 znaša približno 809.122 EUR, med JZP in V2 pa približno 1.726.649 EUR.

Pri razlagi teh rezultatov je treba upoštevati, da večina temeljnih družbenih koristi novega vrtca – prihranki časa in prevoza staršev, izognjeni stroški alternativnega varstva ter koristi zaradi zagotovitve novih vrtčevskih kapacitet – izhaja iz same izvedbe projekta in bi nastala pri vseh variantah, če bi bil objekt izveden v enakem obsegu in v istem časovnem okviru.

Višja ENSV JZP zato ne sme biti interpretirana kot dokaz, da JZP sam po sebi ustvarja več družbenih koristi. Morebitna ekonomska prednost JZP je utemeljena predvsem v obsegu, v katerem zasebni partner zaradi svojega strokovnega znanja, povezovanja projektiranja, gradnje in vzdrževanja ter odgovornosti za življenjski cikel objekta dejansko doseže nižjo porabo realnih virov, nižje stroške obratovanja in vzdrževanja ter učinkovitejše upravljanje projektnih tveganj.

Posebej je treba poudariti, da aktualni model pri posameznih variantah vsebuje tudi modelske predpostavke, ki vplivajo na višino ekonomskih koristi. Zato je pri končni presoji smiselno večjo težo kot absolutni razliki ENSV dati ugotovitvi, da je ENSV pri vseh variantah pozitivna, kar potrjuje ekonomsko upravičenost projekta kot takega, medtem ko se izbira najprimernejšega načina izvedbe dodatno presoja na podlagi finančne analize, življenjskih stroškov, razdelitve tveganj in vrednosti za denar.

6.2.4 Ekonomska interna stopnja donosnosti

Ekonomska interna stopnja donosnosti (Economic Internal Rate of Return – EIRR oziroma ESD) predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je ekonomska neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Kazalnik izraža donosnost projekta z vidika družbe kot celote in temelji na ekonomskih stroških in koristih projekta, ne na finančnih prilivih in odlivih posameznih udeležencev.

Ekonomska interna stopnja donosnosti je določena kot diskontna stopnja ESD, pri kateri velja:

$$0 = \sum (EB_t - EC_t) / (1 + ESD)^t$$

kjer je:

- EB_t ekonomska korist projekta v letu t ,
- EC_t ekonomski strošek projekta v letu t ,
- ESD ekonomska interna stopnja donosnosti,
- t posamezno leto referenčnega obdobja.

Pri presoji ekonomske upravičenosti se ESD primerja z uporabljenimi ekonomsko diskontno stopnjo, ki v predmetni analizi znaša 4 %. Če je ESD višja od uporabljene diskontne stopnje, projekt ustvarja dovolj ekonomskih koristi, da upraviči porabo družbenih virov.

Po aktualnem ekonomskem modelu znašajo ekonomske interne stopnje donosnosti kot izhaja iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 14: Ekonomska interna stopnja donosnosti po posamezni varianti

Varianta	Ekonomska interna stopnja donosnosti – ESD	Primerjava z diskontno stopnjo 4 %
V1 – lastna sredstva	43,50%	višja
V2 – kredit	35%	višja
V3 – JZP	41,50%	višja

Pri vseh treh obravnavanih variantah je ekonomska interna stopnja donosnosti bistveno višja od uporabljene 4-odstotne diskontne stopnje. Rezultat potrjuje, da je projekt izgradnje novega vrtca v Hrpeljah po uporabljenih predpostavkah ekonomsko upravičen pri vseh obravnavanih načinih izvedbe.

Najvišjo ESD dosega V1 – izvedba z lastnimi sredstvi, in sicer 43,50 %, sledi V3 – JZP z 41,50 %, medtem ko znaša ESD pri V2 – kreditnem financiranju 35,20 %.

Pri razlagi rezultatov je pomembno, da višje ESD ni mogoče neposredno enačiti z večjo absolutno ekonomsko koristjo. ESD je relativni kazalnik, ki je občutljiv na višino in časovno razporeditev ekonomskih stroškov in koristi. Zato se lahko rangiranje variant po ESD razlikuje od rangiranja po ekonomski neto sedanjí vrednosti (ENSV).

V predmetnem primeru ima V1 nekoliko višjo ESD od JZP, medtem ko ima JZP po aktualnem modelu višjo absolutno ENSV. Tak rezultat ni metodološko protisloven: pomeni, da ima V1 nekoliko višjo relativno stopnjo ekonomskega donosa glede na časovno strukturo svojih neto ekonomskih tokov, medtem ko JZP v absolutnem znesku ustvarja višjo diskontirano razliko med modeliranimi koristmi in stroški.

Ekonomske interne stopnje donosnosti zato ni primerno uporabljati kot edinega kriterija za izbiro variante. Pri presoji se jo obravnava skupaj z ENSV ter razmerjem med koristmi in stroški (B/C), pri izbiri načina izvedbe projekta pa tudi skupaj s finančno analizo, stroški življenjskega cikla in razporeditvijo tveganj.

Ključna ugotovitev ekonomske analize z vidika ESD je, da vse tri variante presegajo zahtevano ekonomsko diskontno stopnjo 4 % in so zato po tem kriteriju ekonomsko upravičene. Razlike med njihovimi ESD same po sebi ne predstavljajo zadostne podlage za odločitev med tradicionalno javno izvedbo in JZP.

6.2.5 Razmerje med stroški in koristmi

Razmerje med koristmi in stroški (Benefit/Cost Ratio – B/C) je kazalnik ekonomske upravičenosti projekta, ki prikazuje razmerje med sedanjo vrednostjo vseh ekonomskih koristi in sedanjo vrednostjo vseh ekonomskih stroškov projekta.

Kazalnik se izračuna po enačbi:

$$B/C = PV \text{ ekonomskih koristi} / PV \text{ ekonomskih stroškov}$$

kjer je:

- PV ekonomskih koristi sedanja vrednost vseh monetiziranih družbenih koristi projekta;

- PV ekonomskih stroškov sedanja vrednost vseh ekonomskih stroškov oziroma realnih virov, potrebnih za izvedbo in obratovanje projekta.

Pri interpretaciji velja:

- $B/C > 1$ pomeni, da sedanja vrednost koristi presega sedanjo vrednost stroškov in je projekt z ekonomskega vidika upravičen;
- $B/C = 1$ pomeni, da so diskontirane koristi enake diskontiranim stroškom;
- $B/C < 1$ pomeni, da ekonomski stroški presegajo koristi.

Po aktualnem ekonomskem modelu so rezultati kot izhajajo iz tabele v nadaljevanju

Tabela 15: Razmerje med koristmi in stroški po posamezni varianti

Varianta	PV ekonomskih koristi	PV ekonomskih stroškov	B/C
V1 – lastna sredstva	11.286.645,98 EUR	6.948.324,36 EUR	1,6244
V2 – kredit	11.286.645,98 EUR	7.865.850,82 EUR	143%
V3 – JZP	11.841.242,75 EUR	6.693.798,65 EUR	1,769

Pri vseh treh obravnavanih variantah je razmerje B/C višje od 1, kar potrjuje, da sedanja vrednost modeliranih družbenih koristi presega sedanjo vrednost ekonomskih stroškov. Projekt izgradnje novega vrtca v Hrpeljah je zato po tem kriteriju ekonomsko upravičen pri vseh obravnavanih načinih izvedbe.

Najvišje razmerje med koristmi in stroški dosega V3 – JZP, pri kateri znaša B/C 1,7690. To pomeni, da na vsak 1 EUR sedanje vrednosti ekonomskih stroškov po uporabljenih modelskih predpostavkah odpade približno 1,77 EUR sedanje vrednosti ekonomskih koristi.

Pri V1 znaša B/C 1,6244, kar pomeni približno 1,62 EUR ekonomskih koristi na 1 EUR ekonomskih stroškov. Pri V2 znaša B/C 1,4349, oziroma približno 1,43 EUR ekonomskih koristi na 1 EUR ekonomskih stroškov.

Po vrednosti kazalnika B/C je razvrstitev variant naslednja:

1. V3 – JZP: 1,7690
2. V1 – lastna sredstva: 1,6244
3. V2 – kredit: 1,4349

Višje razmerje pri JZP je v aktualnem modelu posledica kombinacije višje modelirane sedanje vrednosti koristi in nižje sedanje vrednosti ekonomskih stroškov. Nižji ekonomski stroški JZP izhajajo predvsem iz modeliranih učinkov učinkovitejšega projektiranja, gradnje, obratovanja in vzdrževanja ter optimizacije stroškov življenjskega cikla objekta, ki naj bi jih omogočali specializirano znanje zasebnega partnerja, povezovanje odgovornosti za gradnjo in dolgoročno vzdrževanje ter pogodbeni prenos posameznih tveganj.

Pri interpretaciji rezultatov pa je potrebna previdnost. Temeljne družbene koristi novega vrtca so v pretežni meri posledica izvedbe investicije same in ne načina njenega financiranja. Pri enakem obsegu, kakovosti in času izvedbe bi koristi zaradi dodatnih kapacitet, prihrank prevoza in časa staršev ter izognjenih stroškov alternativnega varstva nastale tudi pri javni izvedbi.

Zato višjega B/C pri JZP ni primerno razlagati tako, da JZP že sam po sebi ustvarja večjo družbeno korist. Njegova ekonomska prednost je utemeljena le v obsegu, v katerem se v

praksi dejansko uresničijo nižji stroški življenjskega cikla, učinkovitejša uporaba virov in koristi zaradi ustrežnejšega obvladovanja tveganj.

Kazalnik B/C je treba zato obravnavati skupaj z ENSV in ESD. Vsi trije kazalniki v aktualnem modelu potrjujejo ekonomsko upravičenost projekta, medtem ko se odločitev o najprimernejšem načinu izvedbe dodatno opira na finančno analizo, proračunsko vzdržnost, razporeditev tveganj in presojo vrednosti za denar.

6.2.6 Povzetek ekonomske analize

Ekonomska analiza je bila izvedena z namenom presoje upravičenosti projekta »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« z vidika družbe kot celote. V analizi so poleg realnih ekonomskih stroškov investicije, obratovanja in vzdrževanja upoštevane tudi monetizirane družbene koristi, povezane predvsem z zagotavljanjem dodatnih kapacitet predšolske vzgoje, zmanjšanjem potreb po prevozi otrok v druge kraje, prihrankom časa staršev, izognjenimi stroški alternativnega varstva ter preostalo vrednostjo objekta.

Finančni transferji med posameznimi udeleženci, kot so kredit, odplačilo glavnice, obresti, sredstva sofinanciranja MVI ter uporabnina med javnim in zasebnim partnerjem, se pri ekonomski analizi ne obravnavajo kot samostojni družbeni stroški oziroma koristi. Bistvena je dejanska poraba ekonomskih virov in dejanske koristi, ki jih projekt ustvarja za uporabnike in širšo skupnost.

Za presojo ekonomske upravičenosti so bili uporabljeni trije temeljni kazalniki:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV),
- ekonomska interna stopnja donosnosti (ESD),
- razmerje med koristmi in stroški (B/C).

Rezultati ekonomske analize so povzeti v naslednji tabeli.

Kazalnik	V1 – lastna sredstva	V2 – kredit	V3 – JZP
Sedanja vrednost ekonomskih koristi	11.286.645,98 EUR	11.286.645,98 EUR	11.841.242,75 EUR
Sedanja vrednost ekonomskih stroškov	6.948.324,36 EUR	7.865.850,82 EUR	6.693.798,65 EUR
ENSV	4.338.321,62 EUR	3.420.795,17 EUR	5.147.444,11 EUR
ESD	43,50%	35,20%	41,50%
B/C	162%	143%	177%
ENSV > 0	DA	DA	DA
ESD > 4 %	DA	DA	DA
B/C > 1	DA	DA	DA

Rezultati kažejo, da je projekt ekonomsko upravičen pri vseh treh obravnavanih variantah. Pri vseh je ENSV pozitivna, ekonomska interna stopnja donosnosti bistveno presega uporabljeno 4-odstotno diskontno stopnjo, razmerje med koristmi in stroški pa je večje od 1.

Po absolutni ekonomski neto sedanji vrednosti dosega najboljši rezultat V3 – JZP, pri kateri ENSV znaša 5.147.444,11 EUR. Sledi V1 z ENSV 4.338.321,62 EUR, medtem ko je pri V2 ENSV najnižja in znaša 3.420.795,17 EUR.

Tudi po kazalniku B/C ima najugodnejši rezultat JZP, kjer znaša razmerje 1,7690. To pomeni, da na vsak 1 EUR sedanje vrednosti modeliranih ekonomskih stroškov odpade približno 1,77 EUR ekonomskih koristi. Pri V1 znaša B/C 1,6244, pri V2 pa 1,4349.

Po ekonomski interni stopnji donosnosti je vrstni red nekoliko drugačen. Najvišjo ESD dosega V1 s 43,50 %, sledi JZP z 41,50 %, nato V2 s 35,20 %. Razlika v rangiranju ni nenavadna, saj je ESD relativni kazalnik in je občutljiva na časovno razporeditev ekonomskih stroškov in koristi, medtem ko ENSV izraža absolutno neto družbeno korist v denarnih enotah.

Pri interpretaciji razlik med variantami je treba poudariti, da temeljne družbene koristi novega vrtca izhajajo predvsem iz izvedbe projekta samega. Zagotovitev dodatnih vrtčevskih mest, prihranki časa in prevoza staršev ter izognjeni stroški alternativnega varstva bi ob enakem obsegu in času izvedbe nastali ne glede na to, ali bi bil projekt izveden po tradicionalnem javnem modelu ali po modelu JZP.

Zato višjega ENSV oziroma B/C pri JZP ni mogoče razumeti kot posledico samega načina financiranja. Modelska prednost JZP izhaja predvsem iz predpostavke, da lahko zasebni partner zaradi specializiranega znanja, povezovanja projektiranja, gradnje, upravljanja in vzdrževanja ter odgovornosti za življenjski cikel objekta doseže učinkovitejšo uporabo virov ter nižje stroške obratovanja in vzdrževanja.

Takšni učinki so ekonomsko relevantni le, če se v dejanski izvedbi tudi uresničijo. Zato mora biti morebitna izvedba JZP podprta z ustrezno pogodbeno razdelitvijo tveganj, jasno določenimi standardi kakovosti in razpoložljivosti ter odgovornostjo zasebnega partnerja za stroške življenjskega cikla objekta.

Na podlagi ekonomske analize je mogoče zaključiti, da je investicija v novi vrtec v Hrpeljah z vidika družbe upravičena pri vseh obravnavanih načinih izvedbe. Aktualni modelski izračun po ENSV in B/C daje prednost varianti JZP, vendar ekonomska analiza sama po sebi ne predstavlja zadostne podlage za izbiro izvedbenega modela. Končna presoja mora zato upoštevati tudi rezultate finančne analize, proračunsko vzdržnost Občine, razporeditev in vrednost projektnih tveganj ter presojo vrednosti za denar (VfM).

7 ANALIZA TVEGANJA

Analiza tveganja je namenjena identifikaciji ključnih tveganj projekta, oceni njihovega vpliva na izvedbo in dolgoročno obratovanje novega vrtca ter primerjavi njihove razporeditve med tradicionalno javno izvedbo in izvedbo po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Pri presoji JZP ni bistveno, da se na zasebnega partnerja prenese čim več tveganj, temveč da posamezno tveganje prevzame tista pogodbeni stranka, ki ga lahko najbolj učinkovito obvladuje in nanj vpliva. Tudi v dosedanjem dokumentu je kot izhodišče določeno, da se pri projektu med ključna tveganja uvrščajo zlasti projektiranje, gradnja, prekoračitev investicijske vrednosti, zamude, financiranje, razpoložljivost, vzdrževanje, večje zamenjave in stanje objekta ob izteku pogodbe.

Pri tradicionalni javni izvedbi večina navedenih tveganj neposredno ali posredno ostane na strani Občine. Čeprav se posamezne aktivnosti izvajajo preko zunanjih projektantov, izvajalcev in vzdrževalcev, je Občina tista, ki mora usklajevati posamezne pogodbe ter praviloma nosi posledice njihovih medsebojnih neusklajenosti, dodatnih del, sprememb in dolgoročnih stroškov objekta.

Pri JZP se lahko pomemben del teh tveganj prenese na zasebnega partnerja, predvsem kadar ta v okviru enotne pogodbe prevzame projektiranje, gradnjo, financiranje, upravljanje in vzdrževanje objekta. Prenos pa je učinkovit le, če je tveganje jasno pogodbeno opredeljeno, merljivo in povezano z ekonomskimi posledicami za zasebnega partnerja.

Tabela 16: Identifikacija in razporeditev ključnih tveganj

Tveganje	V1/V2 – javna izvedba	V3 – JZP	Predvideni nosilec pri JZP
Opredelitev potreb in funkcionalnega programa	javni partner	javni partner	Občina
Spremembe zahtev Občine	javni partner	javni partner	Občina
Projektiranje	pretežno javni partner	preneseno	zasebni partner
Napake oziroma neustrezne projektne rešitve	pomembno tveganje Občine	preneseno	zasebni partner
Pridobivanje dovoljenj	javni partner/izvajalci	glede na pogodbo	praviloma zasebni partner za svojo sfero
Gradnja	javni partner/izvajalec	preneseno	zasebni partner
Prekoračitev pogodbeno določene investicijske vrednosti	pretežno javni partner	preneseno v dogovorjenem obsegu	zasebni partner
Zamuda pri gradnji iz sfere izvajalca	javni partner izpostavljen posledicam	preneseno	zasebni partner
Financiranje investicije	Občina	delno preneseno	zasebni partner za zasebno financirani del

Tveganje	V1/V2 – javna izvedba	V3 – JZP	Predvideni nosilec pri JZP
Obrestna mera	Občina pri V2	praviloma zasebni partner po finančnem zaprtju	zasebni partner
Razpoložljivost objekta	Občina	preneseno	zasebni partner
Tehnična kakovost objekta	Občina/izvajalci	preneseno	zasebni partner
Obratovalni stroški objekta	Občina	pretežno preneseno	zasebni partner v pogodbenem obsegu
Redno vzdrževanje	Občina	preneseno	zasebni partner
Investicijsko vzdrževanje in večje zamenjave	Občina	preneseno v dogovorjenem obsegu	zasebni partner
Energetska učinkovitost	Občina	lahko preneseno	zasebni partner ob merljivih zahtevah

Takšna razporeditev je skladna z že oblikovanim izhodiščem dokumenta, po katerem naj zasebni partner pri JZP prevzame predvsem tveganja projektiranja, gradnje, financiranja, razpoložljivosti, tehnične kakovosti, vzdrževanja in stanja objekta ob izteku, medtem ko tveganje povpraševanja in sprememb vzgojno-izobraževalnega programa ostaja na javni strani.

Tveganje projektiranja in gradnje

Pri tradicionalni javni izvedbi Občina praviloma ločeno naroča projektiranje, gradnjo in poznejše upravljanje objekta. Posledično je izpostavljena tveganju neusklajenosti med posameznimi fazami in izvajalci ter tveganju dodatnih stroškov zaradi pomanjkljivosti projektne dokumentacije, sprememb in dodatnih del.

Pri JZP se predvideva povezovanje projektiranja in gradnje z dolgoročnim upravljanjem in vzdrževanjem. Zasebni partner ima zato neposredno spodbudo, da že pri projektiranju upošteva stroške življenjskega cikla objekta. Neoptimalna rešitev lahko namreč pozneje povzroči višje stroške obratovanja ali vzdrževanja, ki jih mora zasebni partner ob ustrezno oblikovani pogodbi kriti iz dogovorjene uporabnine.

Tveganje prekoračitve pogodbeno določene investicijske vrednosti in zamud, ki izvirajo iz sfere zasebnega partnerja, je zato pri JZP smiselno prenesti na zasebnega partnerja.

Tveganje financiranja

Pri V1 tveganje predstavlja predvsem sposobnost Občine, da v času izvedbe zagotovi zadostna lastna sredstva. Glede na ugotovljeno omejeno možnost financiranja investicije izključno iz lastnih proračunskih virov predstavlja to pomembno tveganje izvedljivosti variante.

Pri V2 Občina dodatno prevzame tveganje kreditnega financiranja, vključno s stroški dolga in obremenitvijo zadolžitvene sposobnosti.

Pri JZP zasebni partner prevzame financiranje dogovorjenega dela investicije. Tveganje zagotovitve teh sredstev in praviloma tudi tveganje njihove cene po finančnem zaprtju zato

preide na zasebnega partnerja. Na strani Občine pa nastane drugačno tveganje – dolgoročna obveznost plačevanja uporabnine, ki jo mora Občina zagotavljati skozi pogodbeno obdobje.

Tveganje obratovalnih stroškov

Pomembna razlika med variantami je tveganje dejanske višine stroškov obratovanja in vzdrževanja.

Pri V1 in V2 tveganje povečanja stroškov energije, čiščenja, tehničnega upravljanja, servisiranja, rednega vzdrževanja in večjih obnov v pretežni meri nosi Občina.

Pri JZP se predvideva, da so ti stroški v dogovorjenem obsegu vključeni v uporabnino. Če je uporabnina ustrezno strukturirana, zasebni partner nosi tveganje, da bodo njegovi dejanski stroški višji od načrtovanih. Višji dejanski OPEX se tako ne prenese avtomatično na Občino, ampak zmanjšuje ekonomski rezultat zasebnega partnerja.

Takšna razporeditev tveganja zasebnega partnerja spodbuja k kakovostnejšemu projektiranju in gradnji, izbiri trajnejših materialov in tehničnih sistemov, preventivnemu vzdrževanju ter energetsko učinkovitemu upravljanju objekta.

Iz navedenega so izvzeti neposredni stroški izvajanja programa predšolske vzgoje, kot so plače zaposlenih, prehrana, didaktični material in drugi programski stroški, ki ostajajo na strani javnega sektorja.

Tveganje razpoložljivosti in kakovosti

Ena pomembnejših značilnosti predvidenega JZP je možnost prenosa tveganja razpoložljivosti na zasebnega partnerja.

Plačilo zasebnemu partnerju mora biti povezano z dejansko razpoložljivostjo objekta in doseganjem pogodbeno določenih standardov. Polna uporabnina je tako upravičena le, če je objekt dejansko na voljo za uporabo, izpolnjuje tehnične in funkcionalne zahteve, so sistemi in oprema ustrezno vzdrževani ter so napake odpravljene v zahtevanih rokih. Tak mehanizem je že predviden kot bistvena lastnost plačila za razpoložljivost.

Če zahtevani standardi niso doseženi, mora pogodba predvideti znižanje uporabnine oziroma druge pogodbene posledice. Na ta način zasebni partner ne nosi zgolj formalne obveznosti vzdrževanja, ampak tudi finančne posledice nerazpoložljivosti ali neustrezne kakovosti objekta.

Tveganje stanja objekta ob izteku JZP

Pri tradicionalni javni izvedbi Občina ves čas nosi tveganje, ali je bilo skozi življenjsko dobo zagotovljeno zadostno investicijsko vzdrževanje in v kakšnem stanju bo objekt po določenem obdobju uporabe.

Pri JZP je mogoče to tveganje delno prenesti z določitvijo zahtevanega stanja objekta ob predaji. Pogodba mora določiti minimalne tehnične standarde, stanje pomembnih sistemov in opreme ter obveznost zasebnega partnerja, da pred iztekom pogodbe izvede potrebne obnove.

Smiselno je predvideti tehnični pregled objekta dovolj zgodaj pred iztekom pogodbenega razmerja ter mehanizem, ki omogoča odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti. Takšno načelo je že vključeno v referenčni model predmetnega dokumenta.

Tveganja, ki ostajajo na javnem partnerju

JZP ne pomeni prenosa vseh tveganj na zasebnega partnerja. Na Občini morajo ostati predvsem tveganja, ki izhajajo iz njenih javnih pristojnosti oziroma odločitev in jih zasebni partner ne more smiselno obvladovati.

Med takšna tveganja sodijo predvsem:

- spremembe funkcionalnega programa, ki jih zahteva javni partner;
- spremembe obsega projekta po sklenitvi pogodbe;
- povpraševanje oziroma število vpisanih otrok;
- organizacija in izvajanje predšolske vzgoje;
- kadrovske in drugi neposredni programski stroški;
- politične oziroma proračunske odločitve javnega partnerja;
- določene spremembe zakonodaje;
- tveganja, povezana z zagotavljanjem pogodbeno dogovorjenih plačil Občine.

Prenos takšnih tveganj na zasebnega partnerja bi praviloma pomenil, da bi jih zasebnik vključil v svojo ceno v obliki visoke premije za tveganje, ne da bi imel realno možnost njihovega učinkovitega obvladovanja.

Nova tveganja, značilna za JZP

Poleg prenosa obstoječih projektnih tveganj JZP ustvarja tudi nekatera dodatna tveganja, ki jih pri tradicionalni javni izvedbi ni oziroma so manj izrazita.

Gre predvsem za:

- tveganje neustrezno oblikovane pogodbe;
- tveganje nejasne razmejitve odgovornosti;
- tveganje dolgoročne indeksacije uporabnine;
- tveganje sprememb pogodbe v dolgem pogodbenem obdobju;
- tveganje finančnih težav oziroma insolventnosti zasebnega partnerja;
- tveganje predčasnega prenehanja pogodbe;
- zahtevnejše pogodbeno upravljanje in nadzor nad zasebnim partnerjem.

Ta tveganja je treba obvladovati z ustrezno pripravo razpisne dokumentacije, finančnimi in tehničnimi zahtevami za zasebnega partnerja, zavarovanji, garancijami, mehanizmi neposrednega vstopa financerjev, jasno določenimi razlogi za spremembo pogodbe ter učinkovitimi pravicami Občine ob neizpolnjevanju pogodbenih obveznosti.

Tabela 17: Analiza tveganj Varianta 1

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
1	Strateško / programsko	Spremembe funkcionalnih zahtev javnega partnerja	Naknadne spremembe programa, kapacitet ali tehničnih zahtev lahko povzročijo spremembe projektne dokumentacije, dodatna dela in zamude.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Zahteve dokončno potrditi pred projektiranjem; strogo upravljanje sprememb.	Srednje
2	Projektiranje	Napake ali neustrezne projektne rešitve	Pomanjkljiva ali neoptimalna projektna rešitev lahko povzroči dodatna dela, slabšo funkcionalnost ter višje stroške obratovanja in vzdrževanja.	3	4	12	Visoko	Občina / projektant	Omejen prenos	Kakovostna projektna naloga, recenzija dokumentacije, odgovornost projektanta.	Srednje
3	Dovoljenja	Pridobivanje dovoljenj in soglasij	Zamude ali dodatne zahteve pristojnih organov lahko vplivajo na terminski načrt in stroške projekta.	2	4	8	Srednje	Občina	Ni prenosa	Zgodnje usklajevanje s soglasodajalci in spremljanje kritičnih dovoljenj.	Nizko
4	Postopek oddaje	Postopek izbire izvajalca / zasebnega partnerja	Pritožbe, neustrezne ponudbe ali ponovitve postopka lahko povzročijo zamik začetka izvedbe.	3	3	9	Srednje	Občina	Ni prenosa	Pravočasna priprava dokumentacije in realni roki postopka.	Srednje
5	Gradnja	Prekoračitev investicijske vrednosti	Nepričakovana dela, spremembe cen, projektne pomanjkljivosti ali slabo upravljanje lahko povečajo končni CAPEX.	4	5	20	Zelo visoko	Občina	Omejen prenos na izvajalca	Dobra projektna dokumentacija, rezerve, nadzor sprememb in pogodbeni mehanizmi.	Visoko
6	Gradnja	Zamuda pri izvedbi gradnje	Zamude izvajalcev, dobav ali koordinacije lahko prestavijo začetek uporabe vrtca in povzročijo dodatne stroške.	3	4	12	Visoko	Občina / izvajalec	Omejen prenos	Terminski mejniki, pogodbene kazni, sprotno	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena V × I	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
										spremljanje izvedbe.	
7	Organizacija	Neusklajenost med projektiranjem, gradnjo in vzdrževanjem	Razdrobljene odgovornosti med različnimi izvajalci povečujejo tveganje sporov, sprememb in suboptimalnih rešitev življenjskega cikla.	4	3	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Koordinacija projektanta, izvajalca in bodočega upravljavca; BIM/koordinacijski pregledi, kjer smiselno.	Srednje
8	Financiranje	Zagotovitev potrebnih virov financiranja	Nezadostna razpoložljivost proračunskih, kreditnih ali zasebnih virov lahko ogrozi pravočasno izvedbo projekta.	5	5	25	Zelo visoko	Občina	Ni prenosa	Večletno proračunsko načrtovanje in pravočasno zagotavljanje likvidnosti.	Zelo visoko
9	Financiranje	Sprememba stroška financiranja / obrestnih mer	Spremembe obrestnih mer ali pogojev financiranja lahko povečajo celotno finančno breme projekta.	0	0	0	Ni relevantno	Ni relevantno	Ni relevantno	Varianta ne predvideva kreditnega financiranja.	Ni relevantno
10	Sofinanciranje	Izpolnjevanje pogojev sofinanciranja MVI	Neizpolnitev pogojev ali terminskih zahtev lahko vpliva na razpoložljivost že odobrenih nepovratnih sredstev.	2	5	10	Visoko	Občina	Ni prenosa	Spremljanje pogojev sklepa MVI, rokov in upravičenosti izdatkov.	Nizko
11	Kakovost	Tehnična kakovost in skrite napake objekta	Napake v izvedbi ali materialih lahko povzročijo popravila, motnje uporabe in dodatne stroške.	3	4	12	Visoko	Občina / izvajalec	Omejen prenos	Nadzor kakovosti, garancije, prevzemni postopki in odprava napak.	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
12	Razpoložljivost	Nerazpoložljivost objekta ali njegovih delov	Okvare ali neustrezno vzdrževanje lahko omejijo uporabo prostorov in izvajanje programa.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Načrt vzdrževanja, rezervni sistemi in ustrezni servisni odzivni časi.	Srednje
13	Obratovanje	Višji dejanski obratovalni stroški od načrtovanih	Višji stroški energije, čiščenja, upravljanja, servisov in drugih obratovalnih postavk lahko povečajo stroške življenjskega cikla.	4	4	16	Visoko	Občina	Ni prenosa	Energetski monitoring, pogodbe za servise, optimizacija upravljanja.	Visoko
14	Energija	Višja poraba energije in energentov od načrtovane	Neustrezne tehnične rešitve ali način upravljanja lahko povečajo porabo energije in stroške objekta.	4	3	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Energetsko učinkovite rešitve, meritve porabe in aktivno upravljanje sistemov.	Srednje
15	Vzdrževanje	Neustrezno ali prepozno redno vzdrževanje	Slabo preventivno vzdrževanje lahko povzroči hitrejšo obrabo, okvare in višje stroške popravil.	4	4	16	Visoko	Občina	Ni prenosa	Preventivni načrt vzdrževanja in zagotovljena sredstva skozi celoten življenjski cikel.	Visoko
16	Življenjski cikel	Večje zamenjave in investicijsko vzdrževanje	Večje obnove in zamenjave opreme ali sistemov lahko nastopijo prej ali v večjem obsegu od pričakovanega.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Dolgoročni plan obnov in rezervacija sredstev za večje zamenjave.	Srednje
17	Povpraševanje	Število vpisanih otrok / dejanska potreba po kapacitetah	Sprememba demografije ali vpisnih trendov lahko vpliva na stopnjo izkoriščenosti objekta.	2	3	6	Srednje	Občina	Ni prenosa	Spremljanje demografskih trendov in prilagodljiva organizacija prostorov.	Nizko

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena V × I	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
18	Program	Spremembe vzgojno-izobraževalnega programa	Spremembe normativov, organizacije ali vsebine programa lahko zahtevajo prilagoditve prostorov ali opreme.	3	3	9	Srednje	Občina	Ni prenosa	Fleksibilne projektne rešitve in spremljanje normativov.	Srednje
19	Regulativa	Spremembe zakonodaje in tehničnih predpisov	Nove zakonske ali tehnične zahteve lahko povzročijo dodatne prilagoditve in stroške.	2	4	8	Srednje	Občina	Ni prenosa	Pogodbene klavzule za spremembe predpisov in rezervni scenariji.	Srednje
20	Višja sila	Višja sila in izredni dogodki	Naravne nesreče, epidemije ali drugi izredni dogodki lahko vplivajo na gradnjo, uporabo in stroške projekta.	2	5	10	Visoko	Občina / zavarovalnica	Delno	Ustrezna zavarovanja, načrti neprekinjenega poslovanja in intervencijski postopki.	Srednje
21	Preostala vrednost	Stanje objekta ob koncu referenčnega / pogodbenega obdobja	Nezadostno vzdrževanje lahko zmanjša preostalo uporabno vrednost in povzroči potrebo po večjih obnovah.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Redno investicijsko vzdrževanje in periodični pregledi stanja objekta.	Srednje
22	Upravljanje	Pogodbeno in upravljavsko tveganje	Nejasne odgovornosti, neustrezen nadzor ali pomanjkljiva pogodbeni ureditev lahko povečajo stroške in zmanjšajo učinkovitost izvedbe.	2	3	6	Srednje	Občina	Ni prenosa	Jasna interna odgovornost, projektno vodenje in nadzor pogodbenih obveznosti.	Nizko
23	Nasprotna stranka	Finančne težave ali insolventnost izvajalca / partnerja	Finančne težave ključnega izvajalca ali zasebnega partnerja lahko povzročijo zamude, prekinitev storitev ali potrebo po zamenjavi izvajalca.	3	4	12	Visoko	Občina / izvajalec	Omejen prenos	Preverjanje finančne sposobnosti, garancije za dobro izvedbo in rezervni izvajalci.	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
24	Spremembe pogodbe	Spremembe, zahtevki in renegociacija med izvedbo	Pogoste spremembe ali zahtevki lahko povečajo stroške, podaljšajo roke in zmanjšajo predvidljivost projekta.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Strogo upravljanje sprememb, dokumentiranje zahtevkov in odobritveni protokol.	Srednje

Tabela 18: Analiza tveganj Varianta 2

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
1	Strateško / programsko	Spremembe funkcionalnih zahtev javnega partnerja	Naknadne spremembe programa, kapacitet ali tehničnih zahtev lahko povzročijo spremembe projektne dokumentacije, dodatna dela in zamude.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Zahteve dokončno potrditi pred projektiranjem; strogo upravljanje sprememb.	Srednje
2	Projektiranje	Napake ali neustrezne projektne rešitve	Pomanjkljiva ali neoptimalna projektna rešitev lahko povzroči dodatna dela, slabšo funkcionalnost ter višje stroške obratovanja in vzdrževanja.	3	4	12	Visoko	Občina / projektant	Omejen prenos	Kakovostna projektna naloga, recenzija dokumentacije, odgovornost projektanta.	Srednje
3	Dovoljenja	Pridobivanje dovoljenj in soglasij	Zamude ali dodatne zahteve pristojnih organov lahko vplivajo na terminski načrt in stroške projekta.	2	4	8	Srednje	Občina	Ni prenosa	Zgodnje usklajevanje s soglasodajalci in spremljanje kritičnih dovoljenj.	Nizko
4	Postopek oddaje	Postopek izbire izvajalca / zasebnega partnerja	Pritožbe, neustrezne ponudbe ali ponovitve postopka lahko povzročijo zamik začetka izvedbe.	3	3	9	Srednje	Občina	Ni prenosa	Pravočasna priprava dokumentacije in realni roki postopka.	Srednje
5	Gradnja	Prekoračitev investicijske vrednosti	Nepričakovana dela, spremembe cen, projektne pomanjkljivosti ali slabo upravljanje lahko povečajo končni CAPEX.	4	5	20	Zelo visoko	Občina	Omejen prenos na izvajalca	Dobra projektna dokumentacija, rezerve, nadzor sprememb in pogodbeni mehanizmi.	Visoko

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
6	Gradnja	Zamuda pri izvedbi gradnje	Zamude izvajalcev, dobav ali koordinacije lahko prestavijo začetek uporabe vrtca in povzročijo dodatne stroške.	3	4	12	Visoko	Občina / izvajalec	Omejen prenos	Terminski mejniki, pogodbene kazni, sprotno spremljanje izvedbe.	Srednje
7	Organizacija	Neusklajenost med projektiranjem, gradnjo in vzdrževanjem	Razdrobljene odgovornosti med različnimi izvajalci povečujejo tveganje sporov, sprememb in suboptimalnih rešitev življenjskega cikla.	4	3	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Koordinacija projektanta, izvajalca in bodočega upravljavca.	Srednje
8	Financiranje	Zagotovitev potrebnih virov financiranja	Nezadostna razpoložljivost proračunskih, kreditnih ali zasebnih virov lahko ogrozi pravočasno izvedbo projekta.	3	5	15	Visoko	Občina / banka	Ni prenosa	Pravočasna ureditev zadolžitve, preveritev zadolžitvene sposobnosti in likvidnostna rezerva.	Visoko
9	Financiranje	Sprememba stroška financiranja / obrestnih mer	Spremembe obrestnih mer ali pogojev financiranja lahko povečajo celotno finančno breme projekta.	4	5	20	Zelo visoko	Občina	Ni prenosa	Fiksiranje obrestne mere, ustrezna ročnost, stresni scenariji in rezervni finančni viri.	Visoko
10	Sofinanciranje	Izpolnjevanje pogojev sofinanciranja MVI	Neizpolnitev pogojev ali terminskih zahtev lahko vpliva na razpoložljivost že odobrenih nepovratnih sredstev.	2	5	10	Visoko	Občina	Ni prenosa	Spremljanje pogojev sklepa MVI, rokov in upravičenosti izdatkov.	Nizko

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
11	Kakovost	Tehnična kakovost in skrite napake objekta	Napake v izvedbi ali materialih lahko povzročijo popravila, motnje uporabe in dodatne stroške.	3	4	12	Visoko	Občina / izvajalec	Omejen prenos	Nadzor kakovosti, garancije, prevzemni postopki in odprava napak.	Srednje
12	Razpoložljivost	Nerazpoložljivost objekta ali njegovih delov	Okvare ali neustrezno vzdrževanje lahko omejijo uporabo prostorov in izvajanje programa.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Načrt vzdrževanja, rezervni sistemi in servisni odzivni časi.	Srednje
13	Obratovanje	Višji dejanski obratovalni stroški od načrtovanih	Višji stroški energije, čiščenja, upravljanja, servisov in drugih obratovalnih postavk lahko povečajo stroške življenjskega cikla.	4	4	16	Visoko	Občina	Ni prenosa	Energetski monitoring, pogodbe za servise, optimizacija upravljanja.	Visoko
14	Energija	Višja poraba energije in energentov od načrtovane	Neustrezne tehnične rešitve ali način upravljanja lahko povečajo porabo energije in stroške objekta.	4	3	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Energetsko učinkovite rešitve, meritve porabe in aktivno upravljanje sistemov.	Srednje
15	Vzdrževanje	Neustrezno ali prepozno redno vzdrževanje	Slabo preventivno vzdrževanje lahko povzroči hitrejšo obrabo, okvare in višje stroške popravil.	4	4	16	Visoko	Občina	Ni prenosa	Preventivni načrt vzdrževanja in dolgoročno zagotavljanje sredstev.	Visoko
16	Življenjski cikel	Večje zamenjave in investicijsko vzdrževanje	Večje obnove in zamenjave opreme ali sistemov lahko nastopijo prej ali v večjem obsegu od pričakovanega.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Dolgoročni plan obnov in rezervacija sredstev za	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena V × I	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
										večje zamenjave.	
17	Povpraševanje	Število vpisanih otrok / dejanska potreba po kapacitetah	Sprememba demografije ali vpisnih trendov lahko vpliva na stopnjo izkoriščenosti objekta.	2	3	6	Srednje	Občina	Ni prenosa	Spremljanje demografskih trendov in prilagodljiva organizacija prostorov.	Nizko
18	Program	Spremembe vzgojno-izobraževalnega programa	Spremembe normativov, organizacije ali vsebine programa lahko zahtevajo prilagoditve prostorov ali opreme.	3	3	9	Srednje	Občina	Ni prenosa	Fleksibilne projektne rešitve in spremljanje normativov.	Srednje
19	Regulativa	Spremembe zakonodaje in tehničnih predpisov	Nove zakonske ali tehnične zahteve lahko povzročijo dodatne prilagoditve in stroške.	2	4	8	Srednje	Občina	Ni prenosa	Pogodbene klavzule za spremembe predpisov in rezervni scenariji.	Srednje
20	Višja sila	Višja sila in izredni dogodki	Naravne nesreče, epidemije ali drugi izredni dogodki lahko vplivajo na gradnjo, uporabo in stroške projekta.	2	5	10	Visoko	Občina / zavarovalnica	Delno	Ustrezna zavarovanja in načrti neprekinjenega poslovanja.	Srednje
21	Preostala vrednost	Stanje objekta ob koncu referenčnega / pogodbenega obdobja	Nezadostno vzdrževanje lahko zmanjša preostalo uporabno vrednost in povzroči potrebo po večjih obnovah.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Redno investicijsko vzdrževanje in periodični pregledi stanja objekta.	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena V × I	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
22	Upravljanje	Pogodbeno in upravljavsko tveganje	Nejasne odgovornosti, neustrezen nadzor ali pomanjkljiva pogodbeni ureditev lahko povečajo stroške in zmanjšajo učinkovitost izvedbe.	2	3	6	Srednje	Občina	Ni prenosa	Jasna interna odgovornost, projektno vodenje in nadzor pogodbenih obveznosti.	Nizko
23	Nasprotna stranka	Finančne težave ali insolventnost izvajalca / partnerja	Finančne težave ključnega izvajalca ali zasebnega partnerja lahko povzročijo zamude, prekinitev storitev ali potrebo po zamenjavi izvajalca.	3	4	12	Visoko	Občina / izvajalec	Omejen prenos	Preverjanje finančne sposobnosti, garancije in rezervni izvajalci.	Srednje
24	Spremembe pogodbe	Spremembe, zahtevki in renegociacija med izvedbo	Pogoste spremembe ali zahtevki lahko povečajo stroške, podaljšajo roke in zmanjšajo predvidljivost projekta.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Strogo upravljanje sprememb, dokumentiranje zahtevkov in odobritveni protokol.	Srednje

Tabela 19: Analiza tveganj Varianta 3

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
1	Strateško / programsko	Spremembe funkcionalnih zahtev javnega partnerja	Naknadne spremembe programa, kapacitet ali tehničnih zahtev lahko povzročijo spremembe projektne dokumentacije, dodatna dela in zamude.	3	4	12	Visoko	Občina	Neprenosljivo javno tveganje	Zahteve in standarde razpoložljivosti dokončno opredeliti pred razpisom; strogo upravljanje sprememb.	Srednje
2	Projektiranje	Napake ali neustrezne projektne rešitve	Pomanjkljiva ali neoptimalna projektna rešitev lahko povzroči dodatna dela, slabšo funkcionalnost ter višje stroške obratovanja in vzdrževanja.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Enotna odgovornost DBFOM/DFBOT, garancije projektanta in pogodbeni standardi rezultatov.	Nizko
3	Dovoljenja	Pridobivanje dovoljenj in soglasij	Zamude ali dodatne zahteve pristojnih organov lahko vplivajo na terminski načrt in stroške projekta.	2	4	8	Srednje	Deljeno	Pogodbeno razmejeno	Jasno določiti, katera dovoljenja in soglasja zagotavlja posamezna stranka ter posledice zamud.	Nizko
4	Postopek oddaje	Postopek izbire izvajalca / zasebnega partnerja	Pritožbe, neustrezne ponudbe ali ponovitve postopka lahko povzročijo zamik začetka izvedbe.	3	4	12	Visoko	Občina	Ni prenosa	Kakovostna priprava akta, razpisne dokumentacije in konkurenčnega dialoga; pravni	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena V × I	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
										pregled postopka.	
5	Gradnja	Prekoračitev investicijske vrednosti	Nepričakovana dela, spremembe cen, projektne pomanjkljivosti ali slabo upravljanje lahko povečajo končni CAPEX.	2	5	10	Visoko	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Fiksna oziroma omejeno prilagodljiva pogodbeni cena, jasne izjeme in prepoved prenosa običajnih prekoračitev.	Srednje
6	Gradnja	Zamuda pri izvedbi gradnje	Zamude izvajalcev, dobav ali koordinacije lahko prestavijo začetek uporabe vrta in povzročijo dodatne stroške.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Mejniki, pogodbene kazni, plačilo šele ob razpoložljivosti in jasno opredeljeni razlogi za podaljšanje.	Nizko
7	Organizacija	Neusklajenost med projektiranjem, gradnjo in vzdrževanjem	Razdrobljene odgovornosti med različnimi izvajalci povečujejo tveganje sporov, sprememb in suboptimalnih rešitev življenjskega cikla.	2	3	6	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Enotna odgovornost za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje ter lifecycle pristop.	Nizko
8	Financiranje	Zagotovitev potrebnih virov financiranja	Nezadostna razpoložljivost proračunskih, kreditnih ali zasebnih virov lahko ogrozi pravočasno izvedbo projekta.	3	5	15	Visoko	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Zahteva po finančnem zaprtju, dokazilih o virih in rezervni pravici	Visoko

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
										javnega partnerja ob neuspehu.	
9	Financiranje	Sprememba stroška financiranja / obrestnih mer	Spremembe obrestnih mer ali pogojev financiranja lahko povečajo celotno finančno breme projekta.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno po finančnem zaprtju	Določitev pravil za finančno zaprtje in omejitev prenosa sprememb stroška financiranja na Občino.	Nizko
10	Sofinanciranje	Izpolnjevanje pogojev sofinanciranja MVI	Neizpolnitev pogojev ali terminskih zahtev lahko vpliva na razpoložljivost že odobrenih nepovratnih sredstev.	2	5	10	Visoko	Občina / zasebni partner	Deljeno	Pogodbeno uskladiti črpanje MVI z dinamiko investicije in odgovornostjo za neupravičene izdatke.	Srednje
11	Kakovost	Tehnična kakovost in skrite napake objekta	Napake v izvedbi ali materialih lahko povzročijo popravila, motnje uporabe in dodatne stroške.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Output specifikacije, KPI kakovosti, garancije in plačilni odbitki.	Nizko
12	Razpoložljivost	Nerazpoložljivost objekta ali njegovih delov	Okvare ali neustrezno vzdrževanje lahko omejijo uporabo prostorov in izvajanje programa.	2	5	10	Visoko	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Plačilo za razpoložljivost z odbitki ob nerazpoložljivosti in nedoseganju standardov.	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
13	Obratovanje	Višji dejanski obratovalni stroški od načrtovanih	Višji stroški energije, čiščenja, upravljanja, servisov in drugih obratovalnih postavk lahko povečajo stroške življenjskega cikla.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	OPEX vključiti v uporabnino; indeksacijo omejiti na jasno določene postavke.	Nizko
14	Energija	Višja poraba energije in energentov od načrtovane	Neustrezne tehnične rešitve ali način upravljanja lahko povečajo porabo energije in stroške objekta.	2	3	6	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Merljivi energetski standardi, odgovornost za porabo in redni monitoring.	Nizko
15	Vzdrževanje	Neustrezno ali prepozno redno vzdrževanje	Slabo preventivno vzdrževanje lahko povzroči hitrejšo obrabo, okvare in višje stroške popravil.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Vzdrževanje vključiti v uporabnino, KPI in redne revizije načrta vzdrževanja.	Nizko
16	Življenjski cikel	Večje zamenjave in investicijsko vzdrževanje	Večje obnove in zamenjave opreme ali sistemov lahko nastopijo prej ali v večjem obsegu od pričakovanega.	2	4	8	Srednje	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Lifecycle načrt, obvezne rezerve/zamenjave in pogodbeni minimalni standardi opreme.	Nizko
17	Povpraševanje	Število vpisanih otrok / dejanska potreba po kapacitetah	Sprememba demografije ali vpisnih trendov lahko vpliva na stopnjo izkoriščenosti objekta.	2	3	6	Srednje	Občina	Neprenosljivo javno tveganje	Povpraševanja ne prenašati na zasebnika; zagotavljati plačilo na podlagi razpoložljivosti, ne vpisa.	Nizko

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
18	Program	Spremembe vzgojno-izobraževalnega programa	Spremembe normativov, organizacije ali vsebine programa lahko zahtevajo prilagoditve prostorov ali opreme.	3	3	9	Srednje	Občina	Neprenosljivo javno tveganje	Določiti mehanizem sprememb programa ter pravila za spremembe zahtev javnega partnerja.	Srednje
19	Regulativa	Spremembe zakonodaje in tehničnih predpisov	Nove zakonske ali tehnične zahteve lahko povzročijo dodatne prilagoditve in stroške.	2	4	8	Srednje	Deljeno	Pogodbeno razmejeno	Razlikovati splošne, diskriminatorne in specifične spremembe zakonodaje ter določiti posledice.	Srednje
20	Višja sila	Višja sila in izredni dogodki	Naravne nesreče, epidemije ali drugi izredni dogodki lahko vplivajo na gradnjo, uporabo in stroške projekta.	2	5	10	Visoko	Deljeno	Deljeno	Jasna definicija višje sile, zavarovanja, časovne in finančne posledice ter načrt kontinuitete.	Srednje
21	Preostala vrednost	Stanje objekta ob koncu referenčnega / pogodbenega obdobja	Nezadostno vzdrževanje lahko zmanjša preostalo uporabno vrednost in povzroči potrebo po večjih obnovah.	2	5	10	Visoko	Zasebni partner	Pretežno preneseno	Hand-back standardi, tehnični pregledi pred iztekom in obvezna odprava pomanjkljivosti.	Srednje

ID	Skupina tveganja	Tveganje	Možni vpliv / posledica	Verjetnost (0–5)	Vpliv (0–5)	Ocena $V \times I$	Stopnja tveganja	Pretežni nosilec	Prenos / obravnava	Ključni ukrep obvladovanja	Preostala stopnja
22	Upravljanje	Pogodbeno in upravljavsko tveganje	Nejasne odgovornosti, neustrezen nadzor ali pomanjkljiva pogodbeni ureditev lahko povečajo stroške in zmanjšajo učinkovitost izvedbe.	4	5	20	Zelo visoko	Občina	Ni prenosa	Zelo natančna pogodba, usposobljena pogodbeni ekipa, KPI, nadzor in neodvisno tehnično spremljanje.	Visoko
23	Nasprotna stranka	Finančne težave ali insolventnost izvajalca / partnerja	Finančne težave ključnega izvajalca ali zasebnega partnerja lahko povzročijo zamude, prekinitve storitev ali potrebo po zamenjavi izvajalca.	2	5	10	Visoko	Zasebni partner / financerji	Pretežno preneseno, javna posledica ostane	Finančni kriteriji, garancije, step-in pravice financerjev in mehanizem zamenjave partnerja.	Srednje
24	Spremembe pogodbe	Spremembe, zahtevki in renegociacija med izvedbo	Pogoste spremembe ali zahtevki lahko povečajo stroške, podaljšajo roke in zmanjšajo predvidljivost projekta.	3	5	15	Visoko	Deljeno	Pogodbeno omejeno	Vnaprej določeni mehanizmi sprememb, benchmarki, caps/floors za indeksacijo in stroga pravila renegociacije.	Visoko

Primerjalna ocena tveganosti variant

Z vidika javnega partnerja je mogoče osnovni profil tveganj povzeti tako:

Tabela 20: Osnovni profil tveganj javnega partnerja

Skupina tveganj	V1 – lastna sredstva	V2 – kredit	V3 – JZP
Investicijsko tveganje	visoko	visoko	nižja izpostavljenost Občine
Tveganje prekoračitve CAPEX	visoko	visoko	pretežno preneseno
Tveganje zamude	visoko	visoko	pretežno preneseno
Tveganje financiranja	visoko	visoko	pretežno zasebni partner
Tveganje obrestnih mer	nizko/ni relevantno	visoko	pretežno zasebni partner
OPEX in življenjski stroški	visoko	visoko	pretežno preneseno
Razpoložljivost	javni partner	javni partner	zasebni partner
Povpraševanje/program	javni partner	javni partner	javni partner
Stanje objekta ob koncu obdobja	javni partner	javni partner	pretežno zasebni partner
Pogodbeno/upravljavsko tveganje	nižje	nižje	višje

Primerjava kaže, da pri tradicionalni javni izvedbi Občina nosi pretežni del tveganj celotnega življenjskega cikla projekta, tudi kadar so posamezne naloge pogodbeno oddane zunanjim izvajalcem.

JZP omogoča prenos pomembnega dela tveganj, predvsem tveganj projektiranja, gradnje, prekoračitve investicijskih stroškov, zamud, financiranja zasebnega dela, razpoložljivosti, obratovanja, vzdrževanja in stanja objekta ob koncu pogodbenega obdobja. Takšna razporeditev lahko za Občino predstavlja pomembno vrednost, če so tveganja dejansko in učinkovito prenesena ter zasebni partner nosi finančne posledice njihove realizacije.

Hkrati JZP povečuje zahtevnost priprave, sklepanja in upravljanja pogodbenega razmerja ter ustvarja dolgoročno obveznost plačevanja uporabnine. Zato ni dovolj, da je tveganje v pogodbi formalno navedeno kot tveganje zasebnega partnerja. Prenos mora biti vsebinsko učinkovit, zasebni partner pa mora imeti tako možnost obvladovanja tveganja kot tudi realno finančno izpostavljenost v primeru njegove realizacije.

Na podlagi izvedene kvalitativne analize je mogoče oceniti, da projekt novega vrtca vsebuje več skupin tveganj, ki jih je zaradi njihove tehnične in življenjsko-ciklične narave smiselno prenesti na zasebnega partnerja. To predstavlja enega pomembnejših argumentov v prid nadaljnji obravnavi modela JZP, vendar le ob pogoju ustrezno oblikovanega plačilnega mehanizma, jasne razdelitve tveganj in učinkovitega pogodbenega nadzora javnega partnerja.

8 OCENA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA IN ZAKLJUČEK

Predmetna ocena je bila izdelana z namenom preveritve, ali je projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« mogoče in smiselno nadalje obravnavati tudi po modelu javno-zasebnega partnerstva, ter ali za takšno izvedbo obstajajo vsebinske, finančne, ekonomske in tržne podlage. Ocena ne predstavlja izbire zasebnega partnerja, dokončne izbire pravne oblike JZP niti dokončne odločitve, da se projekt izvede po modelu JZP.

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.

Predmetna 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 predmetne 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 oziroma najnižji NPC. Razlika glede na V1 znaša približno 668 tisoč EUR oziroma 6,4 %, glede na kreditno financirano javno izvedbo V2 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.

Zato trenutni finančni rezultat ne pomeni dokončne ugotovitve, da je JZP nujno finančno ugodnejši od tradicionalne izvedbe. Kaže pa, da je JZP glede na uporabljene predpostavke finančno dovolj konkurenčen, da je njegova nadaljnja obravnava utemeljena.

Ekonomska analiza potrjuje, da je projekt izgradnje novega vrtca družbeno-ekonomsko upravičen ne glede na izbrani način izvedbe. Pri vseh treh variantah je ENSV pozitivna, ESD presega uporabljeno 4-odstotno diskontno stopnjo, razmerje B/C 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.

Predmetna Ocena možnosti in upravičenosti izvedbe projekta po modelu JZP torej 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.

Za dokončno odločitev o načinu izvedbe projekta je treba v naslednji fazi pripraviti predinvesticijsko zasnovo (PIZ), v kateri se bodo na podlagi takrat razpoložljivih dejanskih, aktualiziranih in medsebojno primerljivih podatkov ponovno ovrednotile izvedbene variante.

Predinvesticijska zasnova mora zlasti podrobneje preveriti:

- dejansko oziroma aktualizirano investicijsko vrednost projekta;
- pogoje in stroške javnega oziroma kreditnega financiranja;
- dejanske možnosti financiranja na strani zasebnega partnerja;
- pričakovano višino in strukturo uporabnine oziroma plačila za razpoložljivost;
- dejanske stroške obratovanja, vzdrževanja in večjih zamenjav;
- optimalno trajanje pogodbenega razmerja;
- končno razdelitev projektnih tveganj;
- proračunsko vzdržnost posamezne variante;
- neto sedanjo vrednost stroškov posameznih izvedbenih modelov;
- vrednost za denar (VfM);

- pogoje, pod katerimi bi bil projekt zanimiv za zasebni sektor;
- posledice posamezne variante za Občino v celotnem življenjskem ciklu objekta.

Šele predinvesticijska zasnova, pripravljena na podlagi dejanskih in aktualiziranih podatkov, bo omogočila zanesljivo primerjavo ter pokazala, ali je za Občino Hrpelje - Kozina primernejša izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva ali tradicionalna javna izvedba po pravilih javnega naročanja.

Pri tem se mora primerjava izvesti za enak funkcionalni obseg, kakovost in časovni horizont projekta ter ob realistični razporeditvi tveganj. Predvsem pri JZP bo treba preveriti, ali je modelsko predvidena finančna prednost dosegljiva tudi ob dejanskih ponudbenih pogojih zasebnega sektorja in ali vrednost prenesenih tveganj upravičuje dolgoročne pogodbene obveznosti Občine.

Če bo PIZ pokazala, da JZP ob dejanskih tržnih pogojih zagotavlja nižjo celotno življenjsko obremenitev oziroma boljše razmerje med stroški, kakovostjo in prenesenimi tveganji, bo mogoče utemeljiti nadaljevanje postopka JZP. Če pa bo PIZ pokazala, da je tradicionalna javna izvedba po pravilih javnega naročanja ob primerljivi kakovosti in tveganjih za Občino ugodnejša oziroma primernejša, bo treba projekt nadaljevati po javno-naročniškem modelu.

Na podlagi izvedene ocene je mogoče zaključiti, da za projekt »Izgradnja novega vrtca v Hrpeljah« obstaja javni in zasebni interes za nadaljnjo proučitev izvedbe po modelu javno-zasebnega partnerstva ter da značilnosti projekta takšno izvedbo omogočajo.

Finančni in ekonomski modelski izračuni ter analiza razporeditve tveganj ne dajejo podlage za izključitev JZP; nasprotno, izkazujejo, da je JZP realna in potencialno upravičena alternativa, ki jo je smiselno podrobneje obravnavati.

Predmetna ocena pa ne prejudicira končne izbire JZP. Njen sklep je, da obstaja javno-zasebni interes in s tem utemeljena podlaga za nadaljnjo primerjalno obravnavo variante JZP. Končna odločitev med JZP in tradicionalno javno-naročniško izvedbo mora biti sprejeta na podlagi predinvesticijske zasnove, izdelane z aktualnimi in dejanskimi podatki o investicijskih stroških, financiranju, uporabnosti, stroških življenjskega cikla, proračunski vzdržnosti in razporeditvi tveganj.

Do izdelave takšne primerjave zato nobene od obeh izvedbenih poti ni primerno vnaprej opredeliti kot dokončno izbrano. Predmetna ocena predstavlja podlago za nadaljevanje investicijskega postopka in za izdelavo predinvesticijske zasnove, v kateri bo mogoče na ustrezni stopnji zanesljivosti določiti za Občino Hrpelje - Kozina najprimernejši model izvedbe projekta.