

Dokument identifikacije investicijskega projekta

# DU Šmarje pri Jelšah - vgradnja centralnega prezračevanja



Investitor:

**Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah**  
**Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah**

Izdelovalec investicijskega dokumenta:

**EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o.**  
**Kidričeva ulica 24, 3000 Celje**

Datum izdelave:

**Februar 2024**

---

Naziv projekta DU Šmarje pri Jelšah - vgradnja centralnega prezračevanja

---

Dokument Dokument identifikacije investicijskega programa

---

Investitor  DOM UPOKOJENCEV  
ŠMARJE PRI JELŠAH  
Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah  
Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah

---

Odgovorna oseba investitorja Gordana Drimel, direktorica

---

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta Gordana Drimel, direktorica

---

Izdelovalec dokumenta  EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o.  
Kidričeva ulica 24, 3000 Celje

---

Odgovorna oseba izdelovalca dokumenta mag. Primož Praper, direktor

---

Št. projekta 0850

---

Datum dokumenta Februar 2024

---

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAVEDBA NOSILCA PROJEKTA, INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA .....</b>	<b>2</b>
2.1	Predstavitev nosilca projekta, investitorja in upravljavca .....	2
2.2	Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta.....	3
<b>3</b>	<b>PREDSTAVITEV IN ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE .....</b>	<b>4</b>
3.1	Predstavitev Savinjske regije .....	4
3.2	Predstavitev investitorja Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah.....	6
3.3	Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta EUTRIP .....	7
3.4	Obstoječe stanje kot osnovno izhodišče za investicijsko namero .....	8
3.5	Razlog za investicijsko namero .....	9
3.6	Razvojne možnosti in cilji investicije.....	9
3.6.1	Strateški, dolgoročni cilji .....	10
3.6.2	Objektni cilji .....	11
3.7	Strokovne podlage in izhodišča .....	11
<b>4</b>	<b>USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI MOŽNOSTMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>13</b>
4.1	Strategija razvoja Slovenije 2030.....	13
4.2	Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2021-2027 (RRP).....	15
4.3	Nacionalni energetski in podnebni program (NEPN).....	16
4.4	Načrt za okrevanje in odpornost (NOO) .....	17
4.5	Občinski in prostorski akti .....	18
<b>5</b>	<b>SCENARIJI IN VARIANTE.....</b>	<b>19</b>
5.1	Scenarij brez investicije .....	19
5.2	Scenarij z investicijo.....	19
5.2.1	Scenarij z investicijo po varianti A .....	19
5.2.2	Scenarij z investicijo po varianti B .....	19
<b>6</b>	<b>VRSTA INVESTICIJE .....</b>	<b>20</b>
6.1	Osnove za vrednotenje investicijskih stroškov .....	20
6.1.1	Tehnično-tehnološki opis .....	20
6.1.2	Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah.....	21
6.1.3	Vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah z dinamiko nastajanja stroškov.....	21
6.1.4	Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah z dinamiko nastajanja stroškov .....	21
6.1.5	Ocena investicijskih stroškov na enoto .....	22

6.1.6	Predstavitev možnosti sofinanciranja projekta in upravičenost stroškov .....	22
6.2	Deleži in viri financiranja .....	24
6.2.1	Varianta A.....	24
6.2.2	Varianta B.....	24
6.3	Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo .....	24
6.3.1	Lokacija .....	24
6.3.2	Vpliv investicije na okolje .....	26
6.3.3	Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov.....	27
6.3.4	Kadrovsko-organizacijska shema.....	29
6.4	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomske upravičenosti projekta .....	31
6.5	Zagotavljanje trajnosti projektnih rezultatov .....	32
6.6	Tveganja.....	32
<b>7</b>	<b>NADALJNJA DOKUMENTACIJA IN TERMINSKI NAČRT .....</b>	<b>34</b>
7.1	Terminski plan poteka investicije .....	35
<b>8</b>	<b>SKLEPNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>36</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 6.1: Vrednost investicije po stalnih cenah z dinamiko .....	21
Preglednica 6.2: Vrednost investicije po tekočih cenah z dinamiko .....	21
Preglednica 6.3: Vrednost investicijskih stroškov na enoto (m <sup>2</sup> ) .....	22
Preglednica 6.4: Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov po tekočih cenah .....	23
Preglednica 6.5: Viri financiranja po tekočih cenah za varianto A .....	24
Preglednica 6.6: Viri financiranja po tekočih cenah za varianto B .....	24
Preglednica 6.7: Osnovni podatki o lokaciji .....	24
Preglednica 6.8: Kadrovsko-organizacijska shema .....	29
Preglednica 6.9: Opredelitev tveganj .....	33
Preglednica 7.1: Terminski načrt investicijskih aktivnosti .....	35

## KAZALO SLIK

Slika 3.1: Lega Savinjske statistične regije.....	4
Slika 3.2: Projekcija prebivalstva nad 65 let v Savinjski regiji glede na opazovano obdobje .....	5
Slika 3.3: Dom upokoencev Šmarje pri Jelšah .....	8
Slika 6.1: Makrolokacija stavbe .....	25
Slika 6.2: Mikrolokacija stavbe .....	25
Slika 6.3: Podatki o stavbi št. 150.....	25

## 1 UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero za projekt »DU Šmarje pri Jelšah - vgradnja centralnega prezračevanja«. Investitor projekta je Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah.

V vsaki stavbi morajo biti zagotovljeni primerni kakovostni bivalni oz. delovni pogoji za uporabnike. Doseganje določenega ugodja in drugih zahtev (npr. primerna temperatura prostorov, primerna vsebnost vlage in zagotavljanje čistosti zraka v prostoru) je povezano z rabo energije. Kolikšna je raba energije v stavbi za posamezne potrebe je odvisno od same stavbe, integriranih naprav ter od potreb, izvajanja dejavnosti, zahtev in obnašanja uporabnikov. Prevelika poraba energije se odraža v večjih stroških, hkrati pomeni tudi negativen vpliv na okolico.

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah želi v skladu s svojimi dolgoročnimi cilji, strategijami in politikami zagotoviti varne in kakovostne prostore za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva starejših nad 65 let, zato so se po izvedeni energetski prenovi odločili izpeljati ukrep vgradnje centralnega prezračevanja z rekuperacijo.

Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bodo morale investicije izpolnjevati. Vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. o nadaljevanju investicije.

---

<b>Naziv projekta</b>	DU Šmarje pri Jelšah - vgradnja centralnega prezračevanja
<b>Investitor</b>	Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah
<b>Lokacija investicije</b>	Parcelna št. 1048/1 Katastrska občina 1200 Šmarje pri Jelšah
<b>Izdelovalec dokumenta</b>	EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje d.o.o., Celje

---

Investicijska namera sledi ciljem Načrta za okrevanje in odpornost, komponenti 2, in sicer Trajnostna prenova stavb (C1 K2), kot naložbe v »stavbe, ki potrebujejo posamezno nadgradnjo tehničnih stavbnih sistemov«.

Dokument identifikacije investicijskega projekta je temeljni dokument za investicijsko namero in osnova za potrditev investicije ter zasledovanje ciljev, ki izhajajo iz realizirane investicije.

## 2 NAVEDBA NOSILCA PROJEKTA, INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA

### 2.1 Predstavitev nosilca projekta, investitorja in upravljavca

---

Nosilec projekta	Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah
------------------	-----------------------------------

---

Naslov	Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah
--------	--

---

Telefon	03 817 14 60
---------	--------------

---

E-pošta	tajnistvo@dusmarje.si
---------	-----------------------

---

Spletna stran	dusmarje.si
---------------	-------------

---

Odgovorna oseba	Gordana Drimel, direktorica
-----------------	-----------------------------

---

Žig in podpis  
odgovorne osebe

---



## 2.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta

---

Izdelovalec dokumenta	EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje, d.o.o.
Naslov	Kidričeva ulica 24, 3000 Celje
Telefon	05 903 20 45
E-pošta	info@eutrip.si
Spletna stran	eutrip.si
Odgovorna oseba	mag. Primož Praper, direktor
Žig in podpis odgovorne osebe	 

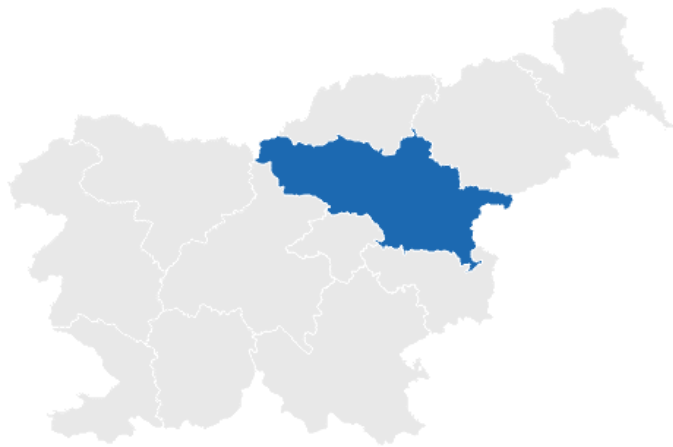
---

## 3 PREDSTAVITEV IN ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE

### 3.1 Predstavitev Savinjske regije

Savinjska statistična regija obsega 2.301 km<sup>2</sup> in je v drugi polovici leta 2023 štela 261.137 prebivalcev v 31 občinah: Braslovče, Celje, Dobje, Dobrna, Gornji Grad, Kozje, Laško, Ljubno, Luče, Mozirje, Nazarje, Podčetrtek, Polzela, Prebold, Rečica ob Savinji, Rogaška Slatina, Rogatec, Slovenske Konjice, Solčava, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Šmartno ob Paki, Šoštanj, Štore, Tabor, Velenje, Vitanje, Vojnik, Vranksko, Zreče, Žalec.

Slika 3.1: Lega Savinjske statistične regije



Vir: stat.si/obcine, februar 2024

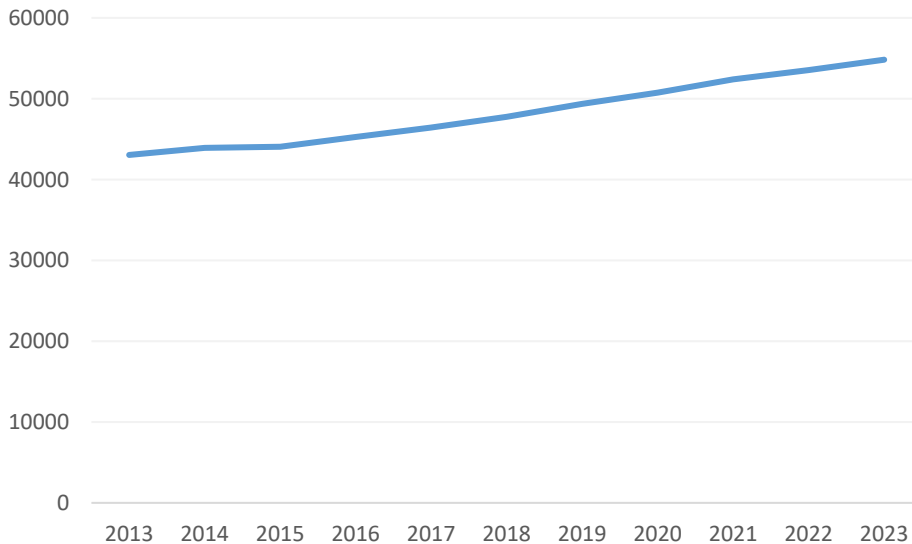
Savinjska regija leži v središču države. Njeno zemljepisno podobo ustvarjajo Kamniško-Savinjske Alpe, doline in gozdovi Zgornje Savinjske doline, Šaleška dolina, hmelj rodovitne Spodnje Savinjske doline, glavno mesto Celje, Dravinjsko s Pohorjem ter gričevnato Kozjansko in Obsotelje. Na severozahodu meji z Avstrijo, na severu s Koroško in Podravske regijo, na jugovzhodu s Hrvaško, ter na južnem delu s Posavsko, Zasavsko in Osrednjeslovensko regijo.

Središče regije predstavlja Celje, pomembno gospodarsko središče je tudi Velenje. Zelo raznolika naravnogeografska regija odraža različno stopnjo poseljenosti. Hribovito in gorato podeželje zaznamuje značilna depopulacija, medtem ko je za prometnice in uravnave v dolinah značilna intenzivna poselitev. Izstopajoče pokrajinske značilnosti so visoka gozdnatost, približno tretjino zemljišč sestavljajo kmetijska zemljišča, ogromno je tudi odprtih površin. Savinjska regija ima pomembno strateško lego, saj skozi njo potekajo ključne mednarodne cestne in železniške povezave. Sodi med industrijske regije z dolgoletno tradicijo na področju predelovalne dejavnosti, rudarstva in energetike, pozornost je usmerjena še v turizem (zdraviliški, kulturni), nadaljnji razvoj kovinarske industrije in razvoj podeželja. Priložnost razvoja novih dejavnosti se kaže v nanotehnologiji, fotovoltaiki, LED-tehnologiji, oblikovanju in novih materialih.

Savinjska regija je nadpovprečno gosto naseljena, saj je leta 2023 na km<sup>2</sup> živel 113,5 prebivalcev, slovensko povprečje je bilo 104,6 prebivalca/km<sup>2</sup>. Prebivalstvo v regiji se stara. Povprečna starost

prebivalcev regije je bila enaka povprečni starosti prebivalcev celotne Slovenije, in sicer je znašala 44,1 let. V drugi polovici leta 2023 je v Savinjski statistični regiji živel 39.118 oseb starih 0-14 let, 166.189 oseb starih 15-64 let in 54.825 oseb starih nad 65 let, kar predstavlja 21,1 % (slovensko povprečje je 21,4 %). Regija je izstopala po najmanjšem deležu prebivalcev, starih 80 let ali več.

**Slika 3.2: Projekcija prebivalstva nad 65 let v Savinjski regiji glede na opazovano obdobje**



Vir: SURS, februar 2024

### Potrebe po prostorski zmogljivosti v domovih za starejše

Nič novega ni spoznanje, da se trend staranja prebivalstva v Sloveniji, kakor tudi v EU, nadaljuje. V manj kot štirih letih se pričakovana življenjska doba poveča za 1 leto, število starejših od 80 let (ki so praviloma potencialni uporabniki storitev institucionalnega varstva starejših) pa narašča s trikratno hitrostjo. Starejši nad 65 let predstavljajo pomembno ekonomsko kategorijo, v deležu 21,4 % celotne populacije. Iz podatkov Statističnega urada RS o stanju prebivalstva na dan 1. 1. 2023 v primerjavi s 1. 1. 2022 izhaja, da se je skupina prebivalcev, starih 65 let in več, povečala za 8.965 oseb oziroma za 1,5 %. Indeks staranja, ki se nanaša na razmerje med številom prebivalcev, starih do 15 let, in številom prebivalcev, starih nad 65 let, znaša za tekoče leto 142,89 in se je v primerjavi z lanskim letom zvišal za 3,00 indeksne točke.

Potrebe po storitvah institucionalnega varstva se v Sloveniji povečujejo. Razlogi za to so najmanj trije:

- Demografska gibanja: populacija se stara, živimo vedno dlje in zaradi starosti potrebujemo vedno več pomoči. Delež starejših se povečuje tako v deležu kot v samem številu.
- Spremembe v zdravstvenem stanju: vedno dlje živimo z različnimi boleznimi, ki jih je tudi vedno več. Zato narašča število tistih, ki dejansko potrebujejo zelo zahtevno zdravstveno nego in oskrbo.
- Socialne spremembe: zaradi sprememb v načinu življenja družine vse težje poskrbijo za svoje starejše in le redke so tiste aktivne družine, kar velja zlasti za mestna okolja, ki lahko skrbijo za svoje starejše člane.

Osnovno poslanstvo domov je izvajanje institucionalnega varstva za starejše. Institucionalno varstvo starejših je namenjeno odpravljanju osebnih stisk in težav starejših od 65 let in drugih oseb, ki zaradi bolezni, starosti ali drugih razlogov ne morejo živeti doma. Domovi tako nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine z nudenjem bivanja, organizirane prehrane, varstva in zdravstvenega varstva.

V skladu s pregledom kapacitet je bilo na področju institucionalnega varstva na zadnji dan leta 2022 v Sloveniji na voljo 21.723 mest, od tega 13.382 mest v 59 javnih domovih za starejše, 6.043 mest v 46 zasebnih institucijah s koncesijo in 2.298 mest za posebne skupine odraslih.

Starostna struktura uporabnikov storitev institucionalnega varstva kaže na hitro staranje uporabnikov. Trenutno je v socialno varstvenih zavodih 23 % starejših od 90 let; praktično ni doma, ki ne bi imel vsaj enega stoletnika. Poleg tega uporabniki postajajo vedno bolj zahtevni v zdravstvenem smislu, pa tudi kot uporabniki socialnih storitev, saj se zavedajo, da večino stroška pokrijejo iz zasebnih virov, zato želijo kvalitetno in individualno obravnavo.

V socialno varstvenih zavodih prevladujejo ženske, saj imajo tudi v povprečju daljšo življenjsko dobo. Z višanjem starosti se viša tudi delež žensk v starostni skupini. Še naprej se pričakuje dvig povprečne starosti uporabnikov institucionalnega varstva in čedalje večja potreba po zdravstveno najzahtevnejših storitvah (III kategorija) in storitvah za osebe z demenco (IV kategorija).

### **3.2 Predstavitev investitorja Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah**

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah je javni zavod, ki na osnovi določil Zakona o zavodih in Zakona o socialnem varstvu izvaja storitve institucionalnega varstva in storitve za starejše, ki živijo na področju, kjer se nahaja dom. Razvoj zavoda temelji na srednjeročnih nacionalnih programih razvoja socialnega varstva in strategijah varstva starejših v Republiki. Osnovne naloge institucionalnega varstva starejših so usmerjene v nadomeščanje, dopolnjevanje funkcije doma in lastne družine, bivanje, prehrano, varstvo in zdravstveno varstvo. Dom opravlja naloge oskrbe na domu, priprave okolja, družine in posameznikov na starost. Dom za dvig kvalitete življenja in varstva opravlja tudi gospodarsko dejavnost.

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah nudi varnost starejšim osebam vse od leta 1976. Takratna uprava doma ter skupščini občin Šmarje pri Jelšah in Šentjur so leta 1974 podprli novogradnjo na tej lokaciji in jo financirali. Tako dom obstaja že več kot 45 let. Dom se nahaja v občini Šmarje pri Jelšah, na jugovzhodnem delu Slovenije in v bližini meje s Hrvaško. Občina Šmarje pri Jelšah leži 22 km vzhodno od Celja. Dom je umeščen ob vznožju sv. Barbare in sv. Roka, obdan z zelenimi površinami, a hkrati odmaknjen od prometa in hrupa. Nahaja se v neposredni bližini vseh vitalnih delov kraja kot so pošta, banka, zdravstveni dom, lekarna, sakralni objekt, železniško in avtobusno postajališče, kulturni dom, knjižnica, trgovine.

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah je prepoznan v širšem prostoru, kot lepo urejen, domač, s prijaznimi zaposlenimi, predvsem pa se širi dober glas zaradi kakovosti oskrbe in strokovnega pristopa. Možen je tudi enostaven, varen in hiter dostop do središča savinjskih občin, kjer potekajo cestne povezave v vse smeri Savinjske regije in Slovenije, kot tudi s pomočjo železniških poti.

Dom upravlja s premoženjem, ki je v 100 % lasti Republike Slovenije. Sredstva za izvajanje dejavnosti zavod pridobiva z zaračunavanje storitev, ki jih koristijo stanovalci.

Stanovalcem dom nudi celovito skrb, ki zajema v splošnem naslednje storitve:

- bivanje,
- socialno oskrbo,
- in zdravstvene nego.

Pod zgoraj navedene storitve spadajo še institucionalno varstvo (koncept stanovanjskih skupin – boljše povezovanje), pomoč na domu, storitve fizioterapije, senior točko (prva socialna pomoč, dnevno varstvo, namestitve v času dopustov, rehabilitacija, samoplačniške storitve fizioterapije in delovne terapije, izposoja pripomočkov in izobraževanje svojcev, ki negujejo obolele na domu, izobraževanje laičnih negovalcev ter gostinske storitve). V domu imajo tudi Demenci prijazno točko preko katere se občane ozavešča o demenci in nudi razne informacije o tej bolezni.

Zaradi vse večjega povpraševanja po storitvah za varstvo odraslih je Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah v preteklosti odprl še enoto Podčetrtek. Velikost zavoda z dislocirano enoto v Podčetrtku se od decembra 2018 ni spremenila. Skupna uporabna bruto površina v enoti Podčetrtek znaša 1.017,81 m<sup>2</sup>, neto površina pa 886,13 m<sup>2</sup>. Skupna uporabna bruto površina v Domu v Šmarju pri Jelšah znaša 6.783,03 m<sup>2</sup>, neto pa 5.633,87 m<sup>2</sup>.

Ob koncu leta 2022 je bilo na voljo 214 postelj za nastanitev, razpolagali so s 117 sobami (skupaj z enoto v Podčetrtku).

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah se sooča z vedno večjimi izzivi na področju kadrovanja. Od izbruha epidemije Covid-19 dalje so se kadrovske zahteve in potrebe še dodatno povečale zaradi dodatnih nalog v zvezi z izvajanjem vseh preventivnih ukrepov, kot tudi z okužbo stanovalcev in zaposlenih, potrebno je bilo zagotoviti posebne protokole, občasne ločene ekipe za vzpostavitev t. i. sive in rdeče cone. Število zaposlenih se je v desetih letih povečalo iz 102 (2012) na 147 (2022). Povprečna starost zaposlenih je najvišja v pralnici, in sicer znaša 51,8 let in najnižja na področju ZNO, kjer znaša 44,32 let. Povprečna starost vseh zaposlenih 47,75. Na dan 31. 12. 2022 je bilo zaposlenih največ žensk, delež moških je znašal le 6 %.

### **3.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega dokumenta EUTRIP**

Podjetje EUTRIP, komuniciranje, svetovanje, raziskovanje d.o.o. nudi celovite rešitve na področju investicij, kar zajema pripravo konceptualnih rešitev, izdelavo investicijske dokumentacije, pripravo vlog za nepovratna sredstva, izdelavo energetskih pregledov, projektne dokumentacije, izvedbo nadzora in super nadzora, energetsko upravljanje stavb in procesov, ter koordinacijo in administracijo projektov EU. Podjetje svetuje pri uvajanju tehnologij BIM (Building Information Modeling) in digitalizacije na področju vodenja projektov, priprave projektne dokumentacije in pametnih mest.

Podjetje sodeluje tako z javnim (občine, ministrstva, vladne agencije, inštituti ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem. Omenjenim inštitucijam zagotavlja strokovno svetovanje in oblikovanje projektnih skupin, oblikovanje primerne organizacijske strukture projektov, pomoč pri iskanju

ustreznih virov financiranja (nepovratna sredstva, krediti,...), ponuja pa tudi strokovno in administrativno podporo pri prijavi projektov na javne razpise.

Vizija podjetja je v slovenskem prostoru ohraniti vlogo vodilnega podjetja na področju svetovalnega inženiringa in komuniciranja. V očeh naročnikov podjetje EUTRIP želi biti prepoznan kot zaželen, kredibilen in zanesljiv partner z vrhunsko usposobljeno, profesionalno ter moralno in družbeno odgovorno ekipo, ki generira nadaljnji trajnostni razvoj. Ustvarjati želijo inovativne, učinkovite in naravi prijazne komunikacijske in energetske rešitve.

### 3.4 Obstoječe stanje kot osnovno izhodišče za investicijsko namero

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah je javni zavod, katerega ustanovitelj je Republika Slovenija. Kot osnovno dejavnost opravlja socialno varstvo in zdravstvo na področju institucionalnega varstva starejših oseb. Zavod upravlja s premoženjem, ki je v 100 % lasti Republike Slovenije. Sredstva za izvajanje dejavnosti zavod pridobiva z zaračunavanjem storitev, ki jih koristijo stanovalci.

Objekt DU Šmarje pri Jelšah se nahaja na naslovu Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah. Objekt je vpisan v kataster nepremičnin s številko stavbe 150, k. o. 1200 Šmarje pri Jelšah. Objekt je bil zgrajen leta 1976. Površina celotnega objekta znaša 6.783,03 m<sup>2</sup>, neto površina pa 5.633,87 m<sup>2</sup>.

Dom je bil zadnje desetletje deležen več posegov, od energetske prenove do izgradnje prizidka za dnevno varstvo in medgeneracijsko druženje, hkrati se je skladno s finančnimi in organizacijskimi možnostmi ves čas vlagalo v prenovo notranjosti stavbe ter odpravljanje večposteljnih sob v eno ali dvoposteljne, kar je tudi najpogostejša želja uporabnikov socialnih storitev ter sledenje prostorskim normativom na področju socialne oskrbe starejših. Trenutno je v domu na voljo 214 postelj v 117 sobah. Trenutno je v domu največ dvoposteljnih sob.

Slika 3.3: Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah



Vir: dusmarje.si, februar 2024

### 3.5 Razlog za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero izhajajo iz obstoječega stanja Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah. V objektu ni vgrajenega sistema prezračevanja, ki se je v času epidemije covid-19 izkazal za ključnega pri omejevanju širjenja nalezljivih boleznih v zaprtih prostorih. Prezračevanje je nujno potrebno zaradi nastale zrakotesnosti stavbe. Z izvedbo nameravane investicije se bo izboljšalo:

- energijske lastnosti stavbe,
- bivalno in delovno ugodje za stanovalce, zaposlene in druge uporabnike stavbe,
- življenjska doba stavbe.

Ustrezno prezračevanje je ključno za omejevanje širjenja virusov po zraku. V mnogih slovenskih stavbah, namenjenih institucionalnemu varstvu starejših oseb in dejavnosti zdravstvenega varstva, je prezračevanje pomanjkljivo, zlasti v starejših stavbah, ki so brez mehanskega prezračevanja. Težave naravnega prezračevanja (z odpiranje oken) nastopijo, ko so zunanje temperature nizke in je treba stavbe ogrevati. Ker je vsakodnevno prezračevanje nujno potrebno za vzdrževanje zadostne količine svežega zraka, nastajajo zaradi odpiranja oken tudi ventilacijske toplotne izgube. Kakovostno prezračevanje ima tudi druge prednosti, ne le zaščito pred virusnimi okužbami. Slab zrak v prostorih povzroča glavobol, utrujenost in na splošno negativno vpliva na počutje zaposlenih in stanovalcev.

Razlog za izvedbo investicijske namere je tudi potreba po dolgoročnem sistematičnem upravljanju in celovitem vzdrževanju stavb v javni lasti in zagotavljanju kakovostnih površin za izvajanje institucionalnega varstva starejših. Osnovni namen izvedbe je zagotavljanje standardov delovanja in udobja institucionalnega varstva in varstva starejših.

### 3.6 Razvojne možnosti in cilji investicije

Razvojne možnosti tega dokumenta so vezane na vgradnjo centralnega prezračevanja in s tem na izboljšanje energetske učinkovitosti objekta Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah. Prezračevanje je ob upoštevanju ostalih previdnostnih ukrepov bistven ukrep za preprečevanje širjenja virusnih okužb v zaprtih prostorih. Investicija bo izvedena skladno z načelom »Do No Significant Harm« (načelo DNSH) oz. »načelom, da se ne škoduje bistveno« ter sledila zastavljenim okoljskim ciljem:

- Prispevek k emisijam toplogrednih plinov: Investicija navedenemu okoljskemu cilju ne škoduje oz. ne bo povzročil znatnih emisij toplogrednih plinov. Ukrepi so v skladu z merili za energetske učinkovitost, saj je cilj investicij v povprečju doseči vsaj 30-odstotno zmanjšanje neposrednih in posrednih emisij toplogrednih plinov v primerjavi s predhodnimi emisijami. Predvidena investicija ne bo imela negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljen okoljski cilj oz. na sedanje in pričakovano stanje.
- Vpliv na podnebje (na sedanje in pričakovano stanje): Predvidena investicija ne bo imela negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljen okoljski cilj oz. na sedanje in pričakovano stanje. Objekt bo prilagojen spremenjenim klimatskim pogojem in bo nudil boljše bivalne pogoje ob nižji porabi energije z vgradnjo sistemov prezračevanja z rekuperacijo.

- Vpliv na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov (na sedanje in pričakovano stanje): Predviden ukrep nima negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov, kar pomeni da ne bo škodoval dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami. Objekt bo poleg večje energetske učinkovitosti zagotavljal tudi večjo snovno učinkovitost.
- Skladnost investicije s konceptom krožnega gospodarstva: Predviden ukrep ne bo bistveno škodoval krožnemu gospodarstvu, saj ne bo privedel do znatne neučinkovitosti pri uporabi materialov in privedel do znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov. Upoštevala se bo področna zakonodaja in evropske smernice, predvsem v smeri čim večjega ustreznega recikliranja odpadnih elementov, ki bodo nastali ob njihovi obnovi, v skladu s hierarhijo ravnanja z odpadki in Protokolom EU za ravnanje z gradbenimi odpadki.
- Vpliv investicije na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vodo ali tla: Z zniževanjem porabe energije v stavbi in zamenjavo stavbnih sistemov za prezračevanje se bodo minimizirali negativni izpusti v zrak.
- Vpliv investicije na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov: Predviden ukrep bo ohranjal biotsko raznovrstnost in ekosisteme, ker se bo obnovilo in izkoristilo že obstoječ gradbeni fond, s čimer se bo zmanjšala potreba po širjenju zazidanih območij. Projekt ne bo potekal na območju Nature 2000 in ne bo znatno škodoval varstvu in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov, kar pomeni da ne bo znatno škodoval dobremu stanju in odpornosti ekosistemov.

### 3.6.1 Strateški, dolgoročni cilji

Celovit cilj investicije je zagotavljanje primernih klimatskih pogojev v stavbi, ohranjanje okolja, z omejenimi posegi spodbuditi ekološko zavest in ustvariti podporno okolje za čim večjo ekološko ozaveščenost.

Dolgoročni cilj omenjene investicije so tudi prispevek k varovanju okolja, povečevanje obnovljivih virov energije in učinkovitejša raba energije. Hkrati enega izmed pomembnejših ciljev predstavljata tudi izobraževanje in osveščanje stanovalcev in zaposlenih ter vseh drugih udeležencev o pomembnosti varovanja okolja in njihovega prispevka k učinkovitejši rabi energije.

Z vgradnjo centralnega prezračevanja se dolgoročno izboljša kakovost obstoječe stavbe, delovni pogoji in energijske lastnosti stavbe. Izboljša se tudi kakovost izvajanja institucionalnega varstva starejših. Z izvedbo nameravanega ukrepa se zagotavlja odpornost proti širjenju nalezljivih bolezni.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel tudi naslednje strateške cilje:

- izboljšanje energetske učinkovitosti objekta,
- zmanjšanje rabe primarne energije,
- izboljšanje delovnih in bivalnih pogojev v stavbi,
- skrbno gospodarjenje z javnim premoženjem,
- podaljšanje življenjske dobe stavbe.



### 3.6.2 Objektne cilji

Predmet projekta je vgradnja centralnega prezračevanja v objektu DU Šmarje pri Jelšah neto tlorisne površine 2.554,86 m<sup>2</sup> ter posledično zagotavljanje odpornosti proti širjenju epidemije nalezljivih bolezni. V objektu je namen zagotoviti ustrezne prostorske in tehnične pogoje za kakovostno izvajanje institucionalnega varstva starejših nad 65 let.

V času epidemije covid-19 se je izkazalo, da v stavbah za bivanje in dolgotrajno oskrbo starejših in invalidnih oseb, ki so sicer že energetske prenovljene pogosto nimajo vgrajenih oz. ustrezno izvedenih sistemov prezračevanja ter s tem povezano ločitev posameznih delov stavbe prek prezračevalnih oziroma kondicioniranih con. Prezračevanje je ob upoštevanju ostalih previdnostnih ukrepov bistven ukrep za preprečevanje širjenja virusnih okužb v zaprtih prostorih.

Glavni cilji projekta so naslednji:

- z uporabo sodobne tehnologije zagotoviti energetsko učinkovit sistem za prezračevanje,
- izboljšati kakovost zraka in omogočiti enakomerno porazdelitev svežega zraka,
- izboljšati pogoje za izvajanje institucionalnega varstva starejših nad 65 let,
- zmanjšati emisije ogljikovega dioksida zaradi rabe energije in s tem zmanjšati negativne vplive na okolje v mestu in posledično blažiti podnebne spremembe,
- izboljšati upravljanje in vzdrževanje energetskih sistemov na način, da se izboljša energetska učinkovitost ob nižanih vloženi sredstvih.

Skupaj ti cilji pripomorejo k izboljšanju kakovosti življenja, zdravja in udobja prebivalcev stavbe ter hkrati prispevajo k energetske učinkovitosti in trajnostni rabi virov.

### 3.7 Strokovne podlage in izhodišča

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23);
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP);
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS);
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20);
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);

- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22 in 161/22);
- Tehnične smernice za graditev TSG-1-004; 2022 Energijska učinkovitost stavb;
- Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16, 116/20 in 158/20 – ZURE);
- Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19, 81/19, 203/21, 54/22 in 159/22);
- Pravilnik o postopkih pri uveljavljanju pravice do institucionalnega varstva (Uradni list RS, št. 38/04, 23/06, 42/07 in 4/14);
- Zakon o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (Uradni list RS, št. 121/21, 189/21 in 121/22 – ZUOKPOE);
- Energetska izkaznica Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, št. 2016-248-224-41334, avgust 2016;
- Letno poročilo 2022 Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, februar 2023;
- Strategija razvoja Slovenije 2030. Ljubljana: Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, december 2017;
- Nacionalni energetske in podnebni načrt Republike Slovenije. Ljubljana: Vlada Republike Slovenije, februar 2020;
- Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050. Ljubljana: Vlada Republike Slovenije, februar 2021;
- Načrt za okrevanje in odpornost. Ljubljana: Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2021;
- Regionalni razvojni program Savinjske razvojne regije 2021-2027. RASR, Razvojna agencija Savinjske regije in Območne razvojne agencije: marec 2022;
- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), DU Šmarje pri Jelšah – centralno prezračevanje. Murska Sobota: Rational Energy d.o.o., februar 2024.
- Javni razpis za sofinanciranje nadgradnje tehničnih stavbnih sistemov. Ljubljana: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, januar 2023;
- Skupnost socialnih zavodov Slovenije. Dostopno na: <http://www.ssz-slo.si/>, pridobljeno februarja 2024;
- Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah. Dostopno na: <http://www.dusmarje.si/>, pridobljeno februarja 2024;
- Statistični urad RS. Dostopno na: <http://www.stat.si/>, pridobljeno februarja 2024;
- Prostorski portal RS. Dostopno na: <http://prostor3.gov.si>, pridobljeno februarja 2024.

## 4 USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI MOŽNOSTMI IN POLITIKAMI

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov Evropske skupnosti, Republike Slovenije in regije ter občine ter z zakonodajo tako v Sloveniji kot Evropski uniji. Obravnavani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:

- Strategija razvoja Slovenije 2030,
- Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2021-2027 (RRP),
- Nacionalni energetske in podnebni program (NEPN),
- Načrt za okrevanje in odpornost (NOO),
- Občinski in prostorski akti.

### 4.1 Strategija razvoja Slovenije 2030

V Sloveniji med razvojnimi dokumenti najvišjo raven predstavlja Strategija razvoja Slovenije. Vizija nove strategije je: »V sozvočju z okoljem in časom smo našli ravnovesje kakovostnega življenja. S po-močjo učenja se uspešno soočamo z največjimi izzivi. Smo inovativni, ideje spreminjamo v dejanja. Z zaupanjem ustvarjamo dobre odnose ter gradimo solidarno in strpno družbo. Slovenijo samozavestno odpiramo partnerjem, pripravljenim na so-delovanje. Ponosni bogatimo globalno mrežo s svojo kulturno edinstvenostjo«.

Na podlagi analize stanja, SWOT analize ter upoštevajoč globalne trende, ki postavljajo širši kontekst za delovanje Slovenije, je bilo identificiranih pet strateških usmeritev, na katere se naj bi osredotočali v naslednjem obdobju, da se bodo lahko izkoristili razvojni potenciali in priložnosti, ki jih Slovenija ima.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Cilje strategije bodo uresničevali z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljnih strategije. Vsak cilj se navezuje tudi na cilje trajnostnega razvoja. Za vsak razvojni cilj so določena ključna področja, na katerih bo treba delovati, da bi dosegli kakovostno življenje za vse. Cilji pomenijo podlago za oblikovanje prednostnih nalog in ukrepov Vlade RS, nosilcev regionalnega razvoja, lokalnih skupnosti in drugih deležnikov.

#### *Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje*

Za kakovostno življenje vseh generacij je zelo pomembno zdravo in aktivno življenje skozi celotni življenjski cikel. Starostna struktura družbe se spreminja, pri čemer se zlasti povečuje delež starejših. Hkrati se spreminja koncept delovno aktivnega življenja. Družba je zaradi preseljevanja čedalje bolj

raznolika. Spreminjajoča se medgeneracijska razmerja zahtevajo tesnejšo povezanost med ljudmi, kar bo vplivalo na boljše družbene odnose in osredotočenost na skupno dobro. Boljše možnosti usklajevanja zasebnega in poklicnega življenja so pomemben dejavnik kakovostnega družinskega življenja ter omogočajo udeleževanje v družbenih procesih in pristočasnih aktivnostih vse življenje. Osrednja področja razvoja družbe bodo morala biti zato osredotočena na skrb za zdravje ter razvoj znanja, spretnosti in talentov. Zaradi spreminjanja starostne strukture prebivalstva bo treba okrepiti opolnomočenje različnih starostnih skupin in spodbujati k daljši aktivnosti. Velik izziv za družbo prihodnosti bo tudi zagotoviti boljše zdravje ljudi vse življenje, saj so s staranjem prebivalstva pogostejše tudi kronične bolezni. Zmanjšanje neenakosti v zdravju je med ključnimi izzivi pri ustvarjanju razmer za kakovostno življenje, pri čemer je treba izboljšati zdravstveno stanje prebivalstva v vseh regijah, zlasti med starejšimi, socialno šibkejšimi in manj izobraženimi. Ob tem je treba izboljšati prehranjevalne in gibalne navade otrok in mladine ter vzpostaviti učinkovit sistem dolgotrajne oskrbe ljudi, ki ne morejo sami opravljati življenjskih aktivnosti. Pomembna je tudi skrb za duševno zdravje, saj to posamezniku omogoča udeleževanje njegovih umskih in čustvenih zmožnosti ter uspešno spoprijemanje z izzivi, s čimer lahko prispeva k skupnosti, v kateri živi. Za zdravje in blaginjo ljudi so ključni ohranjanje zdravega naravnega okolja, prilagajanje podnebnim spremembam in uspešno blaženje njihovih posledic ter tudi sprememba potrošniških vzorcev za doseganje trajnostne potrošnje.

Cilj dosežemo z zagotavljanjem dostopnosti do kakovostnih storitev dolgotrajne oskrbe, do kakovostnega bivalnega okolja za vse socialne skupine in da znamo poskrbeti za svoje zdravje in svoje življenje.

### *Cilj 3: Dostojno življenje za vse*

Dostojno življenje za vse generacije je odgovornost in zaveza celotne družbe, ki izhaja iz spoštovanja človekovega dostojanstva. Za starejše ljudi je zelo pomembna socialna zaščita, spoštovanje, strpnost in sodelovanje med generacijami.

Cilj dosežemo z izboljšanjem bivalnega okolja, dostopnost do primernih stanovanj za vse generacije ter z oblikovanjem vzdržnih sistemov socialne zaščite (pokojninski, zdravstveni, dolgotrajna oskrba).

### *Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo*

Raba virov in energije se na globalni ravni nenehno povečuje, saj tehnološki napredek ni uspel zmanjšati oziroma odpraviti obremenjevanja okolja zaradi naraščanja prebivalstva in potrošnje. Poraba snovi na prebivalca v Sloveniji je enaka povprečju v EU. Pri učinkovitosti rabe virov in energije pa smo v Sloveniji pod povprečjem EU, prepočasi napredujemo tudi glede produktivnosti rabe ogljika. Prehod v nizkoogljično krožno gospodarstvo je zato prednostna razvojna usmeritev za celotno gospodarstvo.

Za uspešen prehod v nizkoogljično krožno gospodarstvo je treba prekiniti povezavo med gospodarsko rastjo in rastjo rabe surovin in neobnovljivih virov energije ter s tem povezanim povečanim obremenjevanjem okolja. To ne bo mogoče brez korenite spremembe potrošniških in proizvodnih vzorcev, boljšega izkoristka virov, ki so že vgrajeni v sisteme (npr. mobilnost, grajeno okolje, verige preskrbe s hrano, proizvodne verige), preprečevanja nastajanja odpadkov, njihove izrabe kot vira sekundarnih surovin in vzpostavitve učinkovitega sistema njihovega upravljanja.

Učinkovita raba surovin in energije sta soodvisni, saj strategije za dvig snovne učinkovitosti lahko prispevajo k zmanjšanju porabe energije najmanj toliko kot ukrepi energetske učinkovitosti. Zanesljiva,

trajnostna in konkurenčna oskrba z energijo je ključna za razvoj, pri čemer je dajanje prednosti učinkoviti rabi in obnovljivim virom energije eno od temeljnih načel razvoja energetike. Prednostno povečevanje učinkovite rabe energije in obenem deleža obnovljivih virov energije bo omogočalo zmanjševanje izpustov toplogrednih plinov, kar je tudi del zavez Slovenije v okviru podnebno-energetskega paketa EU in pariškega podnebnega sporazuma.

## 4.2 Regionalni razvojni program Savinjske regije za obdobje 2021-2027 (RRP)

Investicija izpolnjuje pogoje iz RRP Savinjske regije za obdobje 2021—2027, in sicer v smislu izboljšanja energetske oskrbe, blaginje družbe in povečanja stopnje vključevanja vseh skupin prebivalstva.

Prioritete regije so predvsem v nadaljnjem razvoju konkurenčnega gospodarstva, spodbujanju krožnega gospodarstva, razvoju kmetijstva in spodbujanju vzpostavitve prehranske samooskrbe, trajnostnemu razvoju in energetske samooskrbi ter zagotavljanju visoke kakovosti življenja.

V okviru teh področij so definirani cilji, za njihovo doseganje bodo pripravljene razvojni ukrepi izvedeni s projektnimi predlogi. Cilji opredeljeni v tem dokumentu so:

- Cilj 1: Pametna Savinjska regija
- Cilj 2: Zelena Savinjska regija
- Cilj 3: Povezana Savinjska regija
- Cilj 4: Savinjska regija za ljudi
- Cilj 5: Celostni razvoj in upravljanje Savinjske regije
- Cilj 6: Pravični prehod premogovne regije

Načrtovano investicijo podpirata predvsem cilja Zelena Savinjska regija in Savinjska regija za ljudi.

### *Cilj 2: Zelena Savinjska regija*

Poudarek je na bolj zeleni, nizkoogljični regiji, vključno z vlaganji v energetske prehode, obnovljive vire energije in prilagajanje podnebnim spremembam. V regiji bodo spodbujali rabo nizkoogljične energije, izvajali načrte za ravnanje z odpadki, spodbujali zeleno infrastrukturo ter zmanjševanje onesnaževanja in krepili ozaveščenost glede učinkovite rabe energije in uporabe trajnostnih oblik mobilnosti.

Ukrepi so usmerjeni v:

- spodbujanju ukrepov za energetske učinkovitost,
- spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov,
- razvoju pametnih energetskih sistemov in omrežij ter hrambe energije na lokalni ravni,
- spodbujanju prilagajanja podnebnim spremembam ter preprečevanju tveganj in krepitev odpornosti na nesreče,
- spodbujanju trajnostnega gospodarjenja z vodnimi viri,
- spodbujanju prehoda na tržno gospodarstvo,

- spodbujanju biotske raznovrstnosti, zelene infrastrukture v urbanem okolju in zmanjšanju onesnaževanja,
- spodbujanju trajnostne večmodalne mobilnosti.

#### *Cilj 4: Savinjska regija za ljudi*

Poudarek je na bolj socialni regiji, ki zagotavlja varstvo socialnih pravic in podpira kakovostno zaposlovanje, izobraževanje, veččine, socialno vključenost in enak dostop do zdravstvene oskrbe. Posebna pozornost bo namenjena ranljivim skupinam (osebe s posebnimi potrebami, paliativna oskrba, osebe z demenco, programi za starostnike, ki ne potrebujejo domskega varstva...), ki predstavljajo tveganje za izključenost iz družbe ali se soočajo z izzivi na trgu dela. Usmerjenost bo tudi na mlade in mlade družine, da bi jim zagotovili boljše pogoje za delo in življenje v regiji.

Ukrepi so usmerjeni v:

- zdravo, socialno dostopno regijo, s kakovostnim otroškim varstvom in blaginjo za vzdrževanje osebe,
- spodbujanje investicije v družbeno infrastrukturo.

### **4.3 Nacionalni energetska in podnebni program (NEPN)**

Nacionalni energetska in podnebni načrt za obdobje do leta 2030 (NEPN) je strateški dokument, ki za obdobje do leta 2030 in s pogledom do leta 2040 določa cilje, politike in ukrepe za pet razsežnosti energetske unije, in sicer:

- razogljičenje (emisije toplogrednih plinov (TGP) in obnovljivi viri energije (OVE)),
- energetska učinkovitost,
- energetska varnost,
- notranji trg energije ter
- raziskave, inovacije in konkurenčnost.

Izboljšanje energetske in snovne učinkovitosti v vseh sektorjih (in torej zmanjšanje rabe energije in drugih naravnih virov) je prvi in ključni ukrep za prehod v podnebno nevtrarno družbo.

Dekarbonizacija: blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje

Do leta 2030 bolj zmanjšati emisije TGP v sektorjih, ki niso vključeni v shemo trgovanja, kakor za Slovenijo določa Uredba o delitvi bremen, tj. vsaj za 20 % glede na leto 2005 z doseganjem sektorskih ciljev; promet (+12 %), široka raba (-76 %), kmetijstvo (-1 %), ravnanje z odpadki (-65 %), industrija (-43 %), energetika (-34 %).

Dekarbonizacija: obnovljivi viri energije

Doseči vsaj 27-odstotni delež obnovljivih virov v končni rabi energije do leta 2030, tj. (indikativno) vsaj 2/3 rabe energije v stavbah iz OVE do leta 2030 (gre za delež rabe OVE v končni rabi energentov brez električne energije in daljinske toplote), vsaj 30-odstotni delež OVE v industriji, 43-odstotni delež v

sektorju električna energija, 41-odstotni delež v sektorju toplota in hlajenje, 21-odstotni delež v prometu (delež bio goriv je vsaj 11 %).

#### Učinkovita raba energije

Izboljšanje energetske in snovne učinkovitosti v vseh sektorjih (in torej zmanjšanje porabe energije in drugih naravnih virov) kot prvi in ključni ukrep za prehod v podnebno nevtralno družbo. Do leta 2030 izboljšati energetske učinkovitosti za vsaj 35 % glede na osnovni scenarij iz leta 2007 (v skladu z Direktivo o energetske učinkovitosti). Zagotoviti sistematično izvajanje sprejetih politik in ukrepov, da končna raba energije ne bo presegla 54,9 TWh (4.717 ktoe). Preračunano na raven primarne energije raba leta 2030 ne bo presegla 73,9 TWh (6.356 ktoe). Zmanjšati rabo končne energije v stavbah za 20 % do leta 2030 glede na leto 2005 in zagotoviti zmanjšanje emisij TGP v stavbah za vsaj 70 % do leta 2030 glede na leto 2005.

## 4.4 Načrt za okrevanje in odpornost (NOO)

Slovenija v Načrtu za okrevanje in odpornost sledi glavnemu cilju Mehanizma za okrevanje in odpornost, to je spodbujati ekonomsko, socialno in teritorialno kohezijo Unije, kar bo dosegla z uravnoteženimi reformami in naložbami, ki bodo temeljile na ciljih digitalnega in zelenega prehoda. Na ta način bo Slovenija izboljšala in okrepila odpornost gospodarstva, s čimer bo mogoče prej doseči stopnjo gospodarske rasti, ki jo je beležila pred pandemijo. To bo doseženo z digitalno preobrazbo nekaterih sektorjev gospodarstva in družbe, skupaj z manjšimi upravnimi obremenitvami ter večjo odprtostjo in prožnostjo slovenskega gospodarstva ter s krepitvijo inovacijskega potenciala vseh relevantnih deležnikov. Pomembna bodo tudi vlaganja v okoljsko, prometno, energetske, izobraževalno, zdravstveno, socialno in drugo infrastrukturo, kar lahko v naslednjih letih bistveno prispeva h gospodarski rasti, ki bo skladna s cilji doseganja podnebne nevtralnosti do 2050.

Načrt za okrevanje in odpornost vključuje naslednje sklope reformnih in naložbenih ukrepov:

- zeleni prehod,
- digitalna preobrazba,
- pametna, trajnostna in vključujoča rast,
- zdravstvo in socialna varnost.

Vsako razvojno področje je razdeljeno na več komponent, ki natančneje opredeljujejo razvojna področja. Investicija je skladna z razvojnim področjem Zeleni prehod, komponenta 2: Trajnostna prenova stavb.

#### *Razvojno področje: Zeleni prehod, komponenta 2: Trajnostna prenova stavb*

Cilj komponente je spodbujanje učinkovite rabe energije v stavbah s trajnostno prenovo obstoječih javnih stavb, tako da se po prenovi za 30 % zmanjša njihova poraba v primerjavi s porabo pred prenovo ter s tem prispevati k podnebnim ciljem EU. Naložbe v povečanje energetske učinkovitosti bodo prispevale k cilju zmanjšanja emisij TGP v stavbah za vsaj 70 % glede na leto 2005 in deležu vsaj 2/3 rabe energije v stavbah iz OVE kot določa NEPN.

V skladu z ustreznimi standardi je torej cilj energetska nadgraditev stavb in s tem izboljšano bivanjsko in delovno okolje ter tudi stroškovna učinkovitost stavb in njihova varnost. Ob tem bodo upoštevana in spoštovana temeljna načela in zakonodaja na področju gradnje in zelenega javnega naročanja, med drugimi tudi zagotavljanje enakopravne obravnave in konkurence med ponudniki. Poleg navedenega se pri nadgradnji in obnovah stavb izboljša njihova dostopnost z arhitekturno prilagoditvijo vsem skupinam prebivalstva, vključno z osebami z invalidnostmi, s čimer se zagotavlja nediskriminatoren pristop k arhitekturnemu oblikovanju stanovanjskih in javnih stavb ter omogoča enakopravno bivanje v njih vsem skupinam prebivalstva.

NOO vključuje vrsto reformnih in naložbenih ukrepov, s katerimi bo Slovenija prispevala k doseganju ciljev Nacionalno energetskega podnebne načrta do 2030 in podnebne nevtralnosti EU do leta 2050. K podnebnim ciljem so ključni naslednji prispevki:

- obnovljivi viri energije in učinkovita raba v gospodarstvu,
- trajnostna prenova stavb,
- čisto in varno okolje,
- trajnostna mobilnost,
- krožno gospodarstvo – učinkovita raba virov,
- raziskave, razvoj in inovacije,
- dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje,
- trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino,
- krepitev kompetenc, zlasti digitalnih in tistih, ki jih zahtevajo novi poklici in zeleni prehod.

#### **4.5 Občinski in prostorski akti**

Projekt je usklajen z naslednjimi občinskimi in prostorskimi akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list Republike Slovenije št. 55/2018).

Projektna dokumentacija bo pripravljena v skladu s prostorskimi akti in ostalimi dokumenti in mnenji, ki so vezani na varovano območje izvedbe investicije.



## 5 SCENARIJI IN VARIANTE

V konceptualni fazi so bile preverjene različne variante glede možnosti izvedbe. Po urbanistično-arhitekturni, lastniški in funkcionalni analizi je bila izbrana varianta, ki je predmet tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Razmislek o scenariju brez investicije in scenariju z investicijo je naveden v nadaljevanju.

### 5.1 Scenarij brez investicije

V primeru scenarija brez investicije cilji investicije niso uresničeni, izgubljena pa so tudi sredstva, ki so bila v ta namen do sedaj porabljena.

Analiza obstoječega stanja kaže, da se sedanje stanje ne bi spremenilo, kar bi pomenilo nadaljnje pomanjkanje pri zagotavljanju mikroklimatskih pogojev potrebnih za izvajanje institucionalnega varstva in višje obratovalne stroške. Brez investicijskih sredstev ni možno uresničevati strateških ciljev investitorja ter nacionalnih in regionalnih strateških ciljev. Del stroškov je že nastal v fazi inicializacije projekta.

Scenarij brez investicije z razvojnega vidika ni sprejemljiv.

### 5.2 Scenarij z investicijo

Investitor želi v skladu s svojimi dolgoročnimi cilji, strategijami in politikami zagotoviti varne in kakovostne prostore za izvajanje storitev socialnega varstva.

Naveden scenarij predvideva izvedbo investicije z lastnimi sredstvi investitorja oziroma z nepovratnimi sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost. Investicija predvideva vgradnjo centralnega prezračevanja v objektu Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, neto tlorisne površine 2.554,86 m<sup>2</sup> in pomeni izboljšanje bivalnih in delovnih pogojev v objektu.

Vgradnja predvideva izvedbo vseh tehnično-investicijskih ukrepov, ki so bili podani v tem dokumentu. Scenarij z investicijo je bil opredeljen na podlagi dveh variant. Izvedba investicijskih aktivnosti je predvidena v letih 2024 in 2025.

#### 5.2.1 Scenarij z investicijo po varianti A

Scenarij z investicijo po varianti A predvideva izvedbo investicijskih aktivnosti z nepovratnimi sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost in z lastnimi sredstvi investitorja.

#### 5.2.2 Scenarij z investicijo po varianti B

Scenarij z investicijo po varianti B predvideva izvedbo investicijskih aktivnosti z lastnimi sredstvi, ki jih bo zagotovil investitor. Višina investicijskih sredstev potrebnih za uresničitev zastavljenih ciljev je določena na podlagi obstoječega stanja, do sedaj izdelane dokumentacije oziroma grobe ocene stroškov glede na situacijo na trgu blaga in storitev.

## 6 VRSTA INVESTICIJE

Investicija pomeni izvedbo različnih organizacijskih in tehničnih ukrepov za izboljšanje pogojev v stavbi. Ob tem so predvideni ukrepi za izboljšanje ugodja in varnosti za izvajanje institucionalnega varstva. Objekt spada po notni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) med stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine z oznako 11302.

### 6.1 Osnove za vrednotenje investicijskih stroškov

Pravilno vrednotenje gradbenih posegov in izhajajoča ocena investicijske vrednosti predstavlja eno najzahtevnejših kategorij, še zlasti pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Pri pripravi gradiva so bile kot zanesljiv prikaz investicije upoštevane določbe Uredbe o notni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Omenjena uredba se uporablja za ugotavljanje prednosti in slabosti posameznih predlogov projektov oz. pri odločanju o izbiri izvedljivih projektov, katerih rezultati bodo prispevali k trajnostnemu razvoju družbe in jih bo mogoče nadzirati v vseh fazah projektnega cikla. Na podlagi izsledkov analiz vrednotenja učinkov teh projektov bo omogočila oblikovanje politike za koristno, gospodarno in učinkovito uporabo javnih sredstev.

Ocena investicijske vrednosti je prikazana na podlagi izdelanih grobih projektantskih cenitev. Ker gre pri obravnavani investiciji za vgradnjo strojne opreme v stavbi, na podlagi izkušenj projektantov na podobnih projektih sklepamo, da lahko pri sami izvedbi pride do manjših nepredvidenih okoliščin, vendar dejanski investicijski stroški od predvidene ocene ne bi smeli bistveno odstopati.

Vse investicijske vrednosti so oblikovane na februar 2024. Investicijske aktivnosti so predvidene v letih 2024 in 2025.

#### 6.1.1 Tehnično-tehnološki opis

Površina celotnega objekta DU Šmarje pri Jelšah znaša 5.633,87 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. V sklopu investicije je predvidena vgradnja centralnega prezračevanja v delu objekta, neto tlorisne površine 2.554,86 m<sup>2</sup>. Predvideno je prezračevanje bivalnih in družabnih prostorov, kuhinje, jedilnice, pralnice ter likalnice.

V sklopu bivalnih in družabnih prostorov je predvideno prezračevanje s štirimi prezračevalnimi napravami, ki bodo predvidoma locirane v prostoru fizioterapije v pritličju, v tretjem nadstropju trakta A ter na podstrešju trakta B. Prezračevalne naprave bodo vsebovale rekuperator toplote z izkoristkom odpadke toplote in avtomatskim poletnim obvodom.

V kuhinji je predvideno prezračevanje s prezračevalno napravo zunanje izvedbe, ki bo predvidoma locirana na ravni strehi glavne kuhinje. Prezračevalna naprava bo predvidoma pokrivala potrebe prezračevanja prostora kuhinje.

V jedilnici je predvideno prezračevanje s prezračevalno napravo zunanje izvedbe, ki bo prav tako locirana na ravni strehi glavne kuhinje. Prezračevalna naprava je predvidena z izmenjevalcem toplote ter izkoristkom do 85 %, predvidoma bo pokrivala potrebe prezračevanja vseh prostorov jedilnice.

V prostorih pralnice in likalnice je predvidena odstranitev stare prezračevalne naprave z novo, ki bo predvidoma locirana znotraj stavbe v tehničnem prostoru. Prezračevalna naprava je predvidena z glikolnim izmenjevalcem toplote ter izkoristkom do 85 % in bo pokrivala potrebe prezračevanja vseh prostorov za likanje in pranje.

### 6.1.2 Izračun vrednosti investicije po stalnih cenah

V skladu z zgornjo opredelitvijo predmeta investiranja in opredeljenih površin stavbe, ki je predmet prenove, so v spodnjih tabelah opredeljeni investicijski stroški in njihova dinamika.

### 6.1.3 Vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah z dinamiko nastajanja stroškov

V letu 2024 je načrtovana izdelava investicijske in projektne dokumentacije, izvedba gradbenih, obrtniških in inštalaterskih del je predvidena v letu 2024.

**Preglednica 6.1: Vrednost investicije po stalnih cenah z dinamiko**

Investicijski stroški Stalne cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z neodb. DDV	Neodbitni DDV	Leto 2024	Leto 2025
A) GOI	89,53	617.507,45	674.410,76	56.903,31	0,00	674.410,76
B) Inv. in ost. dokumentacija	1,34	9.262,61	11.239,25	1.976,64	8.991,40	2.247,85
C) Projektna dokumentacija	4,66	32.110,39	38.962,75	6.852,36	19.481,38	19.481,37
D) Nadzor	1,34	9.262,61	11.239,25	1.976,64	0,00	11.239,25
E) Inženiring	3,12	21.551,01	26.150,00	4.598,99	0,00	26.150,00
<b>Investicijska vrednost</b>	<b>100,00</b>	<b>689.694,07</b>	<b>762.002,01</b>	<b>72.307,94</b>	<b>28.472,78</b>	<b>733.529,23</b>

### 6.1.4 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah z dinamiko nastajanja stroškov

Investicijska vrednost po stalnih cenah je preračunana še po tekočih cenah. Na podlagi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj, ki jo je objavil Urad za makroekonomske analize in razvoj, je inflacija predvidena v letu 2025 v višini 2,7 %.

**Preglednica 6.2: Vrednost investicije po tekočih cenah z dinamiko**

Investicijski stroški Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z neodb. DDV	Neodbitni DDV	Leto 2024	Leto 2025
A) GOI	88,59	634.180,15	692.619,85	58.439,70	0,00	692.619,85
B) Inv. in ost. dokumentacija	1,45	9.312,63	11.299,94	1.987,31	8.991,40	2.308,54
C) Projektna dokumentacija	5,05	32.543,88	39.488,74	6.944,86	19.481,38	20.007,36
D) Nadzor	1,48	9.512,70	11.542,71	2.030,01	0,00	11.542,71
E) Inženiring	3,44	22.132,89	26.856,05	4.723,16	0,00	26.856,05
<b>Investicijska vrednost</b>	<b>100,00</b>	<b>707.682,25</b>	<b>781.807,29</b>	<b>74.125,04</b>	<b>28.472,78</b>	<b>753.334,51</b>

### 6.1.5 Ocena investicijskih stroškov na enoto

Neto tlorisna površina objekta v katerem je predvidena vgradnja centralnega prezračevanja znaša 2.554,86 m<sup>2</sup>. Vrednost investicije na m<sup>2</sup> po posameznih vrstah stroškov investicije je prikazana v spodnji tabeli.

**Preglednica 6.3: Vrednost investicijskih stroškov na enoto (m<sup>2</sup>)**

Investicijska vrednost	Vrednost [EUR]	Vrednost [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>Stalne cene</b>		
brez DDV	689.694,07	269,95
z DDV	<b>762.002,00</b>	<b>298,26</b>
<b>Tekoče cene</b>		
brez DDV	707.682,25	276,99
z DDV	<b>781.807,29</b>	<b>306,01</b>

### 6.1.6 Predstavitev možnosti sofinanciranja projekta in upravičenost stroškov

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je januarja 2023 objavilo javni razpis za sofinanciranje nadgradnje tehničnih stavbnih sistemov v okviru Načrta za okrevanje in odpornost znotraj razvojnega področja zeleni prehod, komponenta Trajnostna prenova stavb (C1 K2), naložba v stavbe, ki potrebujejo posamezno nadgradnjo tehničnih stavbnih sistemov. Cilj ukrepa je izboljšanje energetske učinkovitosti in mikroklimatskih pogojev v stavbi.

Predmet sofinanciranja so projekti izvedbe novih ali posodobitev obstoječih sistemov centralnega prezračevanja z rekuperacijo in/ali sistemov za klimatizacijo v stavbah, ki so sicer že energetsko prenovljene, a potrebujejo ustrezno nadgradnjo posameznih tehničnih stavbnih sistemov.

Okvirna višina nepovratnih sredstev iz Mehanizma za okrevanje in odpornost, ki je na razpolago za sofinanciranje naložb po tem javnem razpisu v letih 2023, 2024 in 2025, znaša 13.050.000 EUR.

S sredstvi Mehanizma za okrevanje in odpornost bodo upravičeni stroški sofinancirani v celoti, vendar ne več kot 277,00 EUR na kvadratni meter (m<sup>2</sup>) neto tlorisne površine, ki je predmet sofinanciranja in na kateri bo izveden ukrep.

Sredstva lastne udeležbe morebitnih upravičenih stroškov, ki presegajo 277,00 EUR na kvadratni meter (m<sup>2</sup>) neto tlorisne površine, ki je predmet sofinanciranja in na kateri bo izveden ukrep, neupravičenih stroškov in morebitne stroške primanjkljaja mora zagotavljati končni prejemnik oziroma, v primeru solastništva, končni prejemnik skupaj s solastniki.

Upravičeni stroški so:

- Stroški storitev zunanjih izvajalcev (svetovalnega inženiringa) v skupni višini največ 12 % celotnih upravičenih stroškov projekta (brez DDV), ki obsegajo:
  - stroške investicijske in projektne dokumentacije: Stroški za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije za izvedbo projekta so upravičeni v skupni višini največ 7 % celotnih upravičenih stroškov projekta (brez DDV).

- Stroški nadzora so opravičeni v skupni višini največ 3 % celotnih opravičenih stroškov projekta (brez DDV).
- Stroški ostalih storitev:
  - a. Izdelava varnostnega načrta za gradbišče, imenovanje koordinatorja za varnost in zdravje pri delu.
  - b. Izdelava elaborata zapore ceste (praviloma upoštevano pri stroških projektne dokumentacije), kadar se dela energetske preнове izvajajo v varovalnem delu ceste in je to zahtevano s strani upravljavca cest.
  - c. Postavitev, ureditev, kontrola in odstranitev zapore prometa, skladno z elaboratom zapore ceste v primeru, kadar se dela energetske preнове izvajajo v varovalnem delu ceste in je to zahtevano s strani upravljavca cest.
  - d. Izdelava in potrditev izkaza požarne varnosti s strani pooblaščenice institucije, vključno s potrebnimi pregledi in pripravo dokumentacije.
  - e. Ostale storitve svetovalnega inženiringa (študije, elaborati, konservatorski načrt, raziskave obstoječega stanja, strokovna mnenja, ocene, poročila).

Skupni stroški vseh storitev svetovalnega inženiringa, ki so opravičeni za samo izvedbo GOI del (gradnja, nakup in vgradnja opreme), ne smejo presegati 12 % celotnih opravičenih stroškov projekta (brez DDV).

- Stroški GOI del (gradnje, nakupa in vgradnje opreme) za izvedbo novega ali posodobitev obstoječega sistema centralnega prezračevanja z rekuperacijo in/ali sistema za klimatizacijo: Med opravičene strojne inštalacijske stroške spadajo stroški preнове starih in vgradnje novih energetskih sistemov v energetsko prenovljeno stavbo, med katere sodijo energetsko učinkoviti prezračevalni in/ali klimatizacijski sistemi.

Neopravičeni stroški so:

- davek na dodano vrednost,
- nepredvidena in dodatna dela,
- davek na promet z nepremičninami,
- nakup rabljene opreme,
- notarski in odvetniški stroški.

**Preglednica 6.4: Vrednost opravičenih in neopravičenih stroškov po tekočih cenah**

Investicijski stroški Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost brez DDV	Vrednost z neodb. DDV	Upravičeni stroški	Neopravičeni stroški
A) GOI	88,59	634.180,15	692.619,85	634.180,15	58.439,70
B) Inv. in ost. dokumentacija	1,45	9.312,63	11.299,94	9.312,63	1.987,31
C) Projektna dokumentacija	5,05	32.543,88	39.488,74	32.543,88	6.944,86
D) Nadzor	1,48	9.512,70	11.542,71	9.512,70	2.030,01
E) Inženiring	3,44	22.132,89	26.856,05	22.132,89	4.723,16
<b>Investicijska vrednost</b>	<b>100,00</b>	<b>707.682,25</b>	<b>781.807,29</b>	<b>707.682,25</b>	<b>74.125,04</b>

## 6.2 Deleži in viri financiranja

Variantne rešitve predvidevajo različne vire financiranja.

### 6.2.1 Varianta A

Scenarij z investicijo po varianti A predvideva izvedbo investicijskih aktivnosti z nepovratnimi sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost in z lastnimi sredstvi investitorja. Za izvedbo investicije je predvidenih 707.682,25 EUR nepovratnih sredstev.

**Preglednica 6.5: Viri financiranja po tekočih cenah za varianto A**

Viri financiranja Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost [EUR]	Leto 2024	Leto 2025
Načrt za okrevanje in odpornost	90,52	707.682,25	0,00	707.682,25
Lastna sredstva DU Šmarje pri Jelšah	9,48	74.125,04	28.472,78	45.652,26
<b>Investicijska vrednost z DDV</b>	<b>100,00</b>	<b>781.807,29</b>	<b>28.472,78</b>	<b>753.334,51</b>

### 6.2.2 Varianta B

Naveden scenarij predvideva izvedbo investicijskih aktivnosti z lastnimi sredstvi, ki jih bo zagotovil investitor. Za izvedbo investicije je predvidenih 781.807,29 EUR lastnih sredstev.

**Preglednica 6.6: Viri financiranja po tekočih cenah za varianto B**

Viri financiranja Tekoče cene v EUR	Delež [%]	Vrednost [EUR]	Leto 2024	Leto 2025
Lastna sredstva DU Šmarje pri Jelšah	100,00	781.807,29	28.472,78	753.334,51
<b>Investicijska vrednost brez DDV</b>	<b>100,00</b>	<b>781.807,29</b>	<b>28.472,78</b>	<b>753.334,51</b>

## 6.3 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

### 6.3.1 Lokacija

Dom upokojujencev Šmarje pri Jelšah je umeščen ob vznožju sv. Barbare in sv. Roka, obdan z zelenimi površinami, a hkrati odmaknjen od prometa in hrupa. Nahaja se v neposredni bližini vseh vitalnih delov kraja kot so pošta, banka, zdravstveni dom, lekarna, železniško in avtobusno postajališče, kulturni dom, knjižnica ter trgovine.

**Preglednica 6.7: Osnovni podatki o lokaciji**

<b>Naslov lokacije</b>	Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah
<b>Katastrska občina</b>	1200 Šmarje pri Jelšah
<b>Številka stavbe</b>	150
<b>Parcelna številka</b>	1048/1

Vir: Prostorski portal RS, februar 2024



**Slika 6.1: Makrolokacija stavbe**



Vir: Prostorski portal RS, februar 2024

**Slika 6.2: Mikrolokacija stavbe**



Vir: Prostorski portal RS, februar 2024

**Slika 6.3: Podatki o stavbi št. 150**

Katastrska občina:	1200 ŠMARJE PRI JELŠAH
Številka stavbe:	150
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	8.242,0m <sup>2</sup>
Število etaž:	5
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	240,1 m
Najvišja višinska kota stavbe:	256,5 m
Karakteristična višina stavbe:	240,1 m
Leto izgradnje stavbe:	1976
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobetn
Leto obnove fasade:	2012
Leto obnove strehe:	2008
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Da

#### Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1200 ŠMARJE PRI JELŠAH	1048/1	2.747 m <sup>2</sup>	2.747 m <sup>2</sup>

#### Naslovi stavbe

Šmarje pri Jelšah, Šmarje pri Jelšah, Rakeževa ulica 8

Vir: Prostorski portal RS, februar 2024

## 6.3.2 Vpliv investicije na okolje

Pri načrtovanju in izvedbi naložbe so bila upoštevana zlasti naslednja izhodišča:

- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20),
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22 in 161/22),
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1 in 61/17 – GZ in 199/21 - GZ-1),
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2),
- Uredba o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22),
- Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04, 59/19, 44/22 – ZVO-2 in 53/22),
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19 in 44/22 – ZVO-2),



- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita izraba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov, ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

### **6.3.3 Okoljska učinkovitost in učinkovitost izrabe naravnih virov**

Že pri načrtovanju se mora upoštevati, da so v oblikovanje projekta vključene strokovne ekipe, ki imajo izkušnje s podobnimi projekti, ki so presegali minimalne zahteve, določene v pravilniku, ki ureja učinkovito izrabo energije, naravnih virov in prostora. Hkrati je stavba zasnovana tako, da izpolnjuje normative po Pravilniku o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES), torej temeljne zahteve glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije. Prav tako bo projekt sledil ciljem zastavljenih v Načrtu za okrevanje in odpornost in načelom DNSH.

#### **Zmanjševanje vplivov na okolje**

Glede na predvidene posege bodo v času posega prisotni nekateri minimalni negativni vplivi na okolje, dolgoročno pa bo imela investicija pozitiven vpliv na okolje. To pomeni zmanjšanje obremenitev okolja z energetske varčnostjo stavbe in z zmanjšanjem porabe električne energije. V nadaljnjih fazah izdelave dokumentacije bodo upoštevana prej navedena izhodišča in preverjeni vplivi na okolje.

#### **Tla in voda**

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme.

#### **Zrak**

V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije. Te bodo zmanjšane z ustrežno organizacijo in tehnologijo izvedbe del. Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak. Po investiciji se bo kakovost zraka izboljšala, saj bo investicija vplivala na zmanjšanje izpustov CO<sub>2</sub>.

## **Hrup**

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

## **Poraba električne energije**

Večino električne energije se porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo, delovanje električnih naprav. V času del se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve električnih delovnih strojev in naprav. Po investiciji pa se bo zaradi izvedenih ukrepov za povečanje energetske učinkovitosti poraba električne energije v stavbi zmanjšala.

## **Odpadki**

Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval.

V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način.

Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradbenih del bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov.

## **Vplivi na varnost nepremičnin pred požarom**

Predvideni investicijski ukrepi so načrtovani skladno s požarno varnostjo. Že pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati skladnost rešitev z zahtevami požarne varnosti ter skladno z zakonodajo preveriti potrebnost zasnove oz. študije požarne varnosti in po gradnji izkaza požarne varnosti.

## **Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost nepremičnin**

Ukrepi vgradnje centralnega prezračevanja ne bodo vplivali na nosilnost in stabilnost objekta.

## **Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito nepremičnin**

Pri ukrepih se bodo predvidoma pojavljali neznatni vplivi, povezani z obrtniškimi in instalacijskimi deli, zato se bodo po potrebi v času del izvajali ukrepi za zmanjševanje emisij prahu v okolici. Potrebno je zagotoviti ustrezno zaščito komunalnih vodov.

### Vpliv na zaščito nepremičnin pred hrupom

Pri izvajanju različnih gradbenih posegov se bo pojavljal hrup gradbenih strojev v bližini. Pri izvajanju gradbenih del je dovoljeno uporabljati le stroje in naprave, ki izpolnjujejo zahteve glede hrupa po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem. Dela se bodo izvajala tako, da bodo čim manj moteča za uporabnike okoliških stavb in izvajanje delovnih procesov.

### Okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov

Uporabljene bodo različne tehnologije, ki bodo upoštevale visoke standarde stroke na področju energetske učinkovitosti, varovanja okolja ter učinkovite rabe vode in surovin.

### Trajnostna dostopnost

Predvidena investicija je usmerjena v vgradnjo centralnega prezračevanja in ne poslabšuje možnosti trajne dostopnosti.

### Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na naravo investicije ni predvidena celovita presoja vplivov na okolje. Prav tako se ne predvideva negativnih vplivov, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava ustreznih poročil. Pri pripravi projektnih nalog, razpisov, v času izvedbe in obratovanja bo posebna skrb namenjena zagotavljanju učinkovitosti opreme, vključena bo uporaba čistih tehnologij in ekonomsko upravičljivih najboljših razpoložljivih tehnik.

## 6.3.4 Kadrovsko-organizacijska shema

Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

- predstavnik odgovorne osebe investitorja,
- operativni vodja projekta,
- predstavniki strokovnih sodelavcev.

### Preglednica 6.8: Kadrovsko-organizacijska shema

Opis vloge sistema	Institucija
<p><b>GLAVNI SISTEM PROJEKTA (GS):</b></p> <p>Investitor usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Investitor ima v projektu naslednje naloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo),</li> <li>– zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta,</li> <li>– izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta,</li> <li>– naroča izvajanje projekta,</li> <li>– upravlja projekt,</li> <li>– sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta,</li> <li>– sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta.</li> </ul> <p>Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in s sredstvi razpolaga.</p>	<p>DU Šmarje pri Jelšah in MOPE</p>

Opis vloge sistema	Institucija
<p><b>SKRBNIŠKI SISTEM (SS):</b></p> <p>Je sistem vodenja in skrbništva projekta, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>vodja projekta</b> (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta),</li> <li>– <b>namestnik vodje, projektni administrator</b> (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preobremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pripravlja in usklajuje razpored sestankov,</li> <li>• sklicuje in organizira sestanke,</li> <li>• piše zapisnike sestankov, jih razpošilja,</li> <li>• zbira, arhivira, ureja vso dokumentacijo,</li> <li>• izvaja investitorski nadzor,</li> <li>• skrbi za informacijski sistem projekta.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Projektni tim investitorja</p>
<p><b>IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI):</b></p> <p>Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti (npr. skladno z zakonom o javnih naročilih). Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru izvajanja projekta poteka tudi administracija projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zajemajo se podatki za plan projekta in podatki o realizaciji,</li> <li>– pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije,</li> <li>– vodi se seznam zadolžitev in se ugotavlja njihovo izpolnjevanje.</li> </ul> <p>Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, a v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko spadajo tudi pod skrbniški sistem.</p>	<p>Izvajalci posamezne faze projekta so izbrani skladno s politiko naročnika, ki ga skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja.</p>
<p><b>NOTRANJI IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (NSI):</b></p> <p>Sestavljajo ga projektni timi, ki sodelujejo z glavnim sistemom projekta (GS) in skrbniškim sistemom projekta (SS). Projektni tim so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Vodjo in člane notranjih internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. Sistem izvajanja projekta, ki operativno izvaja dejavnosti v projektu, je tudi administrator svojega dela projekta, ki skrbi za realizacijo vseh faz.</p>	<p>Projektni tim, ki skrbi in operativno organizira realizacijo vseh faz projekta po dogovoru z glavnim in skrbniškim sistemom.</p>

Ožji izvedbeni projektni tim skupaj s svetovalnim inženiringom in odgovorno osebo investitorja vodi operativni vodja projekta.

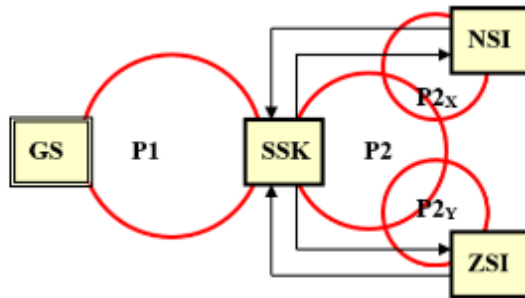
Projektni timi imajo predvidoma sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje. Zunanji izvajalci so (npr. skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev) izbrani na osnovi zbiranja ponudb, pri čemer investitor imenuje osebo, ki vodi postopek izbora izvajalca.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svoje pristojnosti nadzira potek projekta.

Nadzorni sistem predstavljajo:

- nadzorni organi DU Šmarje pri Jelšah,

- svet zavoda,
- nadzorni organi MOPE,
- Računsko sodišče RS.



<b>P1</b> - Zagon projekta - Oblikovanje strategije - Evalvacija	<b>P2</b> - Načrtovanje izvedbe - Organizacija izvedbe - Nadzor poteka aktivnosti	<b>P2<sub>x</sub></b> - Opravljanje aktivnosti  <b>P2<sub>y</sub></b> - Opravljanje aktivnosti	<b>Značilnosti</b>  PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU PROJEKTA
---	--	--	---

<b>Glavni sistem (GS)</b> - Investitor in razpisovalec - Upravljanje projekta	<b>Sistem skrbništva (SSK)</b> - Operativno vodenje projekta - Podpora aktivnostim, administriranje	<b>Notranji izvajalci (NSI)</b> - Interni izvajalci (projektne timi) - skrb za realizacijo vseh faz	<b>Zunanji izvajalci (ZSI)</b> - Izvajalci izbrani na razpisih (skladno z zakonodajo) - Izvedba posameznih aktivnosti
---	---	---	---

Informacijsko-dokumentacijski sistem je praviloma zastavljen tako, da je možen vpogled in sledljivost projekta tudi preko svetovnega spleta. Pristop k izvedbi projekta predvideva tudi različne pristope, ki uporabljajo moderne tehnologije in so v marsičem napredni in inovativni. Projektna skupina komunicira tako rekoč v celoti v elektronski obliki:

- spletne predstavitve in gradivo,
- uporaba portala za skupno načrtovanje, uporaba programov za takojšnje sporočanje,
- spletna izmenjava vsebin, spletna gradiva,
- skeniranje vhodnih podatkov in posredovanje dokumentacije po elektronski pošti (zunanji izvajalci) oz. preko skupnega dokumentacijskega sistema na strežniku.

#### 6.4 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomske upravičenosti projekta

Z izvedbo investicije zasledujemo cilje na področju zagotavljanja ustreznih pogojev za nemoteno izvajanje dejavnosti institucionalnega in neinstitucionalnega varstva starejših. V stavbi bodo z izvedbo investicije zagotovljeni boljši bivalni in delovni pogoji. Omogočanje kvalitetnih pogojev za izvajanje socialnovarstvene in zdravstvene dejavnosti je ob obstoječem stanju objekta možno le z investiranjem. Upoštevanje čistih ekonomskih meril pri utemeljevanju investicij s podobnimi vsebinami je nesmiselno.

Zato moramo upoštevati druga netržna merila, s katerimi se da dolgoročno dokazati ekonomsko upravičenost načrtovane naložbe. Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na družbenem področju:

- ker gre za izboljšanje energetske učinkovitosti v objektu, se bodo družbene koristi kazale v zmanjšanju negativnih vplivov na okolje, izboljšanju okolja za izvajanje socialne oskrbe starejših oseb,
- sodobna, varna in uporabnikom prijazna javna infrastruktura,
- varnost uporabnikov stavbe.

## **6.5 Zagotavljanje trajnosti projektnih rezultatov**

Vgradnja centralnega prezračevanja pomeni nadgradnjo objekta DU Šmarje pri Jelšah, ki je že energetsko prenovljen. Z izvedbo investicije zasledujemo cilje na področju zagotavljanja prijaznega, varnega bivalnega in delovnega okolja za vse uporabnike in zaposlene. Kakovost bivanja je tesno povezana tudi z normativi in minimalnimi tehničnimi pogoji za prostor in opremo.

Centralno prezračevanje z rekuperacijo velja za najbolj učinkovit način prezračevanja. Z njim ne poskrbimo le za nenehen dotok svežega zraka v prostore, ampak tudi za zmanjševanje toplotnih izgub, ki sicer nastajajo pri zračenju. Z izvedbo investicije se prispeva tudi k samemu izboljšanju energetske učinkovitosti.

Investicija je skladna tudi z usmeritvami in cilji Načrta za okrevanje in odpornost, predvsem z razvojnim področjem »Zeleni prehod«, in sicer komponento 2 »Trajnostna prenova stavb« (C1 K2), katere cilji so spodbujanje učinkovite rabe energije v stavbah s trajnostno prenovo obstoječih javnih stavb, tako da se po prenovi za 30 % zmanjša njihova poraba v primerjavi s porabo pred prenovo ter s tem prispevati k podnebnim ciljem EU.

## **6.6 Tveganja**

Glavna tveganja se nanašajo tako na fazo tekom same izvedbe investicijskih aktivnosti in nadaljnjo fazo učinkov v dobi eksploatacije. V nadaljevanju navajamo glavna tveganja projekta in njihovo oceno za obravnavano varianto.

**Preglednica 6.9: Opredelitev tveganj**

Vrsta tveganja		Ocena tveganja
<b>1</b>	<b>SPLOŠNA TVEGANJA</b>	
1.1	<b>Politična tveganja</b>	<p>Politične spremembe: morebitne spremembe v lokalni ali državni politiki ne bodo bistveno vplivale na projekt, saj investicija ni odvisna od dnevne politike. Tveganje je NIZKO, za projekt je bila pridobljena širša naklonjenost.</p> <p>Višja sila: naravne katastrofe, druge višje sile, ki bi prizadele stavbo. Tveganje je NIZKO, primernih ukrepov za uravnavanje le-teh pa ni mogoče predvideti.</p>
1.2	<b>Pravna tveganja</b>	<p>Sprememba zakonodaje: na področju financiranja, nabavne politike, uvedba dodatnih postopkov... Tveganje je NIZKO do SREDNJE.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: menimo, da spremembe oz. dopolnitve zakonodaje na tem področju ne bodo bistvene za projekt.</p>
1.3	<b>Finančna tveganja</b>	<p>Višji stroški: npr. zaradi spremembe zakonodaje na področju obdavčitev, podražitev, sprememb projekta, novih dejstev, ki se bodo pokazala pri izvedbi investicije. Tveganje je v tem delu SREDNJE. Inflacijske težnje se sicer umirjajo, geopolitične razmere pa so negotove.</p> <p>Nepredvidena dela: izvajalci bodo zahtevali dodatna plačila za nepredvidene stroške. Tveganje je v osnovi SREDNJE. Z ustreznim načrtovanjem ga je možno zmanjšati na NIZKO.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: v primeru novih dejstev investitor zagotovi dodatne vire ali z prerazporeditvijo neporabljenih sredstev drugih projektov. Tveganje se zmanjša s pogodbo na ključ. Gotovo vseh odmikov od načrtovanega ni mogoče predvideti, vendar se tega investitor že od začetka zaveda in posebno pozornost namenja vsaki aktivnosti. Če bodo nastali dodatni stroški, jih bo investitor pokril z lastnimi viri, da bo finančna konstrukcija zaprta.</p>
<b>2</b>	<b>TEHNIČNA IN DRUGA TVEGANJA</b>	
2.1	<b>Terminski plan in tehnologija gradnje</b>	<p>Zamude pri začetku projekta, neupoštevanje rokov zunanjih izvajalcev in morebitna nova dejstva bi lahko pomenila tako zamude kot dodatne finančne zahteve.</p> <p>Tveganje (pri terminskem planu in tehnologiji) je v osnovi pri tovrstnih investicijah srednje, vendar smo ga z ustreznim načrtovanjem zmanjšali, da je NIZKO. Do zamud bi prišlo le v primeru, da bi se neizbrani ponudnik pritoževal nad izborom in ne bi bilo možno realizirati pravočasnega podpisa pogodbe.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: terminski plan ima nekatere rezerve, aktivnosti so načrtovane realno. Pri zunanjih izvajalcih bomo z jasnimi naročili in sprotno kontrolo tveganje minimizirali. Tehnologija gradnje ni zahtevna. Nekoliko več pozornosti bo potrebno nameniti vgradnji elementov, saj klasični izvajalci običajno delajo po utečeni praksi, moderni pristopi pa zahtevajo večjo natančnost in poznavanje gradbene fizike.</p> <p>Pri izboru izvajalcev bodo izbrani izvajalci, ki bodo razpolagali z ustreznimi referencami in izkušnjami za gradnjo. Prav tako bodo za pravočasno izvedbo del s strani izbranih izvajalcev zahtevana finančna jamstva za dobro in pravočasno izvedbo del.</p>
2.2	<b>Vodstvena in kadrovska tveganja</b>	<p>Tveganje je NIZKO, saj je za izvedbo projekta sestavljen tim s primernimi referencami, kvalificiranim kadrom in vodstvenimi sposobnostmi, tako da niti višja sila na tem področju ne more ogroziti izvedbe projekta.</p> <p>Ukrepi za zmanjševanje tveganj: pri izvajanju je jasna organizacijska struktura, moč realizacije pa ni odvisna samo od ene osebe. Tako je že sedaj predvideno, da lahko npr. v primeru odsotnosti projektne vodje vodenje prevzame pomočnik vodje, izbrano projektivno podjetje ima npr. več projektantov, ki so sodelovali pri načrtovanju projekta. Pri pripravi in oddaji javnih naročil bo pozornost usmerjena tudi na kriterije, ki zmanjšujejo kadrovska tveganja.</p>

## 7 NADALJNJA DOKUMENTACIJA IN TERMINSKI NAČRT

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ določa potrebno investicijsko dokumentacijo za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Mejne vrednosti za investicijske projekte, ki določajo pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim in posebej prikazanim davkom na dodano vrednost, so:

- nad vrednostjo 500.000 evrov dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP),
- nad vrednostjo 2.500.000 evrov dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), predinvesticijska zasnova (PIZ) in investicijski program (IP).

Za potrebe izvedbe celotne investicije bo treba izdelati naslednjo dokumentacijo.

### Investicijska dokumentacija

Že izdelano: /

V izdelavi: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Še potrebno: Investicijski program (IP)

### Projektna in druga dokumentacija

Že izdelano: Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI)

V izdelavi: /

Še potrebno: Razpisna dokumentacija za izbiro izvajalcev del (GOI dela, nadzor, inženiring)

Pogodbe za izvedbo vseh predvidenih del

Projektna dokumentacija izvedenih del (PID)

Navodila za obratovanje in vzdrževanje (NOV)

### Upravna dovoljenja

Že pridobljeno: /

V pridobivanju: /

Še potrebno: /



## 7.1 Terminski plan poteka investicije

Investicijske aktivnosti so predvidene v letih 2024 in 2025. Časovni načrt predvideva izvedbo investicije in investicijskega vzdrževanja v najkrajših zakonskih in operativnih rokih. Do te faze je bila v sklopu projektne dokumentacije izdelana Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI). V izdelavi je Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP). Investicija bo zaključena v letu 2025.

Načrtovani ukrepi bodo izvedeni na način, da ne bodo izrazito okrnjene dejavnosti institucionalnega varstva starejših oseb.

**Preglednica 7.1: Terminski načrt investicijskih aktivnosti**

Aktivnost	Termin
Izdelava investicijske dokumentacije DIIP	februar 2024
Izdelava projektne dokumentacije PZI	februar 2024
Izdelava investicijske dokumentacije IP	februar 2024
Prijava na javni razpis MOPE	februar 2024
Podpis pogodbe o sofinanciranju	junij 2024
Izvedba JN za izvedbo del in podpis pogodbe	april 2025 – maj 2025
Začetek izvedbe del	junij 2025
Zaključek izvedbe del	september 2025
Izobraževanje in usposabljanje upravljavca sistema	september 2025
Zaključek projekta	oktober 2025

## 8 SKLEPNE UGOTOVITVE

Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah želi poskrbeti za primerne pogoje za izvajanje institucionalnega varstva starejših oseb, zato so se odločili za vgradnjo centralnega prezračevanja v objektu DU Šmarje pri Jelšah, neto tlorisne površine 2.554,86 m<sup>2</sup>. Z izvedbo investicije se bodo izboljšali delovni in bivalni pogoji za zaposlene, stanovalce in ostale uporabnike stavbe. V sklopu investicije je predvidena vgradnja energetske učinkovitega centralnega sistema prezračevanja.

Investicija omogoča ugoden vpliv na izvajanje socialnovarstvene in zdravstvene dejavnosti, izboljšanje delovnih in bivalnih pogojev, pozitivne vplive na okolje in tudi na gospodarski in družbeni razvoj zavoda in občine.

Na nivoju te dokumentacije se izpostavljajo predvsem naslednji pozitivni učinki investicije:

- izboljšanje mikroklimatskih pogojev za izvajanje institucionalnega varstva,
- zmanjšanje stroškov energije za tekoče obratovanje in vzdrževanje stavbe,
- zmanjšanje ogljičnega odtisa in zasledovanje ciljev energetske učinkovitosti,
- celovit pristop k projektu, ki prinaša sinergijo in zmanjšuje stroške za investicijsko vzdrževanje.

Glede na spoznanja s področja investicij, gradbeništva, energetike, bivanja, toplotne zaščite in mikroklimatike, se ocenjuje, da bo imela predvidena naložba pozitiven vpliv na kvaliteto izvajanja institucionalnega varstva in s tem na uresničitev temeljnih ciljev njihove dejavnosti. Ob vseh jasno zastavljenih ciljih je nujno spodbuditi tudi motivacijo zaposlenih in ostalih uporabnikov stavbe za participacijo pri projektu.

Posebej se poudarja, da je treba načrtovano investicijo obravnavati z vsemi njenimi vsebinskimi in tehničnimi značilnostmi ter nanjo gledati tudi z vidika značilnosti uporabnika in okolja. Ob uporabi sodobne tehnologije v gradbeništvu ter ob upoštevanju zahtev zdravstvene stroke in razvoja sodobnih tehnologij, se želi vsem udeleženi zagotoviti prijetna, funkcionalna, fleksibilna, kvalitetna in vzdržljiva, vendar ne predraga, energetske varčna, okolju prijazna, zdrava in varna stavba ter oprema.

Z izdelano dokumentacijo investitor izkazuje resnost in zmožnost organiziranja in izvajanja aktivnosti, ki sledijo iz obravnavane investicije. Ocenjuje se, da so zgoraj navedeni pozitivni učinki investicije dovolj opravičljiv razlog, da se uresniči predvidena naložba in s tem zagotovijo rezultati in dosežejo zastavljeni cilji investicije.

**Na osnovi navedenega se investicijski projekt »DU Šmarje pri Jelšah - vgradnja centralnega prezračevanja« ocenjuje kot potrebna, koristna in upravičena naložba.**