

## PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

# ZA GRADNJO »VEČNAMENSKEGA DOMA CERKLJE OB KRKI«



## **KAZALO VSEBINE:**

<b>1</b>	<b>PREDLAGATELJ PROJEKTA</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b>	<b>6</b>
2.1	UVODNO POJASNILO	6
2.2	POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	7
2.3	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	7
2.3.1	DOLOČITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA NAROČILA (UKREPA)	7
2.3.2	METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV VRSTE IN VSEBINE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE (V SKLADU S 4. ČLENOM UREDBE)	8
<b>3</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b>	<b>9</b>
3.1	OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	9
3.1.1	NAMEN PROJEKTA	9
3.1.2	SPLOŠNI IN SPECIFIČNI CILJI PROJEKTA	9
3.2	NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	10
3.2.1	ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	10
3.2.2	ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	11
3.2.3	ODGOVORNA OSEBA ZA IZVEDBO INVESTICIJE	11
<b>4</b>	<b>IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA</b>	<b>12</b>
4.1	INVESTITOR	12
4.2	PRIHODNJI UPRAVLJAVEC	13
4.3	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	14
<b>5</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA</b>	<b>15</b>
5.1	ANALIZA SEDANJEGA STANJA V OBČINI BREŽICE	15
5.2	ANALIZA STANJA INVESTICIJE	16
5.3	ANALIZA POTREB ZA IZVEDBO INVESTICIJE	17
5.4	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	17
5.5	SKLADNOST S STRATEŠKIMI DOKUMENTI	18
<b>6</b>	<b>ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI</b>	<b>20</b>
6.1	ANALIZA VARIANT	20
6.1.1	VARIANTA 1: VARIANTA »Z« INVESTICIJO	20
6.1.2	VARIANTA 0: VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE	21

6.2	TEHNIČNA IZVEDBA	22
6.2.1	TEHNIČNA IZVEDBA – VARIANTA 1	22
6.2.2	TEHNIČNA IZVEDBA – VARIANTA 0	30
6.3	OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	31
6.3.1	VARIANTA 1: OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	31
6.3.2	VARIANTA 1: OCENA STROŠKOV INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH	32
6.3.3	VARIANTA 0: VARIANTA BREZ INVESTICIJE	33
<b>7</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE</b>	<b>34</b>
7.1	ANALIZA ŠIRŠE LOKACIJE	34
7.2	ANALIZA OŽJE LOKACIJE	34
7.3	OPREDELITEV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV	36
<b>8</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE</b>	<b>40</b>
9.1	VARIANTA 1: VARIANTA Z INVESTICIJO	40
9.2	VARIANTA 0: VARIANTA BREZ INVESTICIJE	40
<b>10</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE</b>	<b>41</b>
10.1	ČASOVNI NAČRT	41
10.1.1	VARIANTA 1: VARIANTA Z INVESTICIJO	41
10.1.2	VARIANTA 0: VARIANTA BREZ INVESTICIJE	42
10.2	DINAMIKA FINANCIRANJA IN FINANČNA KONSTRUKCIJA ZA VARIANTO 1	42
10.2.1	VARIANTA 1: VARIANTA Z INVESTICIJO	42
10.2.2	VARIANTA 0: VARIANTA BREZ INVESTICIJE	42
10.2.3	ANALIZA O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	42
<b>11</b>	<b>IZRAČUN EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI</b>	<b>44</b>
11.1	IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE PRI IZRAČUNIH	44
11.2	DEFINIRANJE CEN, KI SO BILE UPOŠTEVANE V FINANČNI ANALIZI	45
11.3	ĀKONOMSKA DOBA PROJEKTA	45
11.4	REALNA FINANČNA STOPNJA	45
11.5	INVESTICIJSKI STROŠKI V STALNIH CENAH	46
11.6	OCENA POSLOVNIH PRIHODKOV INVESTICIJE	47
11.7	OCENA POSLOVNIH ODHODKOV INVESTICIJE	47
11.8	IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE PRI IZRAČUNIH ZA VARIANTO 0	47
11.9	IZRAČUN FINANČNO EKONOMSKIH IZKAZOV INVESTICIJE ZA VARIANTO 1	48
11.10	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	51
11.11	ANALIZA TVEGANJ	52

11.12	UVOD V EKONOMSKO ANALIZO	52
11.13	EKONOMSKI PREOSTANEK VREDNOSTI	53
11.14	EKONOMSKI UČINKI	53
11.15	IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE PRI IZRAČUNIH ZA VARIANTO 0	55
11.16	REZULTATI EKONOMSKE ANALIZE ZA VARIANTO 1	55
12	OPIS MERIL IN PONDERJEV ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	59
13	PREDLOG Z OPISOM OPTIMALNE VARIANTE	60

## 1 Predlagatelj projekta

Občina Brežice je lokalna skupnost, ki v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi izvaja naloge na področju upravljanja z javno infrastrukturo, spodbujanja kulturnih in društvenih dejavnosti ter zagotavljanja pogojev za zaščito in reševanje. Kot predlagatelj investicije nastopa z namenom zagotavljanja kakovostnega bivalnega okolja in enakomernega razvoja vseh krajevnih skupnosti v občini.

Občina Brežice s tem projektom zasleduje cilje trajnostnega razvoja podeželja in krepitev socialne kohezije. Glavne odgovornosti predlagatelja v okviru investicije obsegajo:

- ✓ Razvoj javne infrastrukture: Investicija v Večnamenski dom Cerklje ob Krki rešuje dolgoletno prostorsko problematiko Krajevne skupnosti Cerklje ob Krki, saj zagotavlja sodobne prostore za kulturno udejstvovanje in delovanje lokalnih društev.
- ✓ Krepitev sistema zaščite in reševanja: Kot ključni nosilec nalog s področja požarne varnosti občina s tem projektom zagotavlja sodobne operative pogoje za delovanje PGD Cerklje ob Krki, kar neposredno vpliva na višjo stopnjo javne varnosti v celotni regiji.
- ✓ Vodenje investicije: Občina bo vodila vse postopke od priprave projektne in investicijske dokumentacije do pridobitve uporabnega dovoljenja. Izvedla vse postopkov izbire izvajalcev gradnje in dobaviteljev opreme. Pri tem bo občina zagotavljala dosledno upoštevanje Uredbe o zelenem javnem naročanju, kar vključuje nabavo trajnostnega pohištva in energetske učinkovite tehnološke opreme. Zagotavila bo tudi strokovni in finančni nadzora nad gradnjo ter koordinacija med vsemi deležniki (MORS, KS Cerklje ob Krki, PGD Cerklje ob Krki).

## 2 Uvodno pojasnilo s povzetkom dokumenta identifikacije investicijskega projekta

### 2.1 Uvodno pojasnilo

Predmet investicijskega programa je novogradnja Večnamenskega doma Cerklje ob Krki. Krajevna skupnost Cerklje ob Krki trenutno ne razpolaga s primernim objektom, ki bi ustrezal sodobnim potrebam prebivalcev. Obstoječa infrastruktura ne omogoča kakovostnega izvajanja družabnih, kulturnih in medgeneracijskih dejavnosti, kar zavira razvoj družbenega življenja v kraju. Hkrati se s hudo prostorsko stisko sooča Prostovoljno gasilsko društvo (PGD) Cerklje ob Krki. Njihovi trenutni prostori so neustrezni za varno hrambo sodobne opreme in vozil ter ne omogočajo operativne učinkovitosti, ki je ključna za zagotavljanje javne varnosti in zaščite na tem območju. Nov objekt bo zasnovan kot sodobno središče kraja, ki bo funkcionalno razdeljeno na dva ključna sklopa:

1. Večnamenski del (Kulturno-družbeni center), ki bo namenjen izvajanju širokega nabora dejavnosti, ki bodo krepile utrip kraja. Vključuje:

- ✓ Večnamensko dvorano s kapaciteto približno 269 sedišč, opremljeno za koncerte, gledališke predstave, proslave, predavanja in folklorne nastope.
- ✓ Upravne prostore: Pisarna KS in sejna soba KS, ki bosta služili kot administrativno središče lokalne samouprave.
- ✓ Prostore za društva: Pisarniške prostore za delovanje lokalnih društev, kar bo spodbudilo civilni dialog in prostovoljstvo.

2. Gasilski del (Operativni center PGD): Zagotavljal bo sodobne pogoje za delo gasilske enote in vključuje:

- ✓ Garažni del z zmogljivostjo za 3 gasilska vozila.
- ✓ Operativni del: Komandna soba za vodenje intervencij in sejna soba za izobraževanja, usposabljanja ter društvena srečanja.

Namen in cilji investicije

Z izgradnjo novega večnamenskega doma želi investitor doseči naslednje cilje:

- ✓ Izboljšanje javne infrastrukture: Zagotoviti varen in sodoben prostor za druženje vseh generacij (otroci, mladina, starejši).
- ✓ Podpora lokalni kulturi: Omogočiti organizacijo prireditev občinskega pomena, nastopov društev, osnovne šole in dobrodelnih dogodkov ter drugih prireditev.
- ✓ Povečanje varnosti: Z ustreznimi prostori za PGD Cerklje ob Krki se neposredno izboljšuje požarna varnost in odzivnost v primeru naravnih nesreč.
- ✓ Medgeneracijsko povezovanje: Ustvariti pogoje za prenos znanj med generacijami in aktivno preživljanje prostega časa.

Z namenom zagotavljanja enakopravne vključenosti vseh prebivalcev bo objekt v celoti prilagojen za invalide in osebe z omejeno mobilnostjo. Vsi dostopi v objekt bodo izvedeni brez pragov (nivojski dostopi), v neposredni bližini glavnega vhoda pa bodo

zagotovljena označena parkirna mesta za invalide. Notranja oprema, stikala in signalizacija bodo načrtovani tako, da bo objekt varen in uporaben za vse generacije – od najmlajših do starejših in gibalno oviranih oseb.

Z realizacijo projekta bo KS Cerklje ob Krki dobila osrednji prostor, ki bo postal stičišče družbenega, kulturnega in operativnega življenja, s čimer se bo bistveno dvignila kakovost bivanja na tem gravitacijskem območju.

Za te potrebe je potrebno izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta, Predinvesticijsko zasnovo in investicijski program, ki morajo biti izdelani v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 27/2016). Za izdelavo dokumentov je bilo na podlagi prejetih ponudb izbrano podjetje FIDAL d.o.o..

## 2.2 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Za potrebe projekta je bil marca 2026 izdelan DIIP, ki ga je izdelalo podjetje FIDAL d.o.o.. V DIIPu sta bili predvideni dve varianti in sicer varianta 0 brez investicije in varianta 1, ki predvideva, da se projekt novogradnje »Večnamenskega doma Cerklje ob Krki« izvede. V DIIPu je razvidno da, Krajevna skupnost Cerklje ob Krki trenutno ne razpolaga s primernim objektom, ki bi ustrezal sodobnim potrebam prebivalcev. Hkrati se s hudo prostorsko stisko sooča Prostovoljno gasilsko društvo (PGD) Cerklje ob Krki. Njihovi trenutni prostori so neustrezni za varno hrambo sodobne opreme in vozil ter ne omogočajo operativne učinkovitosti, ki je ključna za zagotavljanje javne varnosti in zaščite na tem območju.

V DIIPU je bilo ocenjeno, da bodo stroški projekta znašali 3.994.567,94 € (tekoče cene). PZI se je izdelal januarja 2023, gradbeno dovoljenje pa se je pridobilo marca 2023. Z GOI deli se bo pričelo junija 2026 in zaključilo v oktobru leta 2028.

## 2.3 Opredelitev vrste investicije

### 2.3.1 Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Investicija v nakup | <input type="checkbox"/> Adaptacija                                   |
| <input type="checkbox"/> <b>Novogradnja</b>  | <input type="checkbox"/> Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev  |
| <input type="checkbox"/> Rekonstrukcija      | <input type="checkbox"/> Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev |

---

Poleg tega pa tudi:

- Če je podano državno poročstvo       ali če je vključeno v nacionalni program

### 2.3.2 Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom Uredbe)

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
1. manj od 300.000 € razen a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih, b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (npr.: visoki stroški vzdrževanja) c) kadar se investicijski projekti sofinancirajo s proračunskimi sredstvi	Ne, razen Da  Da  Ne	Ne Ne  Ne  Ne	Ne Ne  Ne  Ne
2. med 300.000 in 500.000 €	Da	Ne	Ne
3. nad vrednostjo 500.000 €	Da	Ne	Da
<b>4. nad vrednostjo 2.500.000 €</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>

**Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:**

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREDINVESTICIJSKO ZASNOVO

INVESTICIJSKI PROGRAM

## 3 Povzetek investicijskega programa

### 3.1 Opredelitev ciljev investicije

#### 3.1.1 Namen projekta

Namen izgradnje novega Večnamenskega doma Cerklje ob Krki je vzpostaviti sodobno in vsem dostopno središče lokalnega življenja, ki bo s svojo več funkcionalno zasnovo (klet, pritličje in mansarda) odpravilo trenutno prostorsko stisko Krajevne skupnosti in Prostovoljnega gasilskega društva Cerklje ob Krki. Z investicijo želi Občina Brežice izboljšati kvaliteto javne kulturne in družbene infrastrukture ter omogočiti nudenje kulturnih, izobraževalnih in operativno-varnostnih storitev širši javnosti na gravitacijskem območju.

Z izgradnjo večnamenskega dela z dvorano s kapaciteto cca. 269 sedišč se bo zagotovila ustrezna raven kulturnega udejstvovanja, hkrati pa bodo društva in krajanji pridobili funkcionalne prostore za svoje delovanje. Objekt bo zaradi svoje vloge predstavljal ključen steber družbenega razvoja kraja in pomembno prispeval k ohranjanju lokalne identitete. Investicija je izjemnega pomena tako z lokalnega kot regionalnega vidika, saj vzpostavlja pogoje za aktivno medgeneracijsko povezovanje in komuniciranje z različnimi javnostmi na področju kulture, civilne zaščite in družbenih dejavnosti. Objekt bo lahko uporabljala tudi občina Brežice za potrebe raznih sestankov in izobraževanj ter organiziranje kulturnih prireditev in tudi Osnovna šola Cerklje ob Krki za izvedbo večjih prireditev.

Poseben poudarek investicije je na zagotavljanju varnosti, saj bo gasilski del s sodobnimi garažami in operativnimi prostori omogočil nemoteno delo PGD Cerklje ob Krki, ki je ključno za zaščito in reševanje na tem območju. Hkrati bo celoten objekt s svojo zasnovo v celoti prilagojen za invalide, kar zagotavlja visoko stopnjo socialne vključenosti in enakopravno dostopnost javnih storitev vsem občanom.

Dolgoročno bo ta pridobitev v občini spodbudila družbeni, socialni in kulturni razvoj, okrepila varnostno pripravljeno ter izboljšala splošno kakovost bivanja prebivalcev. Sodobna infrastruktura bo prispevala k povečanju števila obiskovalcev prireditev, boljši operativni opremljenosti gasilske enote ter kvalitetnejši izvedbi raznolikih vsebin, ki predstavljajo pomemben del lokalnega in nacionalnega bogastva.

#### 3.1.2 Splošni in specifični cilji projekta

Splošni cilji investicije v izgradnjo novega Večnamenskega doma Cerklje ob Krki so naslednji:

- ✓ Zgraditi sodoben, večnamenski objekt, ki bo dolgoročno zagotovil pogoje za izvajanje kulturnih prireditev, društvenih dejavnosti ter operativno delo gasilske enote.
- ✓ Vzpostaviti varno in funkcionalno infrastrukturo za PGD Cerklje ob Krki, s čimer se neposredno povečuje raven požarne varnosti in učinkovitost zaščite ter reševanja na tem območju.
- ✓ Dvig kvalitete organizacije in izvedbe kulturnih prireditev, proslav in družabnih dogodkov z novo dvorano s kapaciteto 269 sedišč.

- ✓ Zagotoviti popolno dostopnost objekta za invalide in osebe z omejeno mobilnostjo (nivojski dostopi), kar spodbuja socialno vključenost vseh občanov.
- ✓ Razširitev programa javnih vsebin in medgeneracijskega povezovanja skozi nove prostore za društva in sejne sobe.
- ✓ Izboljšati pogoje za delo lokalne samouprave z urejenimi prostori za Krajevno skupnost Cerklje ob Krki.
- ✓ Zagotoviti kvalitetnejše pogoje bivanja za prebivalce kraja in okoliških naselij, kar povečuje splošno zadovoljstvo krajanov.
- ✓ Spodbuditi kulturni, socialni in društveni razvoj kraja, ki bo služil kot zgled sodobnega podeželskega središča.
- ✓ Zadržati ali povečati število prebivalcev z vlaganjem v ključno družbeno infrastrukturo, ki mlade družine in posameznike spodbuja k bivanju v kraju.
- ✓ Povečati atraktivnost kraja za obiskovalce prireditev in turiste, ki obiskujejo dogodke v občini Brežice.

### **Specifični cilji projekta so naslednji:**

- ✓ Zgraditi Večnamenski dom Cerklje ob Krki z vsemi inštalacijami skupne neto površine 1.245,95 m<sup>2</sup>. Od tega so neto notranje površine v velikosti 1.143,10 m<sup>2</sup> ter zunanje neto površine (nadstreški, klančine) v velikosti 102,85 m<sup>2</sup>. Objekt bo razdeljen po etažah in namenih na naslednji način:
  - Klet: 111,45 m<sup>2</sup> (obsega prostore za nastopajoče in centralo Telekomoma).
  - Pritličje: 798,45 m<sup>2</sup> (vključuje dvorano, avlo, pisarne KS in gasilske garaže).
  - Mansarda: 336,05 m<sup>2</sup> (pisarne društev, sejne sobe in prostori PGD).
- ✓ V skladu s predpisi urediti 65 parkirnih mest (55 za dvorano, 4 za gasilski dom in 6 za upravo). V okviru parkirišča so predvidena 3 mesta za invalide.
- ✓ Izgradnja energetske učinkovitega objekta. Ogrevanje objekta bo temeljilo na toplotni črpalci zrak-voda z dodatnim plinskim kondenzacijskim kotlom, kar zagotavlja nizke obratovalne stroške in manjši vpliv na okolje.
- ✓ Nakup opreme potrebne za delovanje vseh akterjev v Večnamenskem domu Cerklje ob Krki.

## **3.2 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta**

### **3.2.1 Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa**

**g. Darko Krajnc**

FIDAL d.o.o.  
Nad tovarno 42  
3312 Prebold

### **3.2.2 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije**

**Marija Vlahušić, univ. dipl. inž. arh.**

MV BIRO, Marija Vlahušić s.p.

Lapajnetova ulica 4

8270 Krško

### **3.2.3 Odgovorna oseba za izvedbo investicije**

**g. Ivan Molan**

Občina Brežice

Cesta prvih borcev 18

8250 Brežice

## 4 Identifikacija investitorja

### 4.1 Investitor

Investitor je občina Brežice.

Tabela: Občina Brežice

Investitor:	<b>OBČINA BREŽICE</b>
Naslov:	Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Matična številka:	5880173
Identifikacijska številka:	34944745
Telefon:	07 620 55 00
E-mail:	obcina.brezice@brezice.si
Internetna stran:	<a href="http://www.brezice.si">www.brezice.si</a>
<b>Odgovorna oseba:</b>	<b>g. Ivan Molan, župan</b>
<b>Žig:</b>	<b>Podpis:</b>

Investitor potrjuje investicijski program.

#### **Predstavitev investitorja občine Brežice**

Občina Brežice se razprostira na 268 km<sup>2</sup> in leži ob reki Krki in Savi. Po zadnjih podatkih ima 24.290 prebivalcev, ki živijo v 109 naseljih oziroma v 20 krajevnih skupnostih (Vir: SURS, MNZ – Centralni register prebivalstva in Register tujcev). Ima zelo pomembno geostrateško lego. Tu poteka pomembna cestna in železniška povezava. Tudi meja je pomemben dejavnik, ki predstavlja desetino vse meje s sosednjo državo Hrvaško.

Glavna gospodarska panoga je trgovina in obrt. Zelo pomembno pa je tudi kmetijstvo saj je število prebivalcev v Posavju, ki se ukvarja s kmetijstvom drugo v Sloveniji. Prav tako je razvit turizem, saj se letno beleži preko 480.000 nočitev. Gonilna sila razvoja turizma so Terme Čatež, ki so največje naravno zdravilišče in drugo največje slovensko turistično središče ter spadajo v sam vrh kongresnega turizma. Občina je s štirimi gradovi bogata na kulturnem in zgodovinskem področju. Razvoj se kaže tudi na izobraževalnem

področju, saj je poleg dveh srednjih šol nastala tudi višja šola kot nadgradnja srednje ekonomske šole. Že nekaj let pa deluje tudi Fakulteta za turizem, Univerze v Mariboru. Občina po svojih organih samostojno ureja in opravlja vse lokalne zadeve javnega prometa t.i. izvirne naloge, določene z zakoni, s statutom, odloki, in drugimi občinskimi akti, zlasti pa:

- ✓ Upravlja premoženje, ki je v lasti občine,
- ✓ Pripravlja in omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine,
- ✓ Pospešuje razvoj gospodarskih dejavnosti, predvsem panog: podjetništvo, turizem, storitvene dejavnosti, drobno gospodarstvo, kmetijstvo,
- ✓ Načrtuje prostorski razvoj,
- ✓ Pospešuje vzgojno in izobraževalno dejavnost,
- ✓ Gradi, ureja in vzdržuje lokalne javne ceste.

## 4.2 Prihodnji upravljavec


Za upravljanje in vzdrževanje objekta bo odgovorna Krajevna skupnost Cerklje ob Krki.

Tabela: Upravljavec investicije

Investitor:	<b>KRAJEVNA SKUPNOST CERKLJE OB KRKI</b>
Naslov:	Cerklje ob Krki 2B, 8263 Cerklje ob Krki
Matična številka:	5016690000
Identifikacijska številka:	35740183
Telefon:	07 496 92 44
E-mail:	krajevna.skupnost2@siol.net
Internetna stran:	/
<b>Odgovorna oseba:</b>	<b>g. Damjan Kodrič, predsednik</b>
<b>Žig:</b>	<b>Podpis:</b>

### 4.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Tabela: Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	<b>FIDAL d.o.o.</b>
Naslov:	Nad tovarno 42, 3312 Prebold
Matična številka:	6016120000
Identifikacijska številka:	SI71094865
Telefon:	040 219 868
Faks:	/
E-mail:	darko.krajnc@fidal.si
Internetna stran:	www.fidal.si
<b>Odgovorna oseba:</b>	<b>Darko Krajnc</b>
Žig: Podjetje posluje brez žiga	Podpis: 

## 5 Analiza obstoječega stanja

### 5.1 Analiza sedanjega stanja v občini Brežice

Občina Brežice je del posavske statistične regije. Meri 268 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 14. mesto.

Sredi leta 2023 je imela občina približno 24.419 prebivalcev (približno 12.310 moških in 12.109 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 13. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 91 prebivalcev; gostota naseljenosti ostaja manjša kot v celotni državi (105 prebivalcev na km<sup>2</sup>).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil v letu 2023 negativen in je znašal -4,8 (v Sloveniji -3,0). Število tistih, ki so se iz občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven in je znašal 10,1. Skupni prirast (seštevek naravnega in selitvenega) na 1.000 prebivalcev je bil pozitiven in je znašal 5,3 (v Sloveniji 4,6).

Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in je bila višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,0 let).

Med prebivalci občine je bilo število najstarejših večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 177 oseb, starih 65 let ali več. Vrednost indeksa staranja za občino (177) je bila znatno višja od vrednosti za celotno Slovenijo (146). To potrjuje trend, da se prebivalstvo občine stara hitreje od državnega povprečja. Pri obeh spolih je bilo število oseb nad 65 let večje od števila otrok do 15 let.

V občini je delovalo 8 vrtcev (vključno z enotami pri osnovnih šolah), obiskovalo pa jih je 897 otrok. V vrtec je bilo vključenih 81 % otrok v starosti 1–5 let, kar je manj od slovenskega povprečja (85 %). V osnovnih šolah se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 2.080 učencev, srednje šole pa je obiskovalo okoli 810 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 31 študentov in 6 diplomantov (v Sloveniji povprečno 37 študentov in 8 diplomantov na 1.000 prebivalcev).

Stopnja delovne aktivnosti med delovno sposobnim prebivalstvom (15–64 let) je znašala približno 69 %, kar je blizu slovenskemu povprečju. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v občini v bruto znesku za približno 12 % nižja od državnega povprečja, v neto znesku pa za približno 10 % nižja.

## 5.2 Analiza stanja investicije

Trenutno stanje v Krajevni skupnosti Cerklje ob Krki je z vidika javne infrastrukture kritično neustrezno. KS Cerklje ob Krki kot eno večjih središč v občini Brežice nima lastnega, namenskega objekta, ki bi služil kot kulturno in družabno stičišče prebivalcev oziroma za območje je značilno:

- ✓ Pomanjkanje prostorov za druženje: Kulturna društva, pevske skupine, folklor in upokojenska združenja nimajo primernih prostorov za vaje in redno delovanje. Prireditve se trenutno izvajajo v zasilnih ali neustreznih prostorih, kar močno omejuje kvaliteto in obseg kulturnega programa.
- ✓ Kritična prostorska stiska PGD Cerklje ob Krki: Gasilsko društvo deluje na lokaciji, ki ne ustreza več sodobnim standardom zaščite in reševanja. Garažni prostori so premajhni za moderna gasilska vozila, primanjkuje prostora za varno hrambo osebne zaščitne opreme, operativni člani pa nimajo ustreznih garderob in sanitarij. To neposredno vpliva na hitrost odziva in varnost gasilcev.
- ✓ Arhitektonske ovire in nedostopnost: Obstoječi razpršeni prostori, ki jih društva uporabljajo, niso prilagojeni gibalno oviranim osebam in starejšim, kar povzroča socialno izključenost ranljivih skupin.
- ✓ Upravna razdrobljenost: Krajevna skupnost nima urejenega administrativnega središča (pisarne, sejne sobe), kjer bi lahko krajanje urejali svoje zadeve ali kjer bi se sestajal svet KS.

Nova investicija v Večnamenski dom Cerklje ob Krki ni le gradbeni projekt, temveč nujen ukrep za zagotavljanje javne varnosti in ohranitev vitalnosti podeželja. Glavni razlogi za investicijo so:

- ✓ Centralizacija in sinergija: Združitev gasilskega doma, prostorov krajevne skupnosti in večnamenske dvorane pod eno streho prinaša nižje obratovalne stroške in boljše izkoriščenost prostora.
- ✓ Zagotavljanje varnostnega standarda: Z novimi garažami za 3 vozila in operativnim centrom se PGD Cerklje ob Krki opremi za učinkovito posredovanje ob požarih in naravnih nesrečah, kar je ključno za širšo varnost občine Brežice.
- ✓ Razvoj kulturnega in družbenega kapitala: Dvorana s 269 sedišči omogoča organizacijo dogodkov na nivoju, ki bo v kraj privabil tudi zunanje obiskovalce, spodbudil mlade k vključevanju v društva in povečal atraktivnost kraja.
- ✓ Medgeneracijski center: Novi prostori so načrtovani tako, da omogočajo srečevanje vseh generacij.
- ✓ Dostopnost brez ovir: Z nivojskimi dostopi se zagotavlja, da so javne vsebine dostopne vsem prebivalcem, vključno z invalidi.

Brez izvedbe te investicije bi se Krajevna skupnost Cerklje ob Krki soočila s postopnim zamiranjem društvenega življenja in povečanim tveganjem na področju požarne varnosti. Trenutno stanje ne dopušča več niti minimalnega razvoja, zato je novogradnja, ki jo predvideva PZI dokumentacija, edina strokovno in ekonomsko upravičena rešitev za dolgoročni razvoj Cerkelj ob Krki.

### **5.3 Analiza potreb za izvedbo investicije**

Potreba po izgradnji novega Večnamenskega doma Cerklje ob Krki izhaja iz globokega razkoraka med trenutno razpoložljivo infrastrukturo in dejanskimi potrebami sodobnega kraja. Krajevna skupnost Cerklje ob Krki se že vrsto let sooča s pomanjkanjem namenskih prostorov, kar neposredno zavira kulturni razvoj in ogroža operativno varnost na področju zaščite in reševanja.

Primarna potreba se kaže na področju javne varnosti, saj Prostovoljno gasilsko društvo Cerklje ob Krki deluje v kritičnih razmerah. Obstoječa lokacija ne dopušča hrambe sodobnih gasilskih vozil in opreme, prav tako pa ne zagotavlja ustreznih higienskih in garderobnih poudarkov za operativne člane. Z novo investicijo se vzpostavlja sodoben gasilski center s tremi garažami in komandno sobo, kar je nujen pogoj za ohranitev hitrega odzivnega časa in visoke stopnje požarne varnosti prebivalstva. Brez te posodobitve gasilska enota ne bo mogla več slediti zahtevam sodobne civilne zaščite.

Vzporedno z varnostnim vidikom se pojavlja nujna potreba po vzpostavitvi kulturnega in družbenega središča. Trenutno kraj nima primerne dvorane, kjer bi se lahko odvijale večje prireditve, proslave ali koncerti, kar sili društva v iskanje zasilnih rešitev ali opuščanje dejavnosti. Nova dvorana s kapaciteto približno 269 sedišč bo zapolnila to vrzel in omogočila razcvet društvenega življenja, ki je ključno za vitalnost podeželja. Poleg prireditvenega prostora investicija odgovarja tudi na potrebe lokalne samouprave in številnih društev po stalnih pisarniških prostorih in sejnih sobah, ki bodo omogočile boljše pogoje za delo in medgeneracijsko sodelovanje.

Posebno težo analizi potreb daje demografska slika občine, ki kaže na hitro staranje prebivalstva. Zaradi visokega indeksa staranja postaja univerzalna dostopnost objektov ključna civilizacijska potreba. Trenutni razpršeni prostori so polni arhitektonskih ovir, kar starejšim in gibalno oviranim osebam onemogoča polno vključevanje v družbeno življenje.

Na koncu velja izpostaviti še tehnično nujnost investicije, saj načrtovana gradnja vključuje tudi zahtevno prestavitev telekomunikacijskih vodov in posodobitev energetske zasnove. Z uporabo toplotnih črpalk in trajnostnih materialov investicija odgovarja na potrebo po zmanjšanju obratovalnih stroškov javnih stavb in prehodu v nizkoogljično družbo. Celovita rešitev, ki pod eno streho združuje gasilsko, kulturno in upravno funkcijo, je tako edini logičen odgovor na kompleksne potrebe Cerkelj ob Krki.

### **5.4 Analiza tržnih možnosti**

Pri ocenjevanju tržnih možnosti investicije v Večnamenski dom Cerklje ob Krki je treba izhajati iz dejstva, da so kulturne in prostovoljne dejavnosti (vključno z gasilstvom) primarno javni servis in niso namenjene ustvarjanju dobička. Opredeljevanje tržnih možnosti na tem področju je v določeni meri kontradiktorno, saj osnovni namen projekta ni izvajanje izključno pridobitne dejavnosti, temveč spodbujanje kulturnega razvoja, zagotavljanje dostopa do kulturnih dobrin in dvig kulturne zavesti v lokalni skupnosti.

V novem objektu bo možno izvajanje različnih kulturnih aktivnosti, od umetniškega ustvarjanja do prirejanja večjih prireditev in dogodkov. Čeprav so te dejavnosti lahko tako nepridobitne kot pridobitne, so neposredne tržne možnosti označene kot nizke. Primarni cilj investicije je namreč dvig kulturne vrednosti kraja ter povečanje kakovosti življenja prebivalcev. Edini vir prihodka bo oddajanje dvorane v najem. Dvorana se bo dajala v najem krajanom in zunanjim najemnikom. Občina Brežice in Krajevna skupnost Cerklje ob Krki sta na podlagi oddaje v najem podobnih prostorov v občini ocenili, da se bo dvorana krajanom oddajala v najem po ceni 150 €/h, ostalim pa po ceni 300 €/h.

## 5.5 Skladnost s strateškimi dokumenti

Investicija v gradnjo Večnamenskega doma Cerklje ob Krki je v celoti usklajena s ključnimi razvojnimi dokumenti na lokalni, regionalni in nacionalni ravni, saj rešuje temeljna vprašanja javne varnosti, kulturne dostopnosti in socialne kohezije.

**Skladnost z občinskimi dokumenti (Občina Brežice):** Projekt je neposredno skladen s **Strategijo razvoja občine Brežice** in njenimi operativnimi načrti, ki kot prioriteto izpostavljajo uravnotežen razvoj vseh krajevnih skupnosti. Občina se v svojih dokumentih zavzema za posodobitev javne infrastrukture, ki zagotavlja kakovostno bivanje na podeželju. Investicija neposredno uresničuje cilje na področju:

- ✓ Civilne zaščite in varstva pred naravnimi nesrečami: Z izgradnjo sodobnega gasilskega doma občina izpolnjuje svoje zakonske obveznosti glede zagotavljanja pogojev za delovanje javne gasilske službe (skladno z Lokalnim načrtom varstva pred požarom).
- ✓ Kulturnega razvoja: Skladno z lokalnim programom za kulturo projekt zagotavlja infrastrukturne pogoje za ljubiteljsko kulturo in ohranjanje tradicije, kar je ključno za identiteto Posavja.

**Skladnost s prostorskimi akti:** Investicija je načrtovana na podlagi **Odloka o občinskem prostorskem načrtu (OPN) občine Brežice**. Načrtovana lokacija v k.o. Cerklje se nahaja na območju centralnih dejavnosti, kjer je gradnja objektov za potrebe gasilske službe, kulture in uprave ne le dopustna, temveč zaželena z namenom oblikovanja vaškega jedra. Tehnična dokumentacija (PZI št. 22/22/08) v celoti spoštuje urbanistične pogoje glede odmikov, višinskih gabaritov in zelenih površin.

**Skladnost z regionalnimi in nacionalnimi strategijami:** Projekt sledi usmeritvam **Regionalnega razvojnega programa (RRP) Posavje**, ki spodbuja projekte za izboljšanje socialne infrastrukture in varnosti prebivalcev. Na nacionalni ravni je investicija usklajena s:

- ✓ **Strategijo razvoja Slovenije 2030:** Projekt prispeva k cilju »Varno in sosedsko povezano družbo« ter »Visoka stopnja socialne vključenosti«.
- ✓ **Resolucijo o nacionalnem programu varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:** Z novo opremo in prostori za PGD Cerklje ob Krki se povečuje odpornost lokalne skupnosti na nesreče, kar je strateški interes države.

- ✓ **Zakonodajo o dostopnosti objektov (ZIMI):** Ker je objekt v celoti prilagojen invalidom (nivojski dostopi), projekt neposredno uresničuje nacionalno strategijo o izenačevanju možnosti oseb z invalidnostjo.

**Trajnostni vidik:** Investicija sledi smernicam energetske politike Slovenije in EU. Uporaba toplotne črpalke zrak-voda in načrtovana energetska učinkovitost ovoja stavbe sta skladni z **Lokalnim energetskim konceptom (LEK)**, ki občino zavezuje k zmanjševanju emisij CO<sub>2</sub> in prehodu na obnovljive vire energije.

Z uresnitvijo projekta Občina Brežice potrjuje svojo vlogo odgovornega investitorja, ki strateško načrtuje prostor in vire za zagotavljanje varnega, vključujočega in kulturnega okolja za vse svoje občane.

## 6 Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi

### 6.1 Analiza variant

#### 6.1.1 Varianta 1: Varianta »Z« investicijo

Varianta 1 predvideva izgradnjo Večnamenskega doma Cerklje ob Krki (K+P+M) na podlagi izdelane projektne dokumentacije PZI (št. 22/22/08). Ta varianta predstavlja aktivno reševanje prostorske stiske Krajevne skupnosti in PGD Cerklje ob Krki ter omogoča dolgoročen razvoj kraja.

Ključne prednosti in učinki Variante 1:

- ✓ Celovita rešitev prostorske stiske: Z izgradnjo 1.245,95 m<sup>2</sup> neto površin občina zagotovi sodobne prostore za vse ključne akterje v kraju. Večnamenska dvorana s kapaciteto do 269 obiskovalcev postaja osrednje prizorišče za kulturne, izobraževalne in družabne dogodke, ki jih v Cerkljah ob Krki trenutno ni mogoče izvajati na ustrezni ravni.
- ✓ Modernizacija gasilske službe in javna varnost: Investicija PGD Cerklje ob Krki zagotavlja sodobno garažo za tri vozila, ustrezne garderobe in komandno sobo. To neposredno izboljšuje operativno pripravljenost enote, skrajšuje odzivni čas pri intervencijah in omogoča varno hrambo drage gasilske opreme.
- ✓ Popolna dostopnost in vključenost: Za razliko od trenutnega stanja je Varianta 1 načrtovana brez arhitektonskih ovir ter ureditev prilagojenih sanitarij in parkirišč zagotavljajo, da bo objekt dostopen vsem generacijam, vključno z invalidi in starejšimi.
- ✓ Energetska in ekološka vzdržnost: Projekt vključuje sodobne sisteme ogrevanja (toplotna črpalka) in trajnostne rešitve, kot je zelena ravna streha nad garažnim delom.
- ✓ Spodbujanje društvenega življenja in lokalne uprave: Ureditev pisarn za KS in lokalna društva v mansardi ustvarja sinergijo med različnimi akterji v kraju, kar krepi civilni dialog in prostovoljstvo.
- ✓ Demografska in socialna vitalnost: Z vzpostavitvijo kakovostne javne infrastrukture se povečuje privlačnost Cerkelj ob Krki kot bivalnega okolja, kar neposredno prispeva k zadrževanju mladih v kraju in splošnemu družbenemu razvoju.

Zaključek primerjave: Varianta 1 je edina, ki v celoti omogoča nadaljnji razvoj kraja. Čeprav zahteva znatna finančna sredstva, so dolgoročni družbeni, varnostni in ekonomski donosi neprimerljivo višji od Variante 0. Investicija predstavlja nujno osnovo za ohranjanje in oživljanje kulturnega bogastva ter zagotavljanje varnosti skozi sistem zaščite in reševanja.

### 6.1.2 Varianta 0: Varianta »Brez« investicije

Varianta »brez investicije« predvideva ohranitev obstoječega stanja, kar pomeni, da Občina Brežice ne bi pristopila k izgradnji novega Večnamenskega doma Cerklje ob Krki. Ta scenarij je z vidika razvoja lokalne skupnosti in zagotavljanja javne varnosti ocenjen kot absolutno nesprejemljiv, saj bi povzročil vrsto negativnih posledic:

- ✓ Degradacija družbenega in kulturnega življenja: Krajevna skupnost Cerklje ob Krki trenutno nima primernih prostorov za druženje, prireditve in medgeneracijsko povezovanje. Opustitev investicije bi pomenila dokončno stagnacijo kulturnega utripa, saj krajanje nimajo dvorane, ki bi omogočala kakovostno izvedbo koncertov, predstavi ali proslav. To bi vodilo v zamiranje delovanja lokalnih društev in postopno izolacijo kraja.
- ✓ Kritično poslabšanje pogojev za zaščito in reševanje: PGD Cerklje ob Krki se že zdaj sooča s prostorsko stisko. Varianta 0 bi pomenila, da gasilska enota ostane v neustreznih prostorih, ki ne omogočajo varne hrambe sodobne opreme in vozil. Dolgoročno bi to ogrozilo njihovo operativno pripravljenost in odzivni čas, kar neposredno zmanjšuje stopnjo požarne varnosti prebivalcev in premoženja na širšem območju.
- ✓ Ohranjanje arhitektonskih ovir: Brez novega objekta, ki je načrtovan kot univerzalno dostopen, bi gibalno ovirane osebe in starejši ostali izključeni iz družbenega dogajanja. Obstoječi (neustrezni) prostori niso prilagojeni invalidom, kar je v nasprotju s sodobnimi standardi socialne vključenosti.
- ✓ Gospodarska in demografska stagnacija: Pomanjkanje javne infrastrukture zmanjšuje privlačnost kraja za mlade družine in prispeva k odseljivanju. Namesto sodobnega središča, ki spodbuja razvoj, bi Cerklje ob Krki ostale brez osnovnega pogoja za ohranjanje vitalnosti podeželskega okolja.
- ✓ Visoki stroški vzdrževanja zasilnih rešitev: Občina bi bila prisiljena vlagati v kratkoročna popravila ali najeme nadomestnih prostorov, kar z ekonomskega vidika ne prinaša trajne vrednosti in ne rešuje osnovnega problema pomanjkanja kapacitet.

Iz navedenih razlogov Varianta 0 ne rešuje nobene od ugotovljenih razvojnih potreb in predstavlja visoko tveganje za varnostni in družbeni standard prebivalcev KS Cerklje ob Krki.

## 6.2 Tehnična izvedba

### 6.2.1 Tehnična izvedba – varianta 1

Tehnična zasnova Večnamenskega doma Cerklje ob Krki temelji na načrtih za novogradnjo trietažnega objekta (K + P + M), ki združuje sodobne arhitekturne rešitve, energetska učinkovitost in popolno funkcionalno prilagojenost končnim uporabnikom.

#### 6.2.1.1 Programsko - funkcionalna zasnova

##### **Klet**

Objekt bo podkleten le v delu in sicer v območju odra, kjer se bo pod odrom uredilo površine za nastopajoče (garderoba, maska, sanitarije, manjša učilnica oz. prostor za nastopajoče, tudi za vaje) ter ločen prostor za centralo Telekom Slovenije, ki bo dostopen po zunanjih stopnicah ob južni fasadi objekta.

##### **Pritličje - dvorana, prostori KS**

Osrednji prostor pritličja bo večnamenska kulturna dvorana, ki bo sprejela do 227 ljudi (+ do 42 na balkonu). Do nje se bo dostopalo preko vhodne avle na zahodni strani objekta, mimo območja garderob in sanitarij. Ob avli je predviden prostor za pisarno Krajevne skupnosti Cerklje ob Krki ter manjša pisarna za prodajo vstopnic.

Avla bo prvi stik obiskovalca z objektom, zato je zasnovana kot zračen in reprezentativen prostor, iz katerega se vstopa v dvorano. Prosojni stekleni fasadi (južna in zahodna) z vhodom sta usmerjeni proti zunanjemu javnemu prostoru pred objektom, kar daje avli značaj povezovalnega člena med obema stranema objekta. Iz avle bodo poleg vhoda v dvorano in prostore Krajevne skupnosti urejeni še prehodi do sanitarij za obiskovalce ter do garderobe.

Dvorana bo parternega tipa (v enem nivoju tlaka pritličja), kar bo omogočalo različne postavitev opreme (mize, stoli) za različne dogodke, prireditve, pogostitve... Na vzhodni strani ti. južnega volumna bo oder z lastnim vhodom za nastopajoče in s klančino do vhoda, kar bo omogočalo vnos rekvizitov, opreme, kulis ipd. Oder oz. zaodrje bo s stopniščem povezano s prostori v kleti ter s servisnim hodnikom nad odrom, kjer bo možno urediti tudi dodatno shrambo za kostume.

Vhod v dvorano za gledalce bo urejen skozi predprostor neposredno iz avle. Evakuaciji bodo namenjeni trije izhodi: prvi bo skozi vhodni predprostor oz. skozi avlo, drugi skozi vrata ob odru na južni fasadi, tretji skozi priročno kuhinjo na severni strani dvorane.

Oder, zaodrje: fiksni lesen oder na podkonstrukciji bo lociran na koti +0,90 m. Za odrom se bo nahajalo trietažno zaodrje, ki bo od odra ločeno z AB steno. Vmesna etaža na nivoju odra (+0,90m) bo namenjena dostavi raznih artiklov (kulise, instrumenti, druga oprema za nastopajoče,...) in bo hkrati vmesni prostor (predprostor) med odrom in prostori za nastopajoče. Prehod med odrom in vmesno etažo zaodrja bo možen skozi dvoje vrat lociranih na levi oz. desni strani odra. Dostavi kulis in instrumentov na oder bodo namenjena vrata na levi (gledano v smeri proti zaodrju), zato bodo širša (dvokrilna). Vmesna etaža zaodrja (+0,90m) bo imela nakladalno rampo orientirano neposredno na parkirišče na vzhodni strani gradbene parcele. Evakuaciji iz zaodrja bodo namenjena vrata na S fasadi, ki bodo vodila neposredno na prosto.

V kletni etaži - pododrje - se bo uredil prostor za nastopajoče s sanitarijami, garderobami in prostorom za gledališko masko. Ta prostor je predviden kot večnamenski, saj se bo uporabljal tudi za vaje oz. premor med gledališkimi dejanji. Vrhnja etaža zaodrja se bo namenila servisnemu podestu - za izvedbo posebnih efektov na odru - ter prostoru za elektro oz. komunikacijske omare za scensko razsvetljavo, ozvočenje in audio-video tehniko. Pretežni del te opreme se bo nahajal nad odrom, manjši pa nad prostorom za gledalce. Zaradi enostavne namestitve, dostopnosti, upravljanja in vzdrževanja omenjene opreme je nad odrom predvidena izvedba vzdolžnih in prečnih jeklenih mostov, kateri bodo pritrjeni v AB stensko konstrukcijo. Navedeni jekleni mostovi bodo namenjeni izključno odrskim tehnikom oz. upravljavcem opreme. Povezavo med posameznimi etažami zaodrja bodo predstavljale enoramne stopnice.

Kontrola odrske tehnike: Na nasprotni strani odra, pod gledališkim balkonom, je predviden prostor za kontrolo odrske tehnike in druge dvoranske opreme (ozvočenje, razsvetljava,...).

### **Pritličje - prostori PGD Cerklje ob Krki**

Drugi del pritličja se bo uredil v ti. zahodnem in vzhodnem volumnu, kjer so predvideni prostori gasilskega društva PGD Cerklje ob Krki. Na zahodni strani so predvidene garaže za 3 gasilska vozila, na vzhodni strani pa komandna soba, garderobe, sanitarije, shramba opreme ter stopnišče v mansardo. Na vzhodni strani vzhodnega volumna se bo ob stopnišču uredil tudi dodatni vhod za PGD, predvsem za primere, ko se uporablja sejna soba v mansardi. PGD-ju bodo pripadale tudi zunanje površine pod nadstreškom, ki bo pokril vhod PGD ter obenem tudi vhod / dostavo v razdelilno kuhinjo ter vhod v zaodrje s klančino za vnos opreme.

### **Mansarda**

V vzhodnem volumnu se bo uredila sejna soba PGD z mini čajno kuhinjo, desno od stopnišča pa je predviden prostor za klimatizacijo dvorane. Mansarda južnega volumna se bo namenila prostorom Krajevne skupnosti Cerklje ob Krki (sejna soba in dodatna pisarna KS) ter delovanju društev. Ob stopnišču se bo uredil manjši predprostor, skupen za uporabnike KS, društva in večnamensko dvorano. Dvorani pripada še balkon, ki bo sprejel do 42 oseb. V nadodruju (na vzhodni strani južnega volumna) se bo uredil še prostor za shrambo kostumov, prvenstveno pa se bo uredil servisni podest, preko katerega se bo lahko dostopalo do kulis na odru, do zaves, lučk in drugih odrskih instalacij.

Tabela: Specifikacija neto notranjih površin

Št.	Uporabnik/namembnost	Površina v m <sup>2</sup>
<b>1.</b>	<b>Klet – skupaj neto površine</b>	<b>104,55 m<sup>2</sup></b>
	prostori Telekom	24,00 m <sup>2</sup>
	prostori dvorane	80,55 m <sup>2</sup>
<b>2.</b>	<b>PRITLIČJE – skupaj neto površine</b>	<b>702,50 m<sup>2</sup></b>
	prostori KS	19,25 m <sup>2</sup>
	prostori PGD	228,95 m <sup>2</sup>
	prostori dvorane	454,30 m <sup>2</sup>
<b>3.</b>	<b>MANSARDA</b>	<b>336,05 m<sup>2</sup></b>
	prostori KS	125,50 m <sup>2</sup>
	prostori PGD	85,15 m <sup>2</sup>
	prostori dvorane	125,40 m <sup>2</sup>
<b>4.</b>	<b>Skupaj neto notranje površine</b>	<b>1.143,10 m<sup>2</sup></b>

Tabela: Specifikacija neto zunanjih površin

Št.	Uporabnik/namembnost	Površina v m <sup>2</sup>
<b>1.</b>	<b>Klet – skupaj neto površine</b>	<b>6,90 m<sup>2</sup></b>
	prostori Telekom	6,90 m <sup>2</sup>
<b>2.</b>	<b>PRITLIČJE – skupaj neto površine</b>	<b>95,95 m<sup>2</sup></b>
	prostori PGD	63,00 m <sup>2</sup>
	prostori dvorane	32,95 m <sup>2</sup>
<b>3.</b>	<b>Skupaj neto notranje površine</b>	<b>102,85 m<sup>2</sup></b>

### 6.2.1.2 Elektro instalacije

Predvidena je inštalacija za razsvetljavo, inštalacija za moč, inštalacija za izenačitev potencialov, inštalacija za potrebe strojnih inštalacij. Vse inštalacije so predvidene v podometni izvedbi s kabli, ki so uvlečeni v izolacijske cevi.

#### SPLOŠNA RAZSVETLJAVA

Splošna razsvetljava bo izvedena s svetilkami ustrezno tehnologiji objekta, s predpisanimi atesti in minimalno stopnjo zaščite IP20. Tipi posameznih svetilk so razvidni iz oznake svetilk in specifikacije. Način vgradnje (v stropu, nadometno, spuščeno,...) je določen s tipom svetilke.

#### ZASILNA RAZSVETLJAVA

V objektu je poleg osnovne predvidena še zasilna/nujnostna razsvetljava, ki ima nalogo, da v primeru izpada el. toka osvetli vse komunikacije proti izhodu z minimalno osvetljenostjo 1 lx merjeno na tleh (na višini 0,2 m nad tlemi dosežemo večjo osvetljenost). Rezervno napajanje mora zadostovati za 1 uro delovanja (samostojne akumulatorske svetilke). Varnostna razsvetljava mora osvetljevati tudi varnostne znake - piktograme.

#### ELEKTRIČNA INSTALACIJA ZA MOČ

El. instalacija za moč se izvede s kablom NYY in NYM ustreznega prereza in števil žil - glede na način polaganja in vrsto uporabe.

KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE - TK priključek  
INSTALACIJA JAVLJANJA POŽARA

## STRELOVODNA INSTALACIJA

Strelovodna instalacija mora biti izvedena v skladu s Pravilnikom o zaščiti stavb pred delovanjem strele z vsemi spremembami (Uradni List RS št. 28/10.4.2009) in z njim povezane tehnične smernice TSG-N-003:2013.

## OSVETLITEV ZUNANJOSTI OBJEKTA

Se izvede v območju vhodov v objekt kot ambientalna osvetlitev, ki ne bo imela negativnega vpliva na bližnjo regionalno cesto R2-419.

### 6.2.1.3 Strojne instalacije

V objektu bodo izvedeni naslednji sistemi strojnih instalacij:

- ✓ energetske sistem / sistem za ogrevanje objekta (toplotna črpalka zrak-voda, dodatni vir je priključevanje na plinsko omrežje; plinski kondenzacijski kotel)
- ✓ prezračevalni sistemi
- ✓ vodovod in vertikalna kanalizacija
- ✓ hlajenje

Vse glavne energetske naprave bodo nameščene v tehničnem / energetskem prostoru v mansardi ob dvorani.

## VODOVODNA INSTALACIJA

Predvidi se priključitev objekta na javno vodovodno omrežje. Priključna moč obračunskega vodomera se določi glede na potrebe objekta po pitni in požarni vodi.

Predvidena je poraba vode za sanitarno higienske potrebe.

## OGREVANJE

Primarni vir ogrevanja bo toplotna črpalka zrak-voda, sekundarni (rezervni vir oz. dogrevanje) je iz obstoječega javnega distribucijskega plinovodnega omrežja v upravljanju družbe Adriaplin d.o.o.

## PREZRAČEVANJE

V manjših prostorih, kjer je to možno, je prezračevanje naravno, v ostalih prostorih je urejeno prisilno prezračevanje. Prostor dvorane, vhodne avle in sejne sobe KS se prezračujejo tudi prisilno.

### 6.2.1.4 Zunanja ureditev

Uredila se bo neposredna okolica novega objekta, izvedle se bodo tlakovane površine dostopov do objekta, asfaltirane površine parkirišč oz. manipulacijskih površin, ostale proste površine ob objektu se bodo zatravile. Vsa ureditev je zasnovana v okviru parcelnih meja v lasti investitorja in je višinsko prilagojena obstoječem terenu.

Novogradnja bo umeščena v prostor tako, da bo omogočen neoviran dostop do objekta. Dovoz na gradbeno parcelo za čas gradnje in uporabe novega objekta bo urejen preko obstoječe interne prometne povezave – dostopno pot do kompleksa vojašnice Cerklje ob Krki.

Zunanja ureditev bo obsegala:

- ✓ ureditev neposredne okolice objekta (zaščita fasade),
- ✓ tlakovanje peš komunikacij,
- ✓ tlakovanje javnega prostora v območju glavnega vhoda v objekt (zahodni in južna stran južnega volumna),
- ✓ parkirišča za osebna vozila za uporabnike objekta,
- ✓ ureditev zelenih površin,
- ✓ ureditev odvodnjavanja čistih meteornih voda s streh in povoznih površin s končno dispozicijo v ponikalnice na lastnem zemljišču,
- ✓ fekalna kanalizacija preko membranske čistilne naprave s končno dispozicijo v ponikalnici na lastnem zemljišču.

Vse manipulativne površine se bo uredilo z utrjenim nasutjem, tlakovanjem z betonskimi tlakovci oz. asfaltom. Višinska niveleta bo speljana tako da se bo navezovala na obstoječo višinsko niveleto okolice. Vse urejene površine se obrobilo z betonskim robnikom, razen na vzhodu in severu z AB zidom višine do 0,70 m.

Tlakovane površine (bet. tlakovci) bodo položene na fini pesek debeline 4 cm na utrjeno tamponsko podlago deb. 20 cm stiki zafilani s kremenčevim peskom, zaključene z betonskim robnikom 5/30/100cm.

Vse ostale obrobe okoli manipulativnih površin pa bodo obrobljene s cestnimi robniki dim. 12/20/100cm, položenimi v betonski temelj.

Ograje niso predvidene.

#### **6.2.1.5 Prometna ureditev**

Za potrebe izgradnje in funkcioniranja objekta je predvidena priključitev parkirnih / manipulativnih površin na obstoječo urejeno dostopno pot do kompleksa vojašnice Cerklje ob Krki – nekategorizirana javna pot. Ta nekategorizirana javna pot se ob lokaciji predvidene novogradnje preko obstoječega cestnega priključka navezuje na R2 Križaj – Čatež ob Savi, odcep 1206.

Za dostop novogradnje do javne prometne površine se bo uporabil obstoječ urejen cestni priključek na R2-419 1206, ki se v smeri proti severu nadaljuje v nekategorizirano javno pot, kjer se bo uredil nov odcep na parkirišče ob predvideni novogradnji večnamenskega objekta.

Dostop intervencijskih gasilskih vozil do predvidene novogradnje bo možen po obstoječih ter novo projektiranih prometnih povezavah.

#### **6.2.1.6 Komunalna ureditev**

Ob/na območju urejanja se nahajajo NN elektrovod, vodovod, TK vod in distribucijsko plinovodno omrežje. Zaradi gradnje objekta in posledično izvedbe priključkov na GJI je predviden podboj pod obstoječo glavno cesto R2-419 odsek 1206 Krška vas - Čatež ob Savi, zaradi izvedbe priključnega voda vodovoda.

Skladno z 61. členom Pravilnika o projektiranju cest se priključek na GJI (javno vodovno omrežje) izvede kot sledi:

- ✓ Križanje ceste s komunalnimi vodi je dopustno pod kotom od 45° do 135°. Posamezni komunalni vod je lahko prostozračni ali v terenu pod voziščem.

Po DGD: Izvede se križanje pravokotno na os ceste R2-419. Komunalni vodi se izvedejo v terenu pod voziščem.

- ✓ Komunalni vodi v tlorisu potekajo vzdolžno ob robu cestnega sveta ali z odmikom od vozišča in izjemoma v vozišču ceste v naselju.

po DGD: Obstoječe javno vodovodno omrežje, na katerega se priključuje predmetna novogradnja, poteka v obstoječem pločniku na desni strani v smeri stacionaže državne ceste R2-419.

- ✓ Kanalizacijska cev poteka v največji možni globini zaradi križanja z ostalimi vodi, tako da je minimalna globina dna cevi 1,50 m pod voziščem za glavni odvodnik, za odpadne vode je v globini 0,90 m, za meteorne vode pa 0,60 m.

po DGD: Brez voda komunalne odpadne kanalizacije.

- ✓ Vodovodna cev z dimenzijo premera cevi do 100 mm mora imeti dodatno zaščitno cev s premerom večjim od 100 mm in mora biti nameščena v betonski cevi v primeru križanja ceste in poteka pod voziščem na minimalni globini cevi 1,20 m za glavni vod in za razdelilno omrežje v globini od 0,90 – 1,50 m, kot je določeno s klimatskimi pogoji območja.

po DGD: Vodovodni priključek se izvede s cevjo PE 80 fi 32 x 3,6 mm, vodeno v zaščitni jekleni cevi premera 200 mm. V območju križanja s cesto oz. pod voziščem se vodovodna in zaščitna jeklena cev namestijo v betonsko cev na globini 1,2m.

- ✓ Toplovodno omrežje v naselju, ki poteka pod voziščem, je nameščeno v betonski zaščitni kineti z zgornjim robom konstrukcije minimalno 0,50 m pod voziščem.

po DGD: Brez toplovoda.

- ✓ Plinovod in produkto vod potekata pod voziščem na minimalni globini temena cevi 1,0 m z odmikom od roba vozišča, kot je predpisano za visoko in nizkotlačno omrežje.
- ✓ Plinovod z delovnim tlakom do 16 barov poteka z minimalnim odmikom 2,50 m od roba vozišča.

po DGD: Plinovodni priključek se izvede izven območja regionalne ceste.

- ✓ Elektrokabelski vodi visoke in nizke napetosti potekajo z minimalnim odmikom 1,50 m od roba vozišča pod voziščem v minimalni globini 1,0 m do zaščitne cevi za kabel napetosti 110 kV ter v globini 0,80 m za kabel 10 kV.

po DGD: Elektro priključek se izvede na parceli investitorja, izven območja regionalne ceste.

- ✓ · Telekomunikacijsko kabelsko omrežje lahko poteka z minimalnim odmikom 1,00 m od roba vozišča v minimalni globini 0,70 m pod voziščem.

po DGD: TK priključek za novogradnjo ne poteka v cestnem svetu oz. cestnem telesu.

Prečkanje državne ceste za izvedbo vodovodnega priključka se predvidi s podbijanjem oz. podvrtanjem vozišča. Priključitev na omrežje vodovoda na levi strani v smeri stacionaže državne ceste R2-419 po podatkih Komunala Brežice ni možna, saj gre za staro vodovodno omrežje brez zadostne kapacitete.

### **Elektro priključek**

Novogradnja se na NN elektro omrežje priključi v novi elektro omarici na objektu na parceli investitorja.

točka priključevanja na NN omrežje: parcela 3152/3  
nova ELOM bo na objektu na parceli 3152/3  
vse k.o. 1302 - Cerklje

Predvidena je:

- ✓ vgradnja nove elektro omarice,
- ✓ navezava na obstoječe NN omrežje z izgradnjo novega priključnega NN elektro voda do objekta,
- ✓ prestavitev SN in NN vodov, ki potekajo po južnem in zahodnem robu območja gradnje – novo prestavljeni kabli se v 4-cevni kanalizaciji EKK 4 x fi-160mm vodijo po vzhodu in severu gradbene parcele predmetne novogradnje.

### **TK priključek**

Po parceli neposredno ob območju gradnje poteka obstoječa trasa TK omrežja v upravljanju družbe Telekom Slovenije d.d. Novogradnja se na TK omrežje priključi v novi TK omarici na objektu na parceli investitorja.

točka priključevanja na TK omrežje: parcela 3150/3  
potek NN priključnega voda: parcela 3150/3  
nova TKOM bo na objektu na parceli 3150/3  
vse k.o. 1302 - Cerklje

Predvidena je:

- ✓ vgradnja nove TK omarice,
- ✓ izgradnja novega priključnega TK voda do objekta.

### **Vodovod**

Novogradnja se na javno vodovodno omrežje priključi v novem vodomernem jašku na parceli investitorja.

točka priključevanja na vodovod: parcela 3036/3  
potek priključnega voda vodovoda: parcele 3036/3, 3036/1, 3152/8, 3152/7  
nov vodomerni jašek na parceli 3152/7  
vse k.o. 1302 - Cerklje

Predvidena je:

- vgradnja novega vodomera v novem jašku,
- izgradnja novega priključnega vodovoda do objekta z izvedbo podboja pod regionalno cesto, zaščita po splošnih pogojih DRSl.

### **Kanalizacija**

Na obravnavanem območju ni javnega kanalizacijskega sistema.

Odvajanje meteornih in komunalnih odpadnih bo urejeno individualno v sklopu gradbene parcele. je urejeno odvajanje komunalno odpadnih vod v mešanem sistemu. Komunalna kanalizacija mora biti projektirana in izvedena v vzdolžnem padcu in naklonih. Pokrovi jaškov na komunalni kanalizaciji se izvedejo v polni izvedbi, z ustrezno

izvedbo odzračevanja, ter v taki meri, da se prepreči vstop meteornih voda v kanalizacijo.

### **Plinovodni priključek**

V bližini predvidene novogradnje posega poteka obstoječe srednje tlačno (MOP) 4 bar plinovodno omrežje, s pripadajočimi elementi in priključnimi plinovodi. Načrtovana dela so predvidena tudi v varovalnem pasu distribucijskega plinovodnega omrežja, ki po Energetskem zakonu EZ-1, 469. člen (1) alineja, poteka v širini 5 m na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi. Za vse posege v varovalni pas plinovoda je potrebno upoštevati zahteve iz Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijske sisteme zemeljskega plina, ki jih je izdal Adriaplin d.o.o. (UL RS št. 6/2020) - poglavje 6. (od 24. do 29. člena).

Novogradnja se na distribucijski plinovod priključi v novi plinski omarici na objektu na parceli investitorja.

točka priključevanja na plinovod: parcela 3686

potek priključnega voda: parcele 3686, 3149/7, 3150/3, 3151/3, 3152/7

nova plinska omarica na parceli 3152/7

vse k.o. 1302 - Cerklje

Predvidena je:

- ✓ vgradnja nove plinske omarice,
- ✓ izgradnja novega priključnega voda plinovoda do objekta s točko priključitve na parceli javnega dobra in s potekom priključnega plinovoda po parceli v lasti Občine Brežice.

### **6.2.1.7 Ureditev notranje opreme**

V sklopu projekta je predvidena tu nabava in montaža notranje opreme za potrebe delovanja montirala Večnamenskega domu Cerklje ob Krki. Celovita oprema Večnamenskega doma Cerklje ob Krki je razdeljena na funkcionalne sklope, ki zagotavljajo polno operativnost dvorane, prostorov krajevne skupnosti in gasilske enote.

#### **1. Večnamenska dvorana, oder in zaodrje (KS)**

To je tehnično najbolj kompleksen del opreme, ki omogoča izvedbo zahtevnih kulturnih in družbenih prireditev:

- ✓ Zavesna tehnika in oprema odra: \* Sistem vključuje glavno odrsko zaveso (žamet), stranske kulise, sufite za prikrivanje lučne tehnike in zadnje ščitno platno.
  - Vključena je avtomatizacija odra s krmilno omaro in krmilnimi ročicami v tonski kabini, kar omogoča elektronsko odpiranje zaves in premikanje scenografije.
  - Dvorana bo opremljena s posebnimi zatemnitvenimi zavesami (dimout) na alu vodilih, ki zagotavljajo 100-odstotno zatemnitev prostora za video projekcije.
- ✓ Audio-video (AV) sistem in ozvočenje:

- Mešalna miza: 48-kanalna digitalna mešalna miza z 96 kHz procesiranjem in vgrajeno Dante kartico za mrežno povezovanje zvoka.
- Mikrofonski sistem: Set vključuje profesionalne brezžične ročne mikrofone, naglavne mikrofone za nastopajoče in monitorske zvočnike za izvajalce na odru.
- Projekcijski sistem: Profesionalni video projektor visoke svetilnosti z ustreznim motornim platnom.
- ✓ Scenska razsvetljava: Komplet LED reflektorjev (fresnel in profile) z digitalno konzolo za upravljanje svetlobnih efektov.

## **2. Pohištvo in oprema prostorov KS (klet in pritličje)**

- ✓ Garderobe in hodniki: Večje število stenskih garderobnih obešalnikov in garderobnih omar (tip GOM-1) za obiskovalce in nastopajoče.
- ✓ Prostor za vaje (Učilnica): Opremljen s prilagodljivimi mizami in stoli, omarami za shranjevanje rekvizitov društev ter opremo za premor.
- ✓ Pisarna KS in prodaja kart: Pisarniške mize, ergonomski stoli, visoke in nizke omare za arhiv ter namenska oprema za prodajno mesto (računalnik, monitor, tiskalnik vstopnic).
- ✓ Čajna kuhinja: Celoten kuhinjski sestav z vgradno indukcijsko ploščo, hladilnikom, pomivalnim koritom in armaturo ter sistemom za ločevanje odpadkov.

## **3. Operativni prostori PGD (gasilski dom)**

Oprema v tem delu je zasnovana za visoko trpežnost in funkcionalnost:

- ✓ Garaža za gasilska vozila: Poleg opreme za vzdrževanje je predviden Smart TV LCD predvajalnik (55"), ki služi za prikazovanje operativnih podatkov ob aktivaciji enote (intervencijski izpis, poti, hidrantno omrežje).
- ✓ Sejna soba PGD: Profesionalna avdio-video oprema, ki vključuje stropni projektor, motorno platno in brezžični mikrofonski sistem za potrebe izobraževanj in sestankov.
- ✓ Garderobe in arhivi: Specializirane omare za hrambo osebnih zaščitnih oblek in ostale gasilske opreme, ki zagotavljajo ustrezno zračenje in preglednost.

## **4. Računalniška in biro oprema**

- ✓ Delovne postaje: Sodobni stacionarni računalniki z AMD procesorji novejšje generacije, 16 GB RAM in hitrimi SSD diski.
- ✓ Specifična strojna oprema: Namenski tiskalniki za izdajo vstopnic (tipa Zebra) in računalniška oprema, optimizirana za delo v mrežnem okolju doma.

### **6.2.2 Tehnična izvedba – varianta 0**

V varianti 0 je predvideno, da se investicije ne izvede in tako ni možno izdelati tehnično tehnološki opis investicije.

## 6.3 Ocena vlaganj po stalnih in tekočih cenah

### 6.3.1 Varianta 1: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah

Ocena stroškov investicije je bila določena na podlagi naslednjih predpostavk:

- ✓ Stroški GOI del so določeni na podlagi projektantskega predračuna, ponudb potencialnih izvajalcev del in izdelane projektne dokumentacije.
- ✓ Strošek izdelave projektne dokumentacije je določen na podlagi računa za izvedbo le-te.
- ✓ Strošek investicijskega programa, predinvesticijske zasnove in DIIPa je določen na podlagi prejete ponudbe.
- ✓ Strošek nadzora in varnosti na gradbišču je določen na podlagi ponudb potencialnih izvajalcev del in izdelane projektne dokumentacije.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah v €

Št.	Postavka	Pred 2026	2026	2027	2028	Brez DDV	DDV	Z DDVjem
1.	Projektna dokumentacije	33.346,25	0,00	0,00	11.967,64	45.313,89	9.969,06	55.282,94
2.	Investicijska dokumentacija in novelacija IPja	0,00	4.500,00	0,00	0,00	4.500,00	990,00	5.490,00
3.	Nakup zemljišča	17.898,88	0,00	0,00	0,00	17.898,88		17.898,88
4.	Komunalni prispevek	20.886,93	0,00	0,00	0,00	20.886,93		20.886,93
5.	Geološko-geomehanske in arheološke raziskave	7.250,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	1.595,00	8.845,00
6.	Prispevek za služnost in nadomestilo za raba kmetijske zemljišča	23.647,43	0,00	0,00	0,00	23.647,43	472,95	24.120,38
7.	Gradbeno obrtniška dela, elektro in strojne inštalacije, zunanja ureditev	0,00	232.795,08	771.196,90	1.583.679,19	2.587.671,17	569.287,66	3.156.958,82
8.	Vgradnja opreme	0,00	0,00	0,00	350.672,05	350.672,05	77.147,85	427.819,91
9.	Nadzor nad gradnjo, varnost na gradbišču	0,00	8.606,56	30.737,70	80.045,88	119.390,14	26.265,83	145.655,97
10.								
11.	<b>Skupaj stroški brez DDVja</b>	<b>103.029,49</b>	<b>245.901,64</b>	<b>801.934,60</b>	<b>2.026.364,76</b>	<b>3.177.230,49</b>	<b>685.728,34</b>	<b>3.862.958,84</b>
12.	<b>DDV</b>	<b>9.404,12</b>	<b>54.098,36</b>	<b>176.425,61</b>	<b>445.800,25</b>	<b>685.728,34</b>	<b>685.728,34</b>	
13.	<b>Skupaj stroški z DDVjem</b>	<b>112.433,61</b>	<b>300.000,00</b>	<b>978.360,22</b>	<b>2.472.165,01</b>	<b>3.177.230,49</b>	<b>685.728,34</b>	<b>3.862.958,84</b>

### 6.3.2 Varianta 1: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Za leto 2027 smo pri izračunu stroškov investicije po tekočih cenah upoštevali inflacijo v višini 2,3 %, za leto 2028 v višini 2,1%, ki ju je napovedal UMAR.

Tabela: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah v €

Št.	Postavka	Pred 2026	2026	2027	2028	Brez DDV	DDV	Z DDVjem
1.	Projektna dokumentacije	33.346,25	0,00	0,00	12.500,00	45.846,25	10.086,17	55.932,42
2.	Investicijska dokumentacija in novelacija IPja	0,00	4.500,00	0,00	0,00	4.500,00	990,00	5.490,00
3.	Nakup zemljišča	17.898,88	0,00	0,00	0,00	17.898,88	0,00	17.898,88
4.	Komunalni prispevek	20.886,93	0,00	0,00	0,00	20.886,93	0,00	20.886,93
5.	Geološko-geomehanske in arheološke raziskave	7.250,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	1.595,00	8.845,00
6.	Prispevek za služnost in nadomestilo za raba kmetijske zemljišča	23.647,43	0,00	0,00	0,00	23.647,43	472,95	24.120,38
7.	Gradbeno obrtniška dela, elektro in strojne inštalacije, zunanja ureditev	0,00	232.795,08	788.934,43	1.654.125,99	2.675.855,50	588.688,21	3.264.543,71
8.	Vgradnja opreme	0,00	0,00	0,00	366.271,00	366.271,00	80.579,62	446.850,62
9.	Nadzor nad gradnjo, varnost na gradbišču	0,00	8.606,56	30.737,70	83.606,56	122.950,82	27.049,18	150.000,00
10.								
11.	<b>Skupaj stroški brez DDVja</b>	<b>103.029,49</b>	<b>245.901,64</b>	<b>819.672,13</b>	<b>2.116.503,55</b>	<b>3.285.106,80</b>	<b>709.461,13</b>	<b>3.994.567,94</b>
12.	<b>DDV</b>	<b>9.404,12</b>	<b>54.098,36</b>	<b>180.327,87</b>	<b>465.630,78</b>	<b>709.461,13</b>	<b>709.461,13</b>	
13.	<b>Skupaj stroški z DDVjem</b>	<b>112.433,61</b>	<b>300.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>2.582.134,33</b>	<b>3.285.106,80</b>	<b>709.461,13</b>	<b>3.994.567,94</b>

### **6.3.3 Varianta 0: Varianta brez investicije**

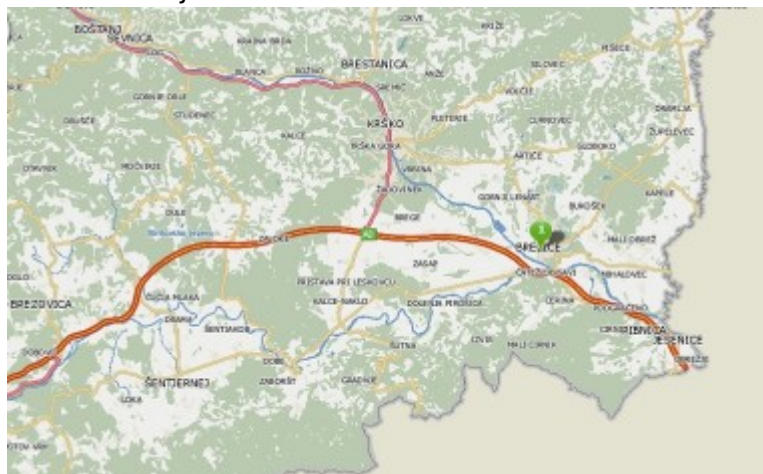
Varianta 0 oziroma varianta brez investicije pomeni sedanje stanje, oziroma stroški investicije v tem primeru znašajo 0 EUR.

## 7 Analiza lokacije

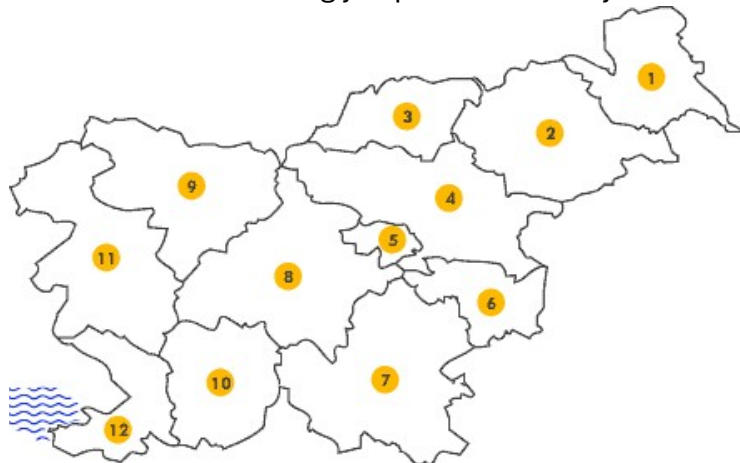
### 7.1 Analiza širše lokacije

Investicija se bo izvedla v občini Brežice. Občina leži na jugovzhodu Slovenije in sicer v Spodnjeposavski regiji. Skozi občino poteka tudi avtocesta, ki povezuje slovensko-hrvaško mejo z Ljubljano.

Slika: Lokacija občine



Slika: 12 statističnih regij Republike Slovenije



#### LEGENDA:

1. Pomurska regija
2. Podravska regija
3. Koroška regija
4. Savinjska regija
5. Zasavska regija
6. **Spodnjeposavska regija**
7. Jugovzhodna Slovenija
8. Osrednjeslovenska regija
9. Gorenjska regija
10. Notranjsko – kraška regija
11. Goriška regija
12. Obalno kraška regija

### 7.2 Analiza ožje lokacije

Analiza ožje lokacije podrobno obravnava umeščenost Večnamenskega doma v prostor, prometno ureditev ter infrastrukturne in varstvene pogoje na izbranem območju.

#### Opis zemljišča in območja urejanja

Investicija je predvidena v naselju Cerklje ob Krki na skupnem območju urejanja, ki hkrati predstavlja gradbeno parcelo v velikosti 2.140 m<sup>2</sup>. Območje sestoji iz zemljiških parcel št. 3149/7-delno, 3150/3, 3151/3, 3152/7, 3152/8, 3152/3 in 3151/4, vse v k.o.

1302 Cerklje. Na to območje se bo umestil nov večnamenski objekt, in sicer v območje zazidljivosti ob stičišču regionalne ceste in interne dostopne poti, pri čemer so bila v celoti upoštevana tipološka in parcelna izhodišča mikrolokacije.

### **Prometna ureditev in dostopi**

Lokacija je neposredno vezana na pomembne prometne povezave, kar je ključno za delovanje gasilske enote in dostopnost javnega objekta:

- ✓ Regionalna cesta: Območje gradnje se nahaja neposredno ob regionalni cesti R2 1206 Križaj – Čatež ob Savi. Gradnja posega v 15-metrski varovalni pas regionalne ceste II. reda (odsek 1206 Krška vas – Čatež ob Krki, od km 6,525 do km 6,578), zato so projektni pogoji Direkcije RS za infrastrukturo (DRSI) za investicijo zavezujoči.
- ✓ Dovoz na območje: Dovoz na gradbeno parcelo, tako za čas gradnje kot za kasnejšo uporabo, je predviden z zahodne strani preko obstoječe nekategorizirane javne poti (parc. št. 3149/3 k.o. 1302 Cerklje), ki služi kot dostopna pot do kompleksa vojašnice Cerklje ob Krki.
- ✓ Priključek: Za navezavo na javno prometno površino se uporabi obstoječ urejen cestni priključek na R2-419 1206, ki se v smeri proti severu nadaljuje v nekategorizirano javno pot. Tu se uredi nov odcep na namensko parkirišče ob predvidenem objektu.
- ✓ Intervencijske poti: Dostop intervencijskih gasilskih vozil do predvidenih objektov je v celoti zagotovljen po obstoječih prometnih povezavah, kar omogoča hiter in varen izvoz na regionalno mrežo.

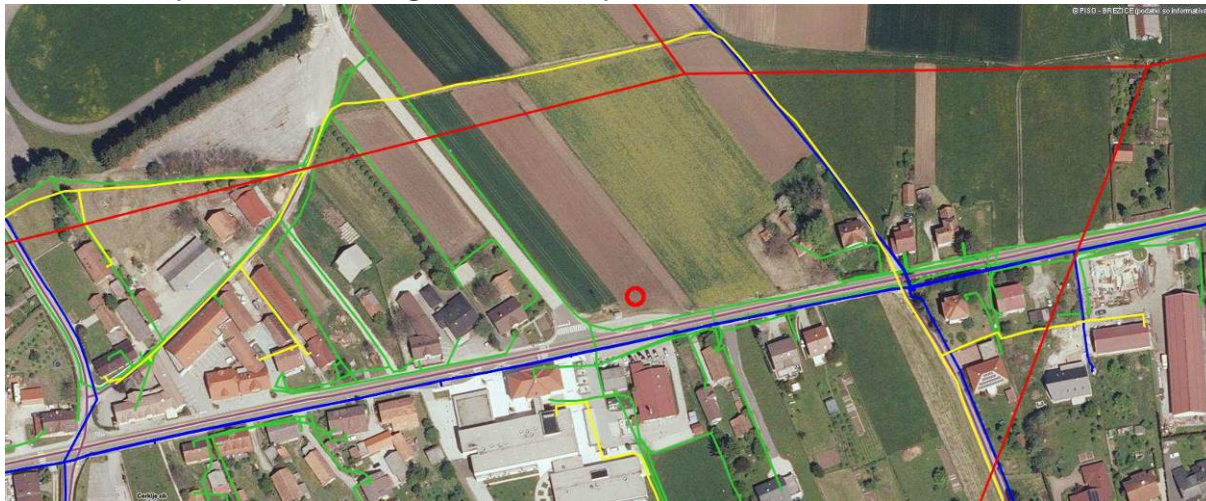
### **Infrastrukturna opremljenost**

Območje gradnje trenutno infrastrukturno ni opremljeno, zato se bo celotna potrebna komunalna in energetska mreža (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije) opremljala sočasno z gradnjo objekta. To zagotavlja, da bodo vsi priključki dimenzionirani v skladu s sodobnimi potrebami večnamenskega doma in gasilskega doma.

### **Varstveni režimi (Arheološka dediščina)**

Pri analizi lokacije je ključnega pomena dejstvo, da se območje gradnje nahaja znotraj varovanega območja arheološke dediščine Cerklje ob Krki – Arheološko najdišče. Zaradi tega so vsi posegi v prostor načrtovani v sodelovanju s pristojnimi službami za varstvo kulturne dediščine, kar vključuje obveznost arheološkega nadzora med zemeljskimi deli.

Slika: Lokacija Večnamenskega doma Cerklje ob Krki



### 7.3 Opredelitev veljavnih prostorskih aktov

Predviden poseg se nahaja znotraj območja, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (UL RS št. 61/2014, 43/2016 – SDOPN1, 70/2018 – SDOPN2, 20/2019 – SDOPN5, 41/2019 – UPB, 80/2021 – SDOPN3).

## 8 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

V skladu z zakonodajo za predvideni poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

Tabela: Predvideni vplivi na okolje, omilitveni ukrepi in priporočila

Segment	Predvideni vplivi		Omilitveni ukrepi in priporočila
	Med gradnjo	Med obratovanjem	
<b>Zrak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emisije izpušnih plinov v zrak iz strojev gradbene mehanizacije in gradbenih strojev, ki bodo uporabljeni pri urejanju in izgradnji območja.</li> </ul>	<p>Projekt neposredno prispeva k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov, saj namesto fosilnih goriv uvaja obnovljive vire energije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ogrevanje:</b> Glavni vir toplote je toplotna črpalka zrak-voda, ki izkorišča toploto okolice. To bistveno zmanjšuje ogljični odtis stavbe v primerjavi s starejšimi objekti v občini.</li> <li><b>Energetska učinkovitost:</b> Toplotna izolacija ovoja stavbe in vgradnja energetske varčnega stavbnega pohištva (trojna zasteklitev) zmanjšujeta potrebo po energiji, kar posredno niža obremenitve okolja.</li> <li><b>Prezračevanje:</b> Vgradnja sistemov z rekuperacijo toplote zagotavlja vračanje energije odpadnega zraka nazaj v sistem, kar še dodatno optimizira porabo virov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stroji in naprave, ki bodo uporabljane pri gradnji, naj bodo redno vzdrževani in tehnično brezhibni.</li> <li>Preprečevanje nekontroliranega raznosa materiala - ustrezno nalaganje tovornih vozil; njihovo čiščenje pred vožnjo z lokacije na javne prometne površine, če se odvaža droben ali sipek material, naj se kamioni prekrivajo; po potrebi naj se, posebno v poletnih mesecih, gradbišče moči z vodo.</li> <li>Med ureditvijo obnove naj bodo prometne poti, ki jih bodo uporabljali tovornjaki in mehanizacija potrebna za ureditev ceste, redno vzdrževane (čiščene).</li> </ul>
<b>Tla in vode</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nevarnost onesnaženja tal z emisijami plinov, ostankov goriv in mazalnih olj ter drugih materialov, ki nastajajo pri uporabi gradbenih strojev.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne bo negativnega vpliva na vode. Objekt bo zasnovan tako, da se ne povzroča onesnaženja podtalnice ali površinskih voda:</li> <li>Odvajanje odpadnih voda: Fekalne odpadne vode bodo vodene v javno kanalizacijsko omrežje, kar preprečuje izcedke v tla.</li> <li>Meteorne vode: Za zmanjšanje obremenitve javnega sistema in ohranjanje naravnega vodnega kroga so predvideni ponikovalniki na sami parceli.</li> <li>Zelena streha: Nad delom garaž je predvidena ekstenzivna zelena streha, ki deluje kot naravni zadrževalnik meteornih voda, upočasnjuje njihov</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Tudi te površine morajo biti določene in urejene pred začetkom izvajanja del.</li> </ul>

		odtok in prispeva k vlaženju zraka v mikrookolju.	
<b>Hrup</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hrup zaradi izvajanja gradbenih del (nakladanje, razkladanje, ...).</li> <li>Hrup zaradi prometa transportnih vozil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dvorana bo akustično dobro izolirana tako da zaradi obratovanja ne bo negativnih motenj s hrupom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Z ustreznim režimom gradbišča naj se čim bolj zmanjšajo emisije hrupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>Dela na gradbišču naj potekajo v času od 7 h do 18 h.</li> <li>Ob nakladanju tovornjaka z nakladačem naj se pazi da ne prihaja do udarcev ob rob tovornjaka.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Odpadki</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nastajanje različnih vrst gradbenih odpadkov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Med obratovanjem se bo vse ciljne skupine spodbujalo k ločevanju odpadkov</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Odpadki, ki bodo nastajali pri morebitnih izkopih naj se ločujejo in ne mešajo z nevarnimi odpadki (odpadna embalaža, zaoljene krpe...).</li> <li>Izvajalec gradbenih del mora v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki gradbene odpadke primerno deponirati.</li> </ul>
<b>Segment</b>	<b>Predvideni vplivi</b>		<b>Omilitveni ukrepi in priporočila</b>
<b>Narava</b>	Na območju posega ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij narave ali EPO, zato vplivov nanje ne obravnavamo.		
<b>Družbeno okolje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vpliv na družbeno okolje in ljudi zaradi vibracij, hrupa in prašenja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pozitiven vpliv zaradi gradnje večnamenskega objekta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Izvajalec gradbenih del naj upošteva podana priporočila za zrak, tla, vode in hrup.</li> <li>Izvajalec gradbenih del naj pred začetkom urejanja obvesti prebivalce sosednjih objektov o svojem delovanju.</li> <li>V primeru, da bi zaradi izvedbe obravnavanega posega prišlo do oviranja prometa, naj izvajalec poskrbi, da bo promet tekel čim bolj neovirano in poskrbi za varnost udeležencev v prometu. Če je možno naj se dela izvajajo izven prometnih konic.</li> </ul>
<b>Kulturna dediščina</b>	Lokacija se nahaja na območju arheološkega najdišča, zato je projektno poročilo predvidelo arheološki nadzor. S tem investicija zagotavlja, da se morebitne zgodovinske plasti v tleh strokovno dokumentirajo in ohranijo, kar predstavlja odgovoren odnos do kulturnega okolja.		
<b>Krajina</b>	Med časom gradnje bo za okolico moteča gradbena mehanizacije. Velik, a začasen in sprejemljiv vpliv. Hkrati bo tudi delen vpliv na kulturno		

	dediščino, saj gre pri investicije za gradnjo večnamenskega objekta, kjer se bo dolgoročno spodbujala zaščita kulturne dediščine.
<b>Učinkovitost izrabe naravnih virov</b>	Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije.
<b>Okoljska učinkovitost</b>	Izvajanje investicije ne bo ustvarjalo nevarnih odpadnih vod. Pri gradnji bodo uporabljeni naravni in okolju prijazni materiali – opeka, beton, les, prav tako vgrajena oprema iz lesa, ki ne bo povzročala prekomernega hrupa in vibracij v okolju. Investicija je zasnovana in bo izvedena v skladu z veljavnimi okoljevarstvenimi standardi in bo upoštevala vse zahteve, v času obratovanja pa bo vpliv objekta na okolje pod dopustno stopnjo obremenjevanja.
<b>Trajnostna dostopnost</b>	Trajnostna dostopnost se z novogradnjo kaže predvsem v tem, da bo bo v objektu omogočen lažji dostop težje gibljivim obiskovalcem ter da bo zaradi gradnje prišlo do izboljšanja življenjskega standarda občanov in vpliva na večje preseljevanje mladih družin ter da se bo povečal občutek varnosti in zaščite pri občanih.
<b>Zmanjševanje vplivov na okolje</b>	Za investicijo po veljavni zakonodaji ni potrebno izdelati poročila o vplivih na okolje oziroma strokovne ocene vplivov na okolje.

## **9 Analiza zaposlenih za scenarij »z« investicijo glede na scenarij »brez« investicije**

### **9.1 Varianta 1: Varianta z investicijo**

Z izvedbo investicije ne predvidevamo nastanka dodatnih delovnih mest. Upravitelj Večnamenskega doma bo krajevna skupnost Cerklje ob Krki. Upravljavca bo z obstoječimi kadrovskega zmogljivostmi uspešno nadalje upravljal investicijo.

### **9.2 Varianta 0: Varianta brez investicije**

Minimalna variantna rešitev oziroma varianta brez investicije ni predvidenih nobenih novih zaposlitev, zato sta varianti iz tega vidika enaki.

## 10 Časovni načrt izvedbe investicije

### 10.1 Časovni načrt

#### 10.1.1 Varianta 1: Varianta z investicijo

S projektom se je pričelo leta 2021, ko je občina Brežice kupila potrebna zemljišča. V letu 2022 se je pričelo z izdelavo projektne dokumentacije. DGD se je izdelal novembra 2022, PZI pa januarja 2023. Marca 2023 se je pridobilo gradbeno dovoljenje. V marcu 2026 se je izdelal DIIP, PIZ in investicijski program. V mesecu aprilu 2026 se bo objavilo javno naročilo in do konca maja izbralo izvajalce del. Z GOI deli se bo pričelo v juniju 2026 in končalo oktobra 2028. Projekt izvedenih del (PID) se bo izdelalo septembra in oktobra leta 2028. Predvideno je da se bo projekt zaključil do konca oktobra 2028, ko se bo pridobilo uporabno dovoljenje in predalo objekt v uporabo.

Tabela: Časovni načrt izvedbe projekta

Št.	Leto Aktivnost	2026				2027				2028			
		I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII
1.	Izdelava PIDa												
2.	Izdelava DIIPa in IPja												
3.	Izvedba javnega naročila in izbor izvajalcev del												
4.	GOI dela												
5.	Pregled in prevzem												
6.	Pridobitev uporabnega dovoljenja												
7.	Predaja v uporabo												
8.	Gradbeni nadzor												

Terminski plan je narejen pod predpostavko, da se sredstva zagotovijo v predvideni višini in planiranih rokih, saj pomanjkanje sredstev lahko upočasni in posledično tudi podraži investicijo.

### 10.1.2 Varianta 0: Varianta brez investicije

V varianti 0 ni predvidena izvedba projekta in terminskega plana ni možno izdelati.

## 10.2 Dinamika financiranja in finančna konstrukcija za varianto 1

### 10.2.1 Varianta 1: Varianta z investicijo

Projekt novogradnje Večnamenskega doma Cerklje ob Krki predstavlja pomembno investicijo, katere realizacija temelji na tesnem sodelovanju in sofinanciranju dveh partnerjev: Občine Brežice in Ministrstva za obrambo Republike Slovenije (MORS). Celotna vrednost investicije po tekočih cenah znaša 3.994.567,94 €.

V pripravljalni fazi, ki je trajala do leta 2026, je Občina Brežice za izvedbo projekta že namenila 112.433,61 €. Ta sredstva so bila porabljena za ključne začetne aktivnosti, ki vključujejo izdelavo projektne dokumentacije, nakup zemljišč, plačilo komunalnega prispevka, izvedbo geološko-geomehanskih in arheoloških raziskav ter plačilo prispevka za služnost in nadomestila za rabo kmetijskih zemljišč.

V letih 2026, 2027 in 2028 bo Občine Brežice za izvedbo projekta namenila 2.932.134,33 €. Preostanek sredstev v višini 950.000,00 € bo zagotovilo Ministrstvo za obrambo. Podrobna dinamika virov financiranja investicije po posameznih letih je razvidna iz spodaj priložene tabele.

Tabela: Finančna konstrukcija celotne investicije (v €)

Št.	Vir financiranja	pred 2026	2026	2027	2028	Skupaj	V %
1.	Proračun občine Brežice	112.433,61	150.000,00	600.000,00	2.182.134,33	3.044.567,94	76,23%
2.	MORS		150.000,00	400.000,00	400.000,00	950.000,00	23,77%
3.	<b>Skupaj</b>	<b>112.433,61</b>	<b>300.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>2.582.134,33</b>	<b>3.994.567,94</b>	<b>100,00%</b>

### 10.2.2 Varianta 0: Varianta brez investicije

V varianti 0 se predvideva, da se projekt ne bo izvedel in tako virov financiranja ni možno predstaviti.

### 10.2.3 Analiza o smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva

Pri pripravi investicijske dokumentacije je bila izvedena analiza o možnosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Namen analize je ugotoviti, ali bi vključitev zasebnega kapitala prinesla večjo ekonomsko učinkovitost ali boljše porazdelitev tveganj.

Analiza je pokazala, da vključitev zasebnega partnerja v projekt Večnamenskega doma Cerklje ob Krki ni smiselna, investicija pa se bo izvedla kot klasično javno naročilo. Glavni razlogi za to odločitev so:

- ✓ Javni interes in neprofitna narava: Osrednji del objekta je namenjen dejavnostim, ki ne ustvarjajo neposrednega tržnega dobička (gasilstvo, delovanje društev,

neprofitni kulturni dogodki). Zaradi nizkega komercialnega potenciala projekt za zasebne vlagatelje ni zanimiv.

- ✓ Specifičnost uporabnikov: Velik del objekta je namenjen operativnemu delu PGD Cerklje ob Krki, kjer bi vstop zasebnika otežil upravljanje varnostno kritične infrastrukture.
- ✓ Visoki stroški financiranja: Model JZP običajno vključuje višje stroške financiranja zasebnika v primerjavi z zadolževanjem občine, hkrati pa bi kompleksnost postopka JZP podaljšala časovno izvedbo projekta.

## 11 Izračun ekonomske upravičenosti v ekonomski dobi

### 11.1 Izhodišča in predpostavke pri izračunih

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti, izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

Pri izračunu ekonomskih sodil smo izhajali in naslednjih predpostavk:

- ✓ Glavni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki je bila uporabljena je analiza diskontiranega denarnega toka (DCF).
- ✓ Ugotavljala se je finančna donosnost investicije, katero se presodi, na podlagi:
  - ocenjene finančne neto sedanje vrednosti NPV/C in
  - finančne interne stopnje donosnosti investicije FRR/C.

Ta kazalnika pokažeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so financirani.

Finančna analiza projekta je bila izdelana iz vidika diskontiranih denarnih tokov, z uporabo inkrementalne metode. Opazovalo se je diskontirani neto denarni tok oz. kumulativni neto denarni tok projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno vzdržljiv oz. ali se s projektom ustvarja ustrezne in dovolj visoke prihodke, za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki. Finančna analiza je bila narejena na podlagi naslednjih predpostavk:

- ✓ Analiza stroškov in koristi je bila narejena na osnovi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006).
- ✓ Slovenske tržne cene se od tako imenovanih "računovodskih ali mejnih cen" minimalno razlikujejo in so praktično enake. Pri izračunu ekonomskih sodil zato nismo korigirali s konverzijskimi faktorji oz. smo pri vseh upoštevali konverzijski faktor 1.
- ✓ Poglavitni koncept pri določanju diskontne stopnje je višina oportunitetnega stroška kapitala. Za finančno analizo je bila uporabljena 4 % realna finančna stopnja v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006).
- ✓ Finančna analiza je bila narejena na osnovi podatkov iz narejenega DIIPa, ponudb in predračunov potencialnih izvajalcev del in podatkov prejetih s strani naročnika.
- ✓ Ekonomska doba investicije je bila ocenjena na 30 let. Projekt se bo začel v letu 2026 in se bo končal oktobra leta 2028. Denarni tok projekta je izračunan za obdobje od leta 2026 do leta 2055. Prihodki in odhodki projekta po končanem projektu pa so izračunani za obdobje od leta 2029 do leta 2055.
- ✓ V ekonomski dobi projekta se investicija ne bo v celoti amortizirala in zato preostanek vrednosti investicije znaša 1.781.200 EUR.

## **11.2 Definiranje cen, ki so bile upoštevane v finančni analizi**

V okviru priprave analize so bile upoštevane stalne cene.

## **11.3 Ekonomska doba projekta**

Z ekonomsko dobo je potrebno zajeti največje možno število let za katera je na voljo projekcija iz analize stroškov in koristi. Projektne napovedi je treba izdelati za obdobje, ki ustreza ekonomsko koristni življenjski dobi projekta in ki je dovolj dolgo, da še zajame verjetne dolgoročne vplive. Ekonomska doba projekta je 30 let.

## **11.4 Realna finančna stopnja**

Uporabljena realna finančna stopnja v finančni analizi je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006).

## 11.5 Investicijski stroški v stalnih cenah

Ocena stroškov investicije je bila določena na podlagi naslednjih predpostavk:

- ✓ Stroški GOI del so določeni na podlagi projektantskega predračuna, ponudb potencialnih izvajalcev del in izdelane projektne dokumentacije.
- ✓ Strošek izdelave projektne dokumentacije je določen na podlagi računa za izvedbo le-te.
- ✓ Strošek investicijskega programa, predinvesticijske zasnove in DIIPa je določen na podlagi prejete ponudbe.
- ✓ Strošek nadzora in varnosti na gradbišču je določen na podlagi ponudb potencialnih izvajalcev del in izdelane projektne dokumentacije.

Tabela: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah v €

Št.	Postavka	Pred 2026	2026	2027	2028	Brez DDV	DDV	Z DDVjem
1.	Projektna dokumentacije	33.346,25	0,00	0,00	11.967,64	45.313,89	9.969,06	55.282,94
2.	Investicijska dokumentacija in novelacija IPja	0,00	4.500,00	0,00	0,00	4.500,00	990,00	5.490,00
3.	Nakup zemljišča	17.898,88	0,00	0,00	0,00	17.898,88		17.898,88
4.	Komunalni prispevek	20.886,93	0,00	0,00	0,00	20.886,93		20.886,93
5.	Geološko-geomehanske in arheološke raziskave	7.250,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	1.595,00	8.845,00
6.	Prispevek za služnost in nadomestilo za raba kmetijske zemljišča	23.647,43	0,00	0,00	0,00	23.647,43	472,95	24.120,38
7.	Gradbeno obrtniška dela, elektro in strojne inštalacije, zunanja ureditev	0,00	232.795,08	771.196,90	1.583.679,19	2.587.671,17	569.287,66	3.156.958,82
8.	Vgradnja opreme	0,00	0,00	0,00	350.672,05	350.672,05	77.147,85	427.819,91
9.	Nadzor nad gradnjo, varnost na gradbišču	0,00	8.606,56	30.737,70	80.045,88	119.390,14	26.265,83	145.655,97
10.								
11.	<b>Skupaj stroški brez DDVja</b>	<b>103.029,49</b>	<b>245.901,64</b>	<b>801.934,60</b>	<b>2.026.364,76</b>	<b>3.177.230,49</b>	<b>685.728,34</b>	<b>3.862.958,84</b>
12.	<b>DDV</b>	<b>9.404,12</b>	<b>54.098,36</b>	<b>176.425,61</b>	<b>445.800,25</b>	<b>685.728,34</b>	<b>685.728,34</b>	
13.	<b>Skupaj stroški z DDVjem</b>	<b>112.433,61</b>	<b>300.000,00</b>	<b>978.360,22</b>	<b>2.472.165,01</b>	<b>3.177.230,49</b>	<b>685.728,34</b>	<b>3.862.958,84</b>

## 11.6 Ocena poslovnih prihodkov investicije

Investicija bo ustvarjala prihodke predvsem z oddajanjem dvorane z 269 sedeži. Dvorana se bo oddajala krajanom in zunanjim najemnikom. Občina Brežice in Krajevna skupnost Cerklje ob Krki sta na podlagi oddaje podobnih prostorov v občini ocenili, da se bo dvorana krajanom oddajala po ceni 150 EUR/h, ostalim pa po ceni 300 EUR/h. Ocenjujemo, da bodo zunanji uporabniki dvorano najeli za približno 5 ur na mesec, krajani pa za približno 10 ur mesečno. Iz tega izhaja, da se bo z oddajo dvorane letno ustvarilo približno 36.000 EUR prihodkov. Ocenjujemo, da bodo ti dolgoročno rasli po 1-odstotni letni stopnji.

## 11.7 Ocena poslovnih odhodkov investicije

Investicija bo povzročila naslednje vrste odhodkov:

- ✓ Tekoči materialni stroški in stroški storitev,
- ✓ Stroški investicijskega vzdrževanja,
- ✓ Stroški amortizacije.

### **Tekoči materialni stroški in stroški storitev**

Zgradil se bo nov objekt in je tako tekoče stroške materiala in storitev težko oceniti. Ocenili smo jih na podlagi podobnih objektov v občini (Kulturni dom Brežice...). Na teh podlagah smo ocenili, da bodo tekoči stroški materiala in storitev znašali 45 €/m<sup>2</sup>. Zgradil se bo objekt velikosti cca. 1.143,10 m<sup>2</sup> neto notranjih površin, kar pomeni, da bodo stroški materiala in storitev v letu 2029 znašali 51.439,50 €. Predvideli smo, da bodo stroški materiala in storitev letno rasli po 1 % letni stopnji.

### **Stroški investicijskega vzdrževanja**

Stroški investicijskega vzdrževanja objekta predstavljajo stroške raznih popravil v določenem obdobju. Ocenili smo, da bodo ti nastali vsakih 5 let v višini polovice letne amortizacije in tako znašajo 27.850,12 €.

### **Amortizacija sredstev**

Osnovna sredstva smo amortizirali v skladu z davčno dovoljenimi amortizacijskimi stopnjami.

## 11.8 Izhodišča in predpostavke pri izračunih za varianto 0

V varianti 0 je varianta brez investicije in zato finančnih izračunov ni možno izdelati.

## 11.9 Izračun finančno ekonomskih izkazov investicije za varianto 1

Kot je razvidno iz spodnje tabele so vsi finančni kazalci investicije negativni. Iz tega bi lahko sklepali, da investicija ekonomsko ni upravičena. Vendar pa bo investicija imela širše družbene učinke, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Tabela: Finančni kazalniki investicije v €

FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)	-3,17
FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)	-2.856.964
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 30 let
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-0,87

### 1. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO

Finančna interna stopnja donosa na investicijo je zaradi dejstva, da gre za projekt katerega osnovni namen ni ustvarjanje dobička, negativna.

### 2. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO

Neto sedanja vrednost investicije je negativna in nam pove, da je interna stopnja donosnosti nižja od uporabljene individualne diskontne stopnje.

### 3. LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJE

Likvidnostni tok investicije je negativen, saj gre za projekt, katerega glavni namen je javno dobro. Pokrivanje operativnih stroškov bo zagotovil investitor, zato likvidnost projekta ni ogrožena.

**Podlage za izračune so podane v spodnjih tabelah.**

Tabela: Izračun denarnega toka v €

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	NSV	SUM	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto	6. leto	7. leto	8. leto	9. leto	10. leto
<b>DENARNI TOK S PROJEKTOM</b>												
<b>1. Prilivi</b>	<b>606.092,62</b>	<b>1.109.551,96</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.000</b>	<b>36.360</b>	<b>36.724</b>	<b>37.091</b>	<b>37.462</b>	<b>37.836</b>	<b>38.215</b>
a) Poslovni prilivi	606.093	1.109.552	0	0	0	36.000	36.360	36.724	37.091	37.462	37.836	38.215
Preostanek vrednosti	571.144	1.781.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odlivi</b>	<b>4.034.201</b>	<b>5.009.768</b>	<b>348.931</b>	<b>819.672</b>	<b>2.116.504</b>	<b>51.440</b>	<b>51.954</b>	<b>52.473</b>	<b>52.998</b>	<b>81.378</b>	<b>54.063</b>	<b>54.604</b>
Poslovni odlivi	940.297	1.724.662	0	0	0	51.440	51.954	52.473	52.998	81.378	54.063	54.604
Stroški materiala in storitev	866.031	1.585.411	0	0	0	51.440	51.954	52.473	52.998	53.528	54.063	54.604
Stroški investicijskega vzdrževanja	74.267	139.251	0	0	0	0	0	0	0	27.850	0	0
<b>Stroški investicije</b>	<b>3.093.904</b>	<b>3.285.107</b>	<b>348.931</b>	<b>819.672</b>	<b>2.116.504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-2.856.964</b>	<b>-2.119.016</b>	<b>-348.931</b>	<b>-819.672</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FRR/C)	-3,17				2.116.504	15.440	15.594	15.750	15.907	43.917	16.227	16.389
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 30 let											
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-0,87											

Tabela: Izračun denarnega toka v €

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>DENARNI TOK S PROJEKTOM</b>	11.let	12.let	13.let	14.let	15.let	16.let	17.let	18.let	19.let	20.let
<b>1. Prilivi</b>	<b>38.597</b>	<b>38.983</b>	<b>39.373</b>	<b>39.766</b>	<b>40.164</b>	<b>40.566</b>	<b>40.971</b>	<b>41.381</b>	<b>41.795</b>	<b>42.213</b>
a) Poslovni prilivi	38.597	38.983	39.373	39.766	40.164	40.566	40.971	41.381	41.795	42.213
Preostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odlivi</b>	<b>55.150</b>	<b>55.702</b>	<b>84.109</b>	<b>56.821</b>	<b>57.389</b>	<b>57.963</b>	<b>58.543</b>	<b>86.979</b>	<b>59.720</b>	<b>60.317</b>
Poslovni odlivi	55.150	55.702	84.109	56.821	57.389	57.963	58.543	86.979	59.720	60.317
Stroški materiala in storitev	55.150	55.702	56.259	56.821	57.389	57.963	58.543	59.128	59.720	60.317
Stroški investicijskega vzdrževanja	0	0	27.850	0	0	0	0	27.850	0	0
<b>Stroški investicije</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-16.553</b>	<b>-16.719</b>	<b>-44.736</b>	<b>-17.055</b>	<b>-17.225</b>	<b>-17.398</b>	<b>-17.572</b>	<b>-45.597</b>	<b>-17.925</b>	<b>-18.104</b>

Tabela: Izračun denarnega toka v €

	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
<b>DENARNI TOK S PROJEKTOM</b>	21.let	22.let	23.let	24.let	25.let	26.let	27.let	28.let	29.let	30.let
<b>1. Prilivi</b>	<b>42.635</b>	<b>43.061</b>	<b>43.492</b>	<b>43.927</b>	<b>44.366</b>	<b>44.810</b>	<b>45.258</b>	<b>45.710</b>	<b>46.168</b>	<b>46.629</b>
a) Poslovni prilivi	42.635	43.061	43.492	43.927	44.366	44.810	45.258	45.710	46.168	46.629
Preostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.781.200
<b>Odlivi</b>	<b>60.920</b>	<b>61.529</b>	<b>89.995</b>	<b>62.766</b>	<b>63.394</b>	<b>64.028</b>	<b>64.668</b>	<b>93.165</b>	<b>65.968</b>	<b>66.627</b>
Poslovni odlivi	60.920	61.529	89.995	62.766	63.394	64.028	64.668	93.165	65.968	66.627
Stroški materiala in storitev	60.920	61.529	62.145	62.766	63.394	64.028	64.668	65.315	65.968	66.627
Stroški investicijskega vzdrževanja	0	0	27.850	0	0	0	0	27.850	0	0
<b>Stroški investicije</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>-18.285</b>	<b>-18.468</b>	<b>-46.503</b>	<b>-18.839</b>	<b>-19.028</b>	<b>-19.218</b>	<b>-19.410</b>	<b>-47.454</b>	<b>-19.800</b>	<b>1.761.202</b>

### 11.10 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov in tveganj, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij.

V analizi občutljivosti smo spreminjali ključne postavke in sicer, odhodke, vrednost investicije, ekonomske koristi in stroške. Če ključnim postavkam spreminjamo vrednosti v rangi med +1% in -1% v najbolj neugodnih in najbolj ugodnih kombinacijah, dobimo v spodnji tabeli prikazane odstopanja v % vrednosti finančnih kazalnikov.

Analiza občutljivosti je pokazala, da same spremembe ključnih stroškov in prihodkov ter vrednosti investicije nimajo večjega vpliva na izvedbo projekta. Še največji vpliva ima sprememba ekonomskih koristi, v primeru da se le-te povečajo ali zmanjšajo za 1%. Finančna interna stopnja in neto sedanja vrednost sta v vseh primerih negativni. Gre za družbeno potreben projekt in temu primerno so izračuni negativni. Projekt bo imel veliko pozitivnih ekonomskih učinkov. Zato sta ekonomska interna stopnja in neto sedanja vrednost v vseh primerih pozitivni.

Tabela: Vrednosti finančne neto sedanje vrednosti na investicijo pri različnih spremembah vrednosti

Preizkušana spremenljivka	Finančna interna stopnja donosa	Finančna neto sedanja vrednost na investicijo	Ekonomska interna stopnja donosa	Ekonomska neto sedanja vrednost
Naložbeni stroški – porast za 1 %	-3,21%	-2.887.903		
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	-3,14%	-2.826.025		
Prihodki – znižanje za 1%	-3,19%	-2.863.025		
Prihodki – Povečanje za 1%	-3,16%	-2.850.903		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - porast za 1 %	-3,20%	-2.865.466		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - znižanje za 1 %	-3,15%	-2.848.463		
<b>Brez sprememb</b>	<b>-3,17%</b>	<b>-2.856.964</b>	<b>5,96%</b>	<b>405.854</b>
Ekonomske koristi – porast za 1 %			6,05%	444.300
Ekonomske koristi – znižanje za 1 %			5,87%	368.019
Ekonomski stroški investicije – porast za 1 %			5,88%	375.361
Ekonomski stroški investicije – znižanje za 1 %			6,04%	436.347
Ekonomski stroški (obratovanje in vzdrževanje) – porast za 1 %			5,94%	397.633
Ekonomski stroški (obratovanje in vzdrževanje) – znižanje za 1 %			5,98%	414.076

### **11.11 Analiza tveganj**

Tveganja, ki se lahko pojavijo pri projektu, lahko v grobem razdelimo na finančna in nefinančna tveganja. Projekt se bo financiral iz proračuna občine in Ministrstva za obrambo. Glede na to, da so občinska in državna sredstva zagotovljena, investicija ne predstavlja večjega finančnega tveganja.

Tveganje, ki se pojavlja, so tudi nepričakovani zapleti pri gradnji, vremenske neprilike in drugi nepredvideni dogodki, ki posledično podaljšajo čas izvedbe investicije. Zato se povečajo sami stroški izvedbe investicije, kar lahko v končni fazi finančno obremeni investitorja. V primeru nepredvidenih del bo potrebno pospešiti izvajanje ostalih aktivnosti projekta. Le na tak način se bo doseglo izvedbo projekta do skrajnega roka, ki je določen za oktober 2028. Z vsemi izvajalci bodo sklenjene pogodbe, ki bodo garantirale pravočasno izvedbo vseh aktivnosti.

Organizacijska struktura, ki je podrobno predstavljena v poglavju 2.5, bo skrbela za pravočasno izvedbo vseh aktivnosti projekta. V vseh fazah projekta bodo sodelovali tudi predstavniki bodočega upravljavca, ki bodo s svojimi izkušnjami pomagali pri uspešni izvedbi projekta.

### **11.12 Uvod v ekonomsko analizo**

Ekonomska analiza nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo projekt imel na celotno družbo. S tega vidika analiza predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov projekta na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje finančno izvedljivost projekta samo z vidika investitorja.

Koristi in stroške, ki nastajajo med izvedbo projekta, je mogoče primerjati le v kolikor določimo skupno enoto v kateri bodo koristi in stroški izraženi. Ta enota je ponavadi denar. V kolikor želimo z izvedbo projekta doseči največje družbene koristi, moramo izbrati tistega, ki bo v svoji življenjski dobi prinesel največje neto koristi. Le v tem primeru je mogoče upravičiti uporabo sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri projektih, katerih učinki nastajajo v različnih časovnih obdobjih, je potrebno z metodo diskontiranja, te prevesti na skupno leto, kar nam omogoča primerjavo finančnih tokov. Pri vrednotenju učinkov projekta z družbenega vidika je potrebo upoštevati tudi vse potencialne učinke, ki jih izvedba projekta ima, saj lahko le na ta način zagotovimo, da so učinki projekta na družbo ustrezno ovrednoteni.

Izvedba projekta ni namenjena ustvarjanju dobička, zaradi česar investicije ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe. Posledično različni izračuni dinamičnih kazalnikov uspešnosti naložbe, kot sta neto sedanja vrednost in interna stopnja donosnosti, niso najbolj primerni za presojanje izvedbe omenjene investicije.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo.

Zato je potrebno, da:

- ✓ koristi presegajo stroške projekta,
- ✓ sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se vidi s pomočjo naslednjih izračunanih kazalnikov:

- ✓ Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV). Če je ENPV večja od nič pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča.
- ✓ Ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR). Da je projekt zaželen, mora biti ERR večja od družbene diskontne stopnje.
- ✓ Razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C): B/C količnik mora biti večji od ena.

Pri ekonomski analizi se je izhajalo iz finančne analize in uporabilo standardno metodologijo diskontiranega denarnega toka.

Glavne predpostavke modela so:

- ✓ ekonomska analiza je bila narejena na osnovi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006) in na podlagi dokumenta Economic Appraisal Vademecum 2021–2027;
- ✓ Upoštevane so bile vse predpostavke iz finančne analize (razen diskontne stopnje),
- ✓ Za ekonomsko analizo je bila upoštevana 5,0% diskontna stopnja,
- ✓ Konverzijski faktorji se upoštevajo samo v primeru, da so določeni s strani oblasti – ker niso določeni, smo upoštevali konverzijski faktor 1;

### **11.13 Ekonomski preostanek vrednosti**

V ekonomski analizi smo upoštevali enako vrednost preostanka vrednosti investicije kot v finančni analizi.

### **11.14 Ekonomski učinki**

- ✓ Javno dobro – Družbeni in lokalni razvoj

Delovanje doma je med drugim namenjeno izvedbi različnih kulturnih in družbenih aktivnosti. Povečanje ponudbe na tem področju bistveno pripomore k vključevanju še več ljudi v te aktivnosti. V kolikor so na voljo ustrezni prostori za izvajanje različnih aktivnosti se privabi k druženju raznolike skupine ljudi, ki se drugače med seboj ne bi srečevale. Tako pride ob teh dejavnostih do medgeneracijskega druženja in do prenosa znanj in izkušenj iz starejše na mlajšo generacijo. Poveča pa se tudi povezanost med ljudmi in občutek pripadnosti občini. Investicija bo tudi imela vpliv na povečanje število turistov in se lahko pričakuje povečanje prihodkov z naslova turistične dejavnosti, prav tako bodo od tega imeli korist tudi ostali poslovni subjekti v občini. Lokalni ponudniki bodo ob teh dogodkih lahko ponudili svoje izdelke in storitve, ki jih bodo koristili občani

in obiskovalci iz drugih krajev. Z ureditvijo infrastrukture v kraju se lahko pričakuje nadaljnji turistični in gospodarski razvoj, s tem pa tudi celotni lokalni razvoj. Ocenjujemo, da bodo koristi javnega dobra na letni ravni znašale 50.000 EUR. Le te bodo rasle po 1% letni stopnji.

✓ Vrednotenje prostovoljnega dela kot ekonomske koristi

Vrednost prostovoljnega dela predstavlja eno izmed ključnih kategorij družbeno-ekonomskih koristi investicije, saj neposredno vpliva na zmanjšanje javnih izdatkov in povečanje socialnega kapitala v lokalni skupnosti. V okviru projekta Večnamenski dom Cerklje ob Krki se ta korist odraža skozi tri ključne segmente:

- Javna varnost (PGD Cerklje ob Krki): Brezplačna 24-urna pripravljenost operativnih članov in izvajanje preventivnih nalog nadomeščata potrebo po vzpostavitvi drage poklicne gasilske enote. Sodobna infrastruktura neposredno povečuje učinkovitost teh ur in skrajšuje odzivne čase.
- Kulturni in socialni kapital: Člani društev z organizacijo prireditvev, vaj in izobraževanj v novi dvorani vlagajo tisoče ur v razvoj kraja. To delo se vrednoti kot nadomestni strošek, ki bi ga občina sicer morala kriti z najemom tržnih izvajalcev ali dodatnimi zaposlitvami.
- Upravljanje objekta: Aktivna vključenost krajanov in društev pri tekoči skrbi za objekt zmanjšuje potrebo po zunanjem upravljanju in vzdrževanju, kar dolgoročno znižuje obratovalne stroške občine.

Ocenili smo, da bodo prostovoljci na leto opravili 5.000 ur po vrednosti 15 €/h oziroma bodo koristi od prostovoljnega dela na leto znašale 75.000 €. Le te bodo rasle po 1% letni stopnji.

✓ Preprečena materialna škoda (varnostni donos)

Varnostni donos predstavlja ekonomsko korist, ki se odraža v zmanjšanju materialne škode na premoženju zaradi izboljšane operativne zmogljivosti PGD Cerklje ob Krki. Ključni učinki vključujejo:

- Skrajšanje odzivnega časa: Sodobne garaže s tremi izvozi in optimizirani prostori omogočajo hitrejši izvoz enote. V primeru požara so prve minute ključne, hitrejše posredovanje pa neposredno omejuje obseg škode na objektih.
- Varovanje opreme in vozil: Ustrezni mikroklimatski pogoji v novih prostorih podaljšujejo življenjsko dobo drage gasilske opreme in zmanjšujejo stroške vzdrževanja ter potrebo po predčasnih zamenjavah voznega parka.
- Višja stopnja usposobljenosti: Novi prostori omogočajo redno vadbo in izobraževanje, kar vodi k učinkovitejšemu posredovanju in zmanjšanju sekundarne škode ob intervencijah.

Ocenili smo, da bodo ekonomske koristi od preprečene materialne škode na leto znašale cca. 100.000 €. Le te bodo rasle po 1% letni stopnji.

### 11.15 Izhodišča in predpostavke pri izračunih za varianto 0

V varianti 0 je predvideno, da se investicija ne izvede in tako ekonomske analize ni možno izdelati.

### 11.16 Rezultati ekonomske analize za varianto 1

Na podlagi podatkov je izračunano, da znaša Ekonomska interna stopnja donosnosti 5,96 % in je višja od uporabljene 5% diskontne stopnje. Prav tako je pozitivna tudi Ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 405.854 €.

Tabela: Ekonomski izračuni investicije

	Glavni parametri in kazalniki	Vrednosti
1.	Družbena diskontna stopnja (%)	5%
2.	Ekonomska stopnja donosa (%)	5,96
3.	Ekonomska neto sedanja vrednost (v €)	405.854 €
4.	Razmerje med koristmi in stroški	1,10

Rezultati analize nam povedo, da je projekt z družbenega vidika upravičen. Družba bo imela od izvedbe projekta več koristi kot stroškov. Prav tako kazalnik koristi glede na stroške znaša 1,10 in potrjuje upravičenost iz ekonomskega vidika, saj njegova vrednost presega 1.

**Podlage za izračun so podane v spodnjih tabelah.**

Tabela: Podlage za izračune ERR in ENPV v €

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>DENARNI TOK S PROJEKTOM</b>	<b>NSV</b>	<b>SUM</b>	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto	6. leto	7. leto	8. leto	9. leto	10. leto
<b>1. Ekonomske koristi</b>	<b>4.277.298</b>	<b>9.825.452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>261.000</b>	<b>263.610</b>	<b>266.246</b>	<b>268.909</b>	<b>271.598</b>	<b>274.314</b>	<b>277.057</b>
a) Poslovni prilivi	530.284	1.109.552	0	0	0	36.000	36.360	36.724	37.091	37.462	37.836	38.215
b) Vrednost prostovoljnega dela	1.104.759	2.311.567	0	0	0	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	78.826	79.614
c) Preprečena materialna škoda	1.473.012	3.082.089	0	0	0	100.000	101.000	102.010	103.030	104.060	105.101	106.152
č) Javno dobro – Družbeni in lokalni razvoj	736.506	1.541.044	0	0	0	50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	52.551	53.076
d) Preostanek vrednosti	432.736	1.781.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odlivi</b>	<b>3.871.444</b>	<b>5.009.768</b>	<b>348.931</b>	<b>819.672</b>	<b>2.116.504</b>	<b>51.440</b>	<b>51.954</b>	<b>52.473</b>	<b>52.998</b>	<b>81.378</b>	<b>54.063</b>	<b>54.604</b>
<b>Poslovni odlivi</b>	<b>822.142</b>	<b>1.724.662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.440</b>	<b>51.954</b>	<b>52.473</b>	<b>52.998</b>	<b>81.378</b>	<b>54.063</b>	<b>54.604</b>
Stroški materiala in storitev	757.710	1.585.411	0	0	0	51.440	51.954	52.473	52.998	53.528	54.063	54.604
Stroški investicijskega vzdrževanja	64.432	139.251	0	0	0	0	0	0	0	27.850	0	0
<b>Stroški investicije</b>	<b>3.049.302</b>	<b>3.285.107</b>	<b>348.931</b>	<b>819.672</b>	<b>2.116.504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>405.854</b>	<b>4.815.684</b>	<b>-348.931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209.561</b>	<b>211.656</b>	<b>213.773</b>	<b>215.910</b>	<b>190.219</b>	<b>220.250</b>	<b>222.453</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (ERR/C)</b>	<b>5,96%</b>											
<b>B/C kazalnik</b>	<b>1,10</b>											

Tabela: Podlage za izračune ERR in ENPV v €

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
<b>DENARNI TOK S PROJEKTOM</b>	11. leto	12. leto	13. leto	14. leto	15. leto	16. leto	17. leto	18. leto	19. leto	20. leto
<b>1. Ekonomske koristi</b>	<b>279.827</b>	<b>282.626</b>	<b>285.452</b>	<b>288.306</b>	<b>291.189</b>	<b>294.101</b>	<b>297.042</b>	<b>300.013</b>	<b>303.013</b>	<b>306.043</b>
a) Poslovni prilivi	38.597	38.983	39.373	39.766	40.164	40.566	40.971	41.381	41.795	42.213
b) Vrednost prostovoljnega dela	80.410	81.214	82.026	82.847	83.675	84.512	85.357	86.211	87.073	87.943
c) Preprečena materialna škoda	107.214	108.286	109.369	110.462	111.567	112.683	113.809	114.947	116.097	117.258
č) Javno dobro – Družbeni in lokalni razvoj	53.607	54.143	54.684	55.231	55.783	56.341	56.905	57.474	58.048	58.629
d) Preostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Odlivi</b>	<b>55.150</b>	<b>55.702</b>	<b>84.109</b>	<b>56.821</b>	<b>57.389</b>	<b>57.963</b>	<b>58.543</b>	<b>86.979</b>	<b>59.720</b>	<b>60.317</b>
<b>Poslovni odlivi</b>	<b>55.150</b>	<b>55.702</b>	<b>84.109</b>	<b>56.821</b>	<b>57.389</b>	<b>57.963</b>	<b>58.543</b>	<b>86.979</b>	<b>59.720</b>	<b>60.317</b>
Stroški materiala in storitev	55.150	55.702	56.259	56.821	57.389	57.963	58.543	59.128	59.720	60.317
Stroški investicijskega vzdrževanja	0	0	27.850	0	0	0	0	27.850	0	0
<b>Stroški investicije</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>224.677</b>	<b>226.924</b>	<b>201.343</b>	<b>231.485</b>	<b>233.800</b>	<b>236.138</b>	<b>238.499</b>	<b>213.034</b>	<b>243.293</b>	<b>245.726</b>

Tabela: Podlage za izračune ERR in ENPV v €

	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
<b>DENARNI TOK S PROJEKTOM</b>	21. leto	22. leto	23. leto	24. leto	25. leto	26. leto	27. leto	28. leto	29. leto	30. leto
<b>1. Ekonomske koristi</b>	<b>309.103</b>	<b>312.194</b>	<b>315.316</b>	<b>318.470</b>	<b>321.654</b>	<b>324.871</b>	<b>328.120</b>	<b>331.401</b>	<b>334.715</b>	<b>2.119.262</b>
a) Poslovni prilivi	42.635	43.061	43.492	43.927	44.366	44.810	45.258	45.710	46.168	46.629
b) Vrednost prostovoljnega dela	88.823	89.711	90.608	91.514	92.429	93.354	94.287	95.230	96.182	97.144
c) Preprečena materialna škoda	118.430	119.615	120.811	122.019	123.239	124.472	125.716	126.973	128.243	129.526
č) Javno dobro – Družbeni in lokalni razvoj	59.215	59.807	60.405	61.010	61.620	62.236	62.858	63.487	64.122	64.763
d) Preostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.781.200
<b>Odlivi</b>	<b>60.920</b>	<b>61.529</b>	<b>89.995</b>	<b>62.766</b>	<b>63.394</b>	<b>64.028</b>	<b>64.668</b>	<b>93.165</b>	<b>65.968</b>	<b>66.627</b>
<b>Poslovni odlivi</b>	<b>60.920</b>	<b>61.529</b>	<b>89.995</b>	<b>62.766</b>	<b>63.394</b>	<b>64.028</b>	<b>64.668</b>	<b>93.165</b>	<b>65.968</b>	<b>66.627</b>
Stroški materiala in storitev	60.920	61.529	62.145	62.766	63.394	64.028	64.668	65.315	65.968	66.627
Stroški investicijskega vzdrževanja	0	0	27.850	0	0	0	0	27.850	0	0
<b>Stroški investicije</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETO DENARNI TOK</b>	<b>248.183</b>	<b>250.665</b>	<b>225.322</b>	<b>255.704</b>	<b>258.261</b>	<b>260.843</b>	<b>263.452</b>	<b>238.236</b>	<b>268.747</b>	<b>2.052.635</b>

## 12 Opis meril in ponderjev za izbor optimalne variante

Investicija je namenjena gradnji večnamenskega doma, ki bo imel velik vpliv na razvoj in ponudbo kulture na širšem območju. Zato smo za pri primerjavo variant določili naslednja merila:

- ✓ Investicijski stroški,
- ✓ Ohranitev kulture in njen nadaljnji razvoj,
- ✓ Povečati požarno varnost kraja z zagotovitvijo nujnih pogojev za delovanje PGDja,
- ✓ Izboljšati življenjske pogoje.

Tabela: Merila za izbor optimalne variante

Merilo	Varianta 0	Varianta 1
Višina stroškov investicije (stalne cene): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nič stroškov (2 točki)</li> <li>• Manj kot 2.000.000 € (1 točka)</li> <li>• Nad 2.000.000 € (0 točk)</li> </ul>	0 €	3.994.567,94€ (z DDVjem)
	<b>2 točki</b>	<b>0 točk</b>
Ohranitev kulture in njen nadaljnji razvoj: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gradnja objekta in nadaljnja izvedba kulturnih dogodkov (2 točki)</li> <li>• Sedanje stanje (0 točk)</li> </ul>	Sedanje stanje	Izboljšano stanje
	<b>0 točk</b>	<b>2 točka</b>
Povečati požarno varnost kraja z zagotovitvijo nujnih pogojev za delovanje PGDja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni vpliva dvig na povečanje požarne varnosti (0 točk)</li> <li>• Vpliv na povečano varnost (1 točka)</li> </ul>	Sedanje stanje	Bistveno izboljšano stanje
	<b>0 točk</b>	<b>1 točka</b>
Življenjski pogoji: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ni vpliva na izboljšanje življenjskih pogojev v občini (0 točk)</li> <li>• Izboljšani življenjski pogoji v občini (1 točka)</li> </ul>	Sedanje stanje	Bistveno izboljšano stanje
	<b>0 točk</b>	<b>1 točka</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2 točki</b>	<b>4 točk</b>

Po upoštevanih merilih je kot optimalna in hkrati edina možna varianta izbrana varianta 1 – »Z« investicijo, ki predvideva gradnjo večnamenskega doma in zagotavlja nadaljnji razvoj kulture in družbeni, socialni in gospodarski razvoj kraja.

## 13 Predlog z opisom optimalne variante

Kot optimalna varianta se je v postopku izbire in vrednotenja izkazala **Varianta »z investicijo«**, ki predvideva novogradnjo sodobnega, energetske učinkovitega in tehnološko dovršenega Večnamenskega doma Cerklje ob Krki. Izbrana varianta predstavlja celovito rešitev, ki presega zgolj zagotavljanje novih prostorov; gre za strateško investicijo v javno varnost in kakovost bivanja. Medtem ko bi delne sanacije ali zgolj vzdrževanje obstoječih objektov pomenili le kratkoročno reševanje najbolj kritičnih točk, novogradnja omogoča dolgoročno funkcionalnost in združevanje različnih dejavnosti pod eno streho.

Ta varianta je bila prepoznana kot najustreznejša, saj edina omogoča sočasno reševanje prostorske problematike lokalne skupnosti (KS) ter nujnih operativnih potreb prostovoljnega gasilskega društva (PGD). Z združitvijo obeh programov v enem objektu se dosegajo znatni sinergijski učinki, od nižjih investicijskih stroškov na kvadratni meter do kasnejše večje stroškovne učinkovitosti pri upravljanju in vzdrževanju objekta.