



OBČINA SELNICA OB DRAVI
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

Številka: 430 – 29/2026
Datum: 10. 9. 2026

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi

Zadeva: Predlog za obravnavo na 1. dopisni seji Občinskega sveta Občine Selnica ob Dravi.

NASLOV GRADIVA: **Sklep o potrditvi Investicijskega programa (IP) z elementi študije izvedljivosti za investicijo »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče«.**

PREDLAGATELJ GRADIVA: Županja, dr. Vlasta KRMELJ, univ. dipl. inž.

VSEBINA GRADIVA:

- Sklep in investicijski program (IP),
- obrazložitev.

PRIPRAVLJAVEC/CI GRADIVA: ENERGO – MAKŠ d.o.o. in Občinska uprava občine Selnica ob Dravi

PREDLOG SKLEPA:
Občinski svet Občine Selnica ob Dravi sprejme Sklep o potrditvi Investicijskega programa (IP) z elementi študije izvedljivosti za investicijo »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče«.

PREDLOG POSTOPKA IN NAČIN SPREJEMA:
Sklep je sprejet, če zanj glasuje večina opredeljenih glasov na seji prisotnih svetnic in svetnikov.



dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž.
ŽUPANJA

Na podlagi določil Zakona o javnih financah (Ur. l. 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-1O, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna (Ur. l. RS, št. 54/10, 35/18 in 24/25 – ZFisP-1 in 6/26), 20. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), 7. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 35/17 – UPB1, 4/22, 12/25) je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi na svoji ____ dopisni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

o potrditvi investicijskega programa (IP) z elementi študije izvedljivosti za investicijo »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče«

1. člen

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi potrdi investicijski program (IP) z elementi študije izvedljivosti za projekt »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče«, ki ga je izdelalo podjetje ENERGO-MAKS d.o.o., Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice, september 2026.

2. člen

Investicija znaša 1.121.772,40 EUR brez DDV in 1.368.562,33 EUR z DDV po stalnih cenah ter 1.151.803,42 EUR brez DDV in 1.405.200,17 EUR z DDV po tekočih cenah in je razdeljena na upravičene in neupravičene stroške. Upravičene stroške do višine 1.100.000,00 EUR sofinancira ministrstvo, neupravičene stroške in razliko upravičenih stroškov planira občina poravnati iz lastnih sredstev/občinskega proračuna.

Investicija se izvaja v skladu s časovnim načrtom od februarja 2026 (potrditev DIIP) do 29. 10. 2027 (zaključek del).

Tabela 1: Struktura in vrednost investicije po tekočih cenah

Viri financiranja	Leto 2026	Leto 2027	Skupaj (€)	Delež (%)
MKRR	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00	78,28%
Občina Selnica ob Dravi	1.988,60	303.211,57	305.200,17	21,72%
Skupaj	1.988,60	1.403.211,57	1.405.200,17	100,00%

3. člen

Občina Selnica ob Dravi bo investicijo prijavila na Javni razpis revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027, ki ga je objavilo Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj. Pričakovana višina sofinanciranja znaša 1.100.000,00 EUR brez DDV.

Sredstva za financiranje investicije v višini 305.200,17 EUR bodo zagotovljena v proračunu Občine Selnica ob Dravi za leto 2027 na proračunski postavki: 09.2.2.07 Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče (OB178-26-0004).

5. člen

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi pooblašča županjo Občine Selnica ob Dravi, da potrjuje potrebne spremembe in dopolnitve Investicijskega programa za investicijo »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče« in o tem obvešča občinski svet.

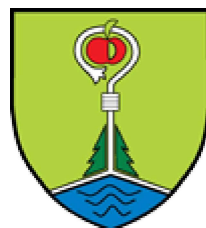
6. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema.

Številka: 430-29/2026

Datum:

dr. Vlasta KRMELJ, univ. dipl. inž.
ŽUPANJA



OBČINA SELNICA OB DRAVI

INVESTICIJSKI PROGRAM Z ELEMENTI ŠTUDIJE IZVEDLJIVOSTI – IP z elementi ŠI

Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče



SEPTEMBER 2026

Ime in sedež naročnika: **Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2355 Selnica ob Dravi**

Objekt in predmet investicije: **Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče**

Vrsta dokumenta: **INVESTICIJSKI PROGRAM Z ELEMENTI ŠTUDIJE
IZVEDLJIVOSTI**

Odgovorni vodja projekta naročnika: **dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž., županja**

Številka projekta: **014_IP/2026**

Izdelovalec dokumenta: **ENERGO-MAKS energija, d.o.o.
Škalce 1h
3210 Slovenske Konjice**

Izdelovalec dokumenta: **ENERGO-MAKS energija, d.o.o.
Škalce 1h
3210 Slovenske Konjice**

direktor podjetja ENERGO-MAKS d.o.o.
dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž.

 M.P. 
Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
GSM: 041/696 791, ID št.: SI52484068

Odgovorna oseba izdelovalca dokumenta:
dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž.
v sodelovanju s strokovnimi delavci naročnika

Datum izdelave: **SEPTEMBER 2026**

VSEBINA:

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCEV INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
1.1	Uvodno pojasnilo	5
1.2	Predstavitev investorjev in odgovornih oseb	6
1.2.1	Investitor - naročnik in financer	6
1.2.2	Predstavitev upravljavca investicije	6
1.2.3	Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije	6
1.3	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, vključno z navedbo namena in ciljev investicijskega projekta ter s pojasnili poteka aktivnosti	7
1.4	Opredelitev vrste investicije	8
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	10
2.1	Opredelitev ciljev investicije	10
2.2	Spisek strokovnih podlag	16
2.3	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	16
2.5	Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	20
2.6	Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	21
2.7	Način postopka izbire izvajalca	22
2.8	Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo	22
2.9	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	22
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	24
3.1	Predstavitev investorja – naročnika in financerja	24
3.2	Predstavitev bodočega upravljavca predmeta investicije	25
3.3	Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije	26
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	28
4.1	Analiza potreb z vidika predmeta investiranja	28
4.2	Analiza obstoječega stanja in potreb s tehnično tehnološkega vidika	30
4.3	Podravska regija	37
4.4	Analiza demografskih potreb v Občini Selnici ob Dravi	38
4.5	Analiza tržnih možnosti	41
4.6	Analiza potreb širše družbe in analiza konkurence	41
4.7	Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti	41
5	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL	51
	Prikaz površin in gabaritov investicije	54
5.2	Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način pristojnosti med delovanjem objekta	56
5.3	Opis obratovanja in delovanja objekta	56
6	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA VARIANTO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA VARIANTO »BREZ« INVESTICIJE	57

7	OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	58
7.1	Ocena stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah	58
7.2	Ocena stroškov investicije po tekočih cenah	62
8	ANALIZA LOKACIJE	64
9	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	67
9.1	Učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)	67
9.2	Okoljska učinkovitost	67
9.3	Trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza)	67
9.4	Zmanjševanje vplivov na okolje	67
9.5	Izvajanje projekta skladno z načelom »ne škoduj bistveno«	69
9.6	Vpliv izvedbe projekta na podnebne spremembe	69
10	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	70
10.1	Analiza izvedljivosti	72
11	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	73
12	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER JAVNIH KORISTI V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE	74
12.1	Ocena prihodkov investicije	74
12.2	Ocena odhodkov investicije	74
12.3	Ocenjevanje javnih koristi investicije	76
13	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN ANALIZE V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	79
13.1	Izhodišča in predpostavke pri izračunih	79
13.2	Finančna analiza s finančnimi kazalniki	80
13.3	Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki	81
14	ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI INVESTICIJ	84
14.1	Analiza tveganj	84
14.2	Analiza občutljivosti investicije	85
15	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	86

1 Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja, izdelovalcev investicijske in projektne dokumentacije ter povzetkom dokumenta identifikacije investicijskega projekta

1.1 Uvodno pojasnilo

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/06, 54/10 in 27/16) določa pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Uredba v 1. točki 4. člena opredeljuje mejne vrednosti za izdelavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času priprave le-te. Spodnja tabela prikazuje metodologijo za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije.

Tabela 0: 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 (DIIP)	Predinvesticijska zasnova (PIZ)	Investicijski program (IP)
1. manj od 300.000 € razen	Ne	Ne	Ne
a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih,	Da	Ne	Ne
b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (npr.: visoki stroški vzdrževanja)	Da	Ne	Ne
c) kadar se investicijski projekti sofinancirajo s proračunskimi sredstvi	Da	Ne	Ne
2. med 300.000 in 500.000 €	Da	Ne	Ne
3. nad vrednostjo 500.000 €	Da	Ne	Da
4. nad vrednostjo 2.500.000 €	Da	Da	Da

V DIIP-u se je izkazalo, da je vrednost investicije višja od 500.000,00 EUR, zato je po Uredbi, glede na vrsto investicije in kriterije je potrebno izdelati še:

- investicijski program.

V fazi gradnje se izdela poročilo o izvajanju investicijskega projekta (PIIP) in kadar se izkaže za potrebno, tudi novelacijo investicijskega programa.

V fazi obratovanja se izdela poročilo o spremljanju učinkov investicijskega projekta.

1.2 Predstavitev investorjev in odgovornih oseb

1.2.1 Investitor - naročnik in financer

Tabela 1: Osnovni podatki o naročniku.

Naročnik in financer:	Občina Selnica ob Dravi
Naslov:	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
Odgovorna oseba:	dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž., županja

Tabela 2: Osnovni podatki o sofinancerju investicije.

Financer:	Republika Slovenija, Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj
Naslov:	Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	dr. Monika Kirbiš Rojs, ministrica

Predvideno je sofinanciranje iz naslova Javnega razpisa revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 (v nadaljevanju: JR REVITAL OPO), ki ga je objavila Republika Slovenija, Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj, dne 23. 6. 2026. Rok za prijavo se izteče 18. 9. 2026 ob 16.00 uri.

1.2.2 Predstavitev upravljavca investicije

Tabela 3: Bodoči upravljavec investicije.

Upravljavec investicije:	Občina Selnica ob Dravi
Naslov:	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
Odgovorna oseba:	dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž., županja

1.2.3 Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

Tabela 4: Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	ENERGO-MAKS d.o.o.
Naslov:	Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
Odgovorna oseba:	dr. Ksenija Golob, univ. dipl. inž. gr.

Tabela 5: Izdelovalec projektne dokumentacije

Izdelovalec obstoječe projektne dokumentacije PGD/PZR/PZI:	TEHNOART
Odgovorna oseba:	dr. Matjaž Durjava, univ. dipl. arh.
Izdelovalec novelirane projektne dokumentacije IDP/PZI	ENERGO-MAKS d.o.o.

Naslov:	Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
Odgovorna oseba:	dr. Ksenija Golob, univ. dipl. inž. gr.

1.3 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, vključno z navedbo namena in ciljev investicijskega projekta ter s pojasnili poteka aktivnosti

Dokument identifikacije investicijskega projekta (na kratko DIIP) je bil izdelan v februarju 2026. Dokument je izdelala občinska uprava z zunanjimi sodelavci.

Na začetku dokumenta so bili opredeljeni osnovni podatki o investitorju, upravljavcu ter izdelovalcu DIIP-a. V nadaljevanju je bilo analizirano trenutno stanje in razlogi za investicijsko namero ter predstavljeni ključni elementi investicije.

Ugotovljeno je, da Občina Selnica ob Dravi planira obnoviti in revitalizirati OŠ Gradišče. Gre za celovito prenovu in ponovno aktivacijo opuščene objekta nekdanje podružnične osnovne šole ter njegovo preobrazbo v sodoben, trajnosten in večnamenski center za potrebe lokalnega prebivalstva in širšega območja.

V dokumentu so opredeljene razvojne možnosti in cilji investicije. Zapisana je usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami ter z veljavno prostorsko dokumentacijo. Opredeljena je tudi varianta brez investicije, kar pomeni, da se obnova in revitalizacija stare šole ne izvede in bi za posledico imelo ohranitev stanja, kar pomeni nerešeno problematiko in visoke stroške obratovanja za Občino Selnica ob Dravi. Prav tako bi nerešena ostala problematika možnosti druženja lokalnega prebivalstva in širšega območja, vzpostavitve novih storitev in dejavnosti, večje dostopnosti vsebin in storitev na podeželju, medgeneracijskega povezovanja, razvoja podjetništva in turizma, ohranjanja kulturne in naravne dediščine ter večje privlačnosti Gradišča na Kozjaku za življenje, delo in obiskovanje.

V nadaljevanju DIIP-a je opredeljena vrsta investicije, določena je njena vrednost po stalnih cenah in znaša 800.000,00 EUR z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo sofinancerska sredstva iz virov RS ter proračunska sredstva Občine Selnice ob Dravi. Projekt nameravajo pristojni prijaviti na razpis RS, kjer planirajo pridobiti del sredstev. Manjkajoča sredstva bo zagotovila Občina Selnica ob Dravi iz proračuna Občine Selnica ob Dravi za leto 2027.

V DIIP-u so bili opredeljeni tudi osnovni elementi, ki določajo investicijo, in sicer navedba in opis lokacije, tehnično – tehnološki opis objekta, terminski plan, varstvo okolja, kadrovska shema ter viri financiranja.

Projekt se bo izvedel v letih 2026 in 2027. Za izvedbo projekta bo v letu 2026 pripravljena projektna in investicijska dokumentacija za možnost fizične izvedbe del. Fizična izvedba del ter dobava in montaža opreme se planira v letu 2027. Priprava dokumentacije ter izročitev in prevzem del se planira v letu 2027.

Na koncu DIIP-a so bili opredeljeni rezultati investicije in ugotovitev smiselnosti in možnosti izdelave investicijskega programa, skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010) in Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 27/16).

1.4 Opredelitev vrste investicije

Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- | | |
|--|--|
| ☐ Investicija v nakup | ☐ Adaptacija |
| ☐ Novogradnja | ☒ Vzdrževalna dela in manjša rekonstrukcija (revitalizacija) |
| ☐ Rekonstrukcija | ☐ Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev |

Poleg tega pa tudi:

- ☐ Če je podano državno poročilo ☐ ali če je vključeno v nacionalni program

Predmet investicije je **celovita revitalizacija objekta nekdanje podružnične osnovne šole v Gradišču na Kozjaku** z namenom ponovne vzpostavitve njegove funkcionalne uporabe in ureditve večnamenskega centra za lokalno prebivalstvo, šolske in druge organizirane skupine, društva, podjetnike, obiskovalce ter druge uporabnike.

Investicija obsega **gradbeno, energetska in funkcionalno prenovo obstoječega objekta**, ureditev notranjih prostorov, nabavo potrebne opreme ter izvedbo trajnostnih, zelenih in digitalnih rešitev, potrebnih za izvajanje načrtovanih dejavnosti. Prenova bo izvedena tako, da bo omogočala čim bolj prilagodljivo in večnamensko uporabo prostorov ter njihovo dolgoročno prilagajanje potrebam lokalne skupnosti.

V okviru investicije je predvidena ureditev naslednjih funkcionalnih sklopov:

- **večnamenskega prostora za gibanje, zdravje in aktivno preživljanje prostega časa**, namenjenega različnim ciljnim in starostnim skupinam ter tudi skupnostnim, izobraževalnim in kulturnim dogodkom;
- **skupnostne kuhinje »Okusi Kozjaka«**, namenjene kulinarčnim in izobraževalnim delavnicam, medgeneracijskemu prenosu znanj, predstavitvi lokalne kulinarike ter razvoju manjših podjetniških in turističnih vsebin;
- **avle oziroma večnamenske jedilnice »Dnevna soba Gradišča«**, ki bo osrednji prostor srečevanja, druženja, skupnostnih dogodkov, predstavitev lokalnih ponudnikov in sprejema obiskovalcev;
- **knjižnice, čitalnice in prostora znanja**, namenjenega knjižničnim, bralnim, kulturnim, medgeneracijskim in izobraževalnim vsebinam ter digitalnemu opismenjevanju;
- **coworking in podjetniškega prostora »Delo na Kozjaku«**, namenjenega delu na daljavo, manjšim poslovnim srečanjem, videokonferencam, podjetniškim vsebinam in razvoju lokalnih poslovnih idej;
- **»Ustvarjalnice Kozjaka«**, namenjene ustvarjalnim, rokodelskim, izobraževalnim in medgeneracijskim dejavnostim;
- **spominske in interpretacijske sobe »100 let šole – zgodbe Gradišča«**, namenjene predstavitvi zgodovine šole in lokalne dediščine;

- **čezmejne tematske sobe »Od železne zavese do meje, ki povezuje«**, namenjene predstavitvi zgodovine obmejnega območja in spodbujanju sodobnega sodelovanja s sosednjo Avstrijo;
- **turistično-informacijske in naravoslovne točke »Doživi Kozjak«**, namenjene predstavitvi naravne in kulturne dediščine, območij Natura 2000, pohodniških in kolesarskih poti, lokalnih ponudnikov ter drugih možnosti za obisk območja.

Predmet investicije vključuje tudi ureditev objekta za izvajanje **programov šole v naravi, naravoslovnih in kulturnih dni, mladinskih taborov, čezmejnih izmenjav in drugih večdnevniških izobraževalnih programov**. Ob izpolnjevanju vseh tehničnih, sanitarnih, požarnovarnostnih in drugih predpisanih pogojev bo eden od večnamenskih prostorov omogočal tudi občasno skupinsko prenočevanje udeležencev na začasnih spalnih podlogah in v spalnih vrečah, brez ureditve stalnih spalnih prostorov.

V okviru gradbenega in energetskega dela investicije je predvidena **celovita sanacija dotrajanih delov objekta in izboljšanje njegove energetske učinkovitosti**, vključno s prenovo ovoja stavbe, stavbnega pohištva, strehe in potrebnih instalacij ter ureditvijo učinkovitega ogrevanja, hlajenja, prezračevanja in razsvetljave, skladno z izdelano projektno dokumentacijo.

Sestavni del investicije bodo tudi **ukrepi za povečanje okoljske trajnosti objekta**, kot so uporaba obnovljivih virov energije, učinkovito upravljanje energije, možnosti zbiranja in uporabe padavinske vode ter vključevanje zelene in modre infrastrukture. Končni nabor in obseg posameznih ukrepov bosta določena v projektni dokumentaciji.

Predvidena je tudi vzpostavitev **digitalnih rešitev**, ki bodo podpirale upravljanje in uporabo objekta ter interpretacijo njegovih vsebin, zlasti digitalno predstavitev lokalne dediščine in zgodbe območja, digitalno informiranje obiskovalcev ter spremljanje in prikaz energetskih oziroma okoljskih podatkov objekta.

Predmet investicije obsega tudi **nabavo osnovne notranje in premične opreme**, potrebne za izvajanje načrtovanih dejavnosti. Pri opremljanju bo poudarek na večnamenski, prilagodljivi in racionalni opremi, ki bo omogočala uporabo istega prostora za različne programe.

Z izvedbo investicije bo tako **opuščen in neizkoriščen javni objekt ponovno usposobljen za uporabo ter funkcionalno, energetsko in vsebinsko revitaliziran**. Nastala bo sodobna večnamenska infrastruktura, ki bo na enem mestu povezovala skupnostne, izobraževalne, kulturne, podjetniške, turistične, prostočasne in čezmejne dejavnosti.

2 Povzetek investicijskega programa

2.1 Opredelitev ciljev investicije

Namen projekta

Namen projekta »**Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče**« je celovita prenova in ponovna aktivacija opuščenega objekta nekdanje podružnične osnovne šole ter njegova preobrazba v sodoben, trajnosten in večnamenski center za potrebe lokalnega prebivalstva in širšega območja.

Objekt nekdanje šole je zaradi zmanjševanja števila otrok prenehal opravljati svojo prvotno izobraževalno funkcijo in je danes neizkoriščen. Njegovo nadaljnje propadanje bi pomenilo izgubo pomembne javne infrastrukture in prostora, ki ima za lokalno skupnost tudi zgodovinski in simbolni pomen. Investicija zato predstavlja priložnost, da se obstoječi objekt ohrani, energetske in funkcionalno prenove ter se mu nameni nova vsebina, prilagojena današnjim in prihodnjim potrebam prebivalstva.

Osrednji namen investicije je v Gradišču na Kozjaku, ki je razpršeno obmejno podeželsko naselje z izrazitimi demografskimi izzivi in omejenim dostopom do različnih storitev, ponovno vzpostaviti **prostor družbenega, izobraževalnega, kulturnega, podjetniškega, turističnega in medgeneracijskega povezovanja**. Revitalizirani objekt bo omogočal izvajanje različnih dejavnosti za otroke in mladino, odrasle, starejše, društva, podjetnike, šolske skupine, lokalne ponudnike ter obiskovalce.

V objektu bodo vzpostavljeni večnamenski prostor za gibanje, zdravje in aktivno preživljanje prostega časa, skupnostna kuhinja in jedilnica, knjižnica in čitalnica, prostori za ustvarjalne in rokodelske dejavnosti, coworking in delo na daljavo ter manjše tematske sobe, namenjene predstavitvi zgodovine šole, obmejnega prostora ter naravne in kulturne dediščine Kozjaka. Objekt bo omogočal tudi razvoj turistično-informacijskih, izobraževalnih in čezmejnih vsebin.

Pomemben namen projekta je ponovno vzpostaviti tudi **izobraževalno funkcijo nekdanje šole v sodobni obliki**. Celoten objekt z okolico bo mogoče uporabljati za šole v naravi, naravoslovne in kulturne dneve, mladinske tabore, čezmejne izmenjave in druge programe izkustvenega učenja. Ob izpolnjevanju vseh zahtevanih pogojev bo v enem izmed večnamenskih prostorov omogočeno tudi občasno skupinsko prenočevanje udeležencev večdnevni programov.

Projekt bo hkrati prispeval k **ohranjanju identitete kraja in njegove dediščine**. Zgodovina nekdanje šole, življenje prebivalcev Kozjaka ter posebna lega neposredno ob slovensko-avstrijski meji bodo vključeni v nove interpretacijske in izobraževalne vsebine. Nekdanja meja, ki je območje v preteklosti ločevala, bo tako postala izhodišče za sodobno čezmejno sodelovanje in povezovanje.

Investicija bo izvedena po načelih trajnostne in energetske učinkovite prenove, z zmanjšanjem rabe energije in emisij, uporabo obnovljivih virov energije ter vključevanjem ukrepov zelene in modre infrastrukture in sodobnih digitalnih rešitev.

Končni namen projekta je preprečiti nadaljnje propadanje opuščenega javnega objekta in ga ponovno vključiti v življenje kraja kot dolgoročno uporabno razvojno infrastrukturo. Z vzpostavitvijo novih storitev in dejavnosti bo projekt preprečil nadaljnjo degradacijo območja in prispeval k višji kakovosti življenja, večji dostopnosti vsebin in storitev na podeželju, medgeneracijskemu povezovanju,

razvoju podjetništva in turizma, ohranjanju kulturne in naravne dediščine ter večji privlačnosti Gradišča na Kozjaku za življenje, delo in obiskovanje.

Cilji investicije so naslednji:

Splošni cilj projekta

Splošni cilj projekta **»Onova in revitalizacija OŠ Gradišče«** je celovito revitalizirati opuščen objekt nekdanje podružnične osnovne šole in ga ponovno vključiti v življenje kraja kot **sodoben, trajnosten, energetske učinkovit in večnamenski center**, namenjen lokalnemu prebivalstvu in širši javnosti.

Z investicijo se želi preprečiti nadaljnje propadanje javnega objekta in z vzpostavitvijo novih dejavnosti ter storitev izboljšati kakovost življenja na demografsko ogroženem obmejnem območju, povečati dostopnost do različnih vsebin in storitev ter ustvariti nove možnosti za izobraževanje, delo, podjetništvo, kulturo, turizem, medgeneracijsko sodelovanje in aktivno preživljanje prostega časa.

Specifični cilji projekta

Revitalizirati opuščen javni objekt in mu zagotoviti dolgoročno uporabo.

Cilj je celovito obnoviti nekdanjo šolo, izboljšati njeno funkcionalnost, varnost, dostopnost in energetske učinkovitost ter ponovno aktivirati objekt, ki po prenehanju izvajanja osnovnošolske dejavnosti nima ustrezne stalne funkcije. Revitaliziran objekt bo namenjen širši javnosti in različnim skupinam uporabnikov:

- **Vzpostaviti nove dejavnosti, storitve in funkcije na podeželskem območju**

V objektu bodo vzpostavljene nove oziroma nadgrajene dejavnosti s področja izobraževanja, kulture, ustvarjalnosti, podjetništva, turizma, aktivnega preživljanja prostega časa in skupnostnega povezovanja. Z raznolikostjo programa se želi povečati dostopnost do dejavnosti, zaradi katerih morajo prebivalci oddaljenega podeželskega območja danes pogosto odhajati v večja središča.

- **Okrepiti socialno in medgeneracijsko povezanost lokalne skupnosti**

Cilj je ustvariti prostor srečevanja otrok, mladih, odraslih in starejših ter spodbuditi sodelovanje lokalnih društev in drugih organizacij. Poseben poudarek bo namenjen prenosu znanja med generacijami, vključevanju starejših kot nosilcev lokalnega znanja ter skupnostnim, kulturnim, kulinaričnim in ustvarjalnim dejavnostim.

- **Ustvariti boljše pogoje za otroke in mlade ter ponovno vzpostaviti izobraževalno vlogo objekta**

Nekdanja šola bo ponovno pridobila izobraževalno funkcijo v novi obliki. Objekt in njegova okolica bosta omogočala izvajanje šole v naravi, naravoslovnih in kulturnih dni, ustvarjalnih delavnic, mladinskih taborov, izmenjav in drugih programov izkustvenega učenja. Ob izpolnjevanju vseh predpisanih pogojev bo omogočeno tudi občasno prenočevanje organiziranih skupin.

- **Spodbujati podjetništvo, delo na daljavo in razvoj novih lokalnih dejavnosti**

Z ureditvijo coworking prostora in prostora za delo na daljavo bodo ustvarjeni pogoji za delo lokalnih podjetnikov, mladih in drugih oseb, ki lahko svoje delo opravljajo izven večjih urbanih središč. Z izobraževanji, svetovanji, kulinaricnimi in ustvarjalnimi vsebinami se želi spodbujati tudi razvoj novih lokalnih proizvodov, storitev in podjetniških idej.

- **Prispevati k razvoju trajnostnega turizma in večji prepoznavnosti Kozjaka.**

Z vzpostavitvijo turistično-informacijskih in interpretacijskih vsebin bo objekt postal ena od izhodiščnih točk za spoznavanje Gradišča na Kozjaku in njegove okolice. Povezoval bo pohodniške in kolesarske poti, območja Natura 2000, lokalne ponudnike, kulinariko, kulturno dediščino in zgodovino obmejnega prostora.

- **Ohranjati in predstavljati kulturno ter naravno dediščino območja**

Cilj je ohraniti spomin na stoletno zgodovino šole, življenje prebivalcev Gradišča in Kozjaka ter posebnosti življenja ob slovensko-avstrijski meji. Z zbiranjem fotografij, dokumentov in pričevanj ter njihovo klasično in digitalno predstavitev se bo dediščina ohranjala in prenašala na prihodnje generacije. Naravoslovne vsebine bodo namenjene tudi spoznavanju biotske raznovrstnosti in območij Natura 2000.

- **Okrepiti čezmejno sodelovanje z Avstrijo**

Lega objekta v neposredni bližini državne meje predstavlja potencial za razvoj skupnih aktivnosti slovenskih in avstrijskih šol, društev, mladih, prebivalcev, podjetnikov in drugih organizacij. Nekdanja meja bo vsebinsko predstavljena kot prehod od prostora ločevanja k prostoru sodobnega evropskega povezovanja.

- **Povečati okoljsko in energetska trajnost javnega objekta**

Cilj je z energetska prenovo zmanjšati rabo energije in emisije ter povečati uporabo obnovljivih virov energije. V okviru investicije bodo vključeni tudi izvedljivi ukrepi učinkovitega upravljanja energije, zelene in modre infrastrukture, ravnanja s padavinsko vodo ter drugi ukrepi za zmanjšanje vplivov objekta na okolje.

- **Uvesti sodobne digitalne rešitve**

Cilj je digitalne tehnologije uporabiti za učinkovitejše upravljanje objekta, informiranje obiskovalcev, interpretacijo kulturne in naravne dediščine ter spremljanje energetskih in okoljskih podatkov. Predvidene bodo najmanj tri vsebinsko različne digitalne rešitve.

- **Zagotoviti večnamensko, racionalno in dolgoročno uporabo investicije**

Prostori bodo zasnovani prilagodljivo in pretežno opremljeni s premično opremo, tako da bo mogoče posamezen prostor uporabljati za različne namene. S tem se želi doseči visoka stopnja izkoriščenosti objekta, racionalno upravljanje in možnost prilagajanja vsebin prihodnjim potrebam prebivalstva.

Pričakovani rezultat doseganja ciljev

Z doseganjem navedenih ciljev bo nekdanja šola iz opuščenega in propadajočega objekta preoblikovana v **aktivno razvojno središče Gradišče na Kozjaku**, ki bo povezovalo prebivalce in generacije, zagotavljalo nove dejavnosti in storitve, ustvarjalo pogoje za podjetništvo in delo, podpiralo izobraževanje otrok in odraslih ter prispevalo k razvoju turizma, ohranjanju dediščine in čezmejnemu sodelovanju.

Projekt neposredno prispeva k uresničevanju razvojne strategije Občine Selnica ob Dravi, katere vizija je ustvariti zdravo, varno, zeleno in vključujočo občino z visoko kakovostjo bivanja za vse generacije. investicija podpira predvsem naslednje razvojne cilje občine:

- **občina, kjer so ljudje na prvem mestu**, saj prebivalcem zagotavlja kakovosten javni prostor za gibanje, druženje, učenje in aktivno preživljanje prostega časa ter izboljšuje dostopnost preventivnih in rekreativnih vsebin.
- **prostor priložnosti in rasti**, ker ustvarja pogoje za razvoj novih skupnostnih programov, krepi sodelovanje med občino, društvi, vzgojno-izobraževalnimi ustanovami in drugimi lokalnimi deležniki ter spodbuja vseživljenjsko učenje.
- **zdrava, varna in zelena občina**, saj projekt temelji na sonaravni ureditvi prostora, uporabi na naravi temelječih rešitev, izboljšanju mikroklimе, povečanju biotske raznovrstnosti, spodbujanju zdravega življenjskega sloga ter prilagajanju na podnebne spremembe.
- **občina, ki pametno investira in trajnostno upravlja svoj razvoj**, ker z revitalizacijo degradiranega območja ustvarja dolgoročno javno infrastrukturo z visoko družbeno vrednostjo, ki bo služila prebivalcem še vrsto let.

Projekt tako uresničuje strateško usmeritev občine, da se javne investicije ne izvajajo zgolj zaradi izboljšanja infrastrukture, temveč predvsem zaradi ustvarjanja kakovostnega življenjskega okolja, krepite zdravja prebivalcev, povezovanja skupnosti in trajnostnega razvoja.

Trajnostna naravnost projekta in uporaba zelene ter modre infrastrukture

Projekt »Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče« bo zasnovan po načelih trajnostne prenove, učinkovite rabe energije in naravnih virov ter prilagajanja objekta podnebnim spremembam. Pri obnovi se ne bo obravnavala zgolj stavba, temveč tudi njeno neposredno okolje, pri čemer bodo tehnični ukrepi energetske prenove povezani z elementi zelene in modre infrastrukture.

Takšen pristop je posebej primeren za lokacijo objekta, ki se nahaja v izrazito naravnem podeželskem okolju Kozjaka. Revitalizirani objekt je zato zasnovan tako, da bo čim bolj učinkovito uporabljal energijo in vodo, zmanjšal obremenjevanje okolja, izboljšal mikroklimatske razmere, omogočal večjo biotsko raznovrstnost ter hkrati uporabnikom predstavljal praktičen primer trajnostnega ravnanja z naravnimi viri.

Predvideni ukrepi trajnostne naravnosti ter zelene in modre infrastrukture

V okviru investicije se predvideva izvedba naslednjih ukrepov:

Energetska sanacija fasadnega ovoja objekta

Izvedena bo nova toplotnoizolacijska fasada, s čimer se bodo zmanjšale transmisijske toplotne izgube stavbe, potrebna energija za ogrevanje in hlajenje ter posledično emisije toplogrednih plinov.

Vgradnja energetske učinkovitega zunanje stavbnega pohištva

Obstoječa okna in druga zunanja stavbna oprema bodo nadomeščeni z energetsko učinkovitejšimi elementi. Ukrep bo izboljšal toplotno zaščito objekta, zmanjšal nekontrolirane izgube energije ter izboljšal bivalno ugodje uporabnikov.

Energetsko učinkovito ogrevanje s toplotno črpalko

Za ogrevanje objekta je predvidena uporaba toplotne črpalke, s katero bo bistveno zmanjšana potreba po uporabi fosilnih energentov in izboljšana energetska učinkovitost objekta.

Energetsko učinkovito prezračevanje

Predvidena je vgradnja sodobnega sistema prezračevanja. V nadaljnji projektni dokumentaciji bo preverjena in tehnično opredeljena rešitev z vračanjem toplote odpadnega zraka, če bo ta glede na tehnične možnosti objekta izvedljiva. S sistemom bo zagotovljena ustrezna kakovost notranjega zraka ob hkratnem zmanjševanju energetskih izgub.

Energetsko učinkovita LED razsvetljava in avtomatsko upravljanje razsvetljave

Notranja razsvetljava bo izvedena z energetsko učinkovitimi LED svetilkami. Na primernih mestih, predvsem v sanitarnih in komunikacijskih prostorih, bodo uporabljeni tudi senzorji prisotnosti oziroma gibanja, ki bodo preprečevali nepotrebno delovanje razsvetljave. V sanitarijah bo preverjena tudi uporaba senzorskega upravljanja posamezne opreme.

Zunanje senčenje oken na južni strani objekta

Na najbolj sončno izpostavljenih odprtinah južne fasade bo izvedeno zunanje senčenje. Namen ukrepa je zmanjševanje poletnega pregrevanja prostorov in posledično potrebe po aktivnem hlajenju, obenem pa izboljšanje toplotnega ugodja uporabnikov. Predvideno je senčenje predvsem na južni strani objekta, kjer je učinek tega ukrepa največji.

Zbiranje padavinske vode

Padavinska voda s strešnih površin se ne bo zgolj odvajala v kanalizacijski oziroma odvodni sistem, temveč bo del vode zbran v zbiralniku. Predvidena je namestitev nadzemnega oziroma ustrezno umeščenega zbiralnika, iz katerega bo mogoče vodo gravitacijsko oziroma na drug primeren način uporabljati predvsem za zalivanje zelenih površin.

Ureditev deževnega vrta oziroma sonaravnega zadrževanja padavinske vode

V neposredni okolici objekta bo na primerni lokaciji urejena poglobljena zelena površina – deževni vrt, v katerega se bo usmerjal del padavinske vode. Deževni vrt bo omogočal začasno zadrževanje, naravno ponikanje in čiščenje padavinske vode skozi tla ter zmanjšal hiter površinski odtok. Zasaditev deževnega vrta bo izvedena predvsem z grmovnicami, trajnicami in drugimi primernimi nizkimi rastlinami. Ukrep bo tako istočasno opravljal funkcijo **modre infrastrukture** – zadrževanje vode – in **zelene infrastrukture** – povečanje vegetacije in izboljšanje življenjskega prostora za različne vrste. Predvidena ureditev deževnega vrta je že vključena v koncept projekta.

Zasaditev najmanj štirih avtohtonih dreves

V okolici objekta bodo zasajena nova, lokaciji primerna drevesa. Zasaditev bo načrtovana tako, da bo poleg krajinske funkcije zagotavljala tudi naravno senčenje zunanjih površin oziroma delov stavbe, zmanjševanje pregrevanja ter izboljšanje mikroklima.

Pri izbiri vrst bo poudarek na avtohtonih oziroma lokalnemu okolju prilagojenih vrstah.

Zasaditev medovitih in avtohtonih rastlin

Na delu zunanjih površin bo vzpostavljena biodiverzitetna zasaditev z medovitimi in drugimi avtohtonimi rastlinami. Namen ukrepa je zagotavljanje hrane in življenjskega prostora opraševalcem, povečanje biotske raznovrstnosti ter zmanjševanje potrebe po intenzivnem vzdrževanju klasičnih zelenic. Zasaditev bo hkrati vključena v izobraževalne dejavnosti objekta, predvsem programe šole v naravi, spoznavanje Natura 2000 in lokalne biotske raznovrstnosti. Površina medovitih rastlin bo znašala najmanj **10 m²**, kot zahteva razpisna dokumentacija JR REVITAL OPO.

Spodbujanje trajnostne mobilnosti – stojala in polnilno mesto za e-kolesa

Ob objektu bo urejena infrastruktura za prihod s kolesom, in sicer stojala za kolesa ter polnilno mesto za električna kolesa. Ukrep bo spodbujal prihod obiskovalcev in uporabnikov brez osebnega avtomobila ter bo še posebej pomemben pri razvoju objekta kot izhodiščne točke za trajnostni turizem in raziskovanje Kozjaka.

Dodatni ukrep – zelena stena

Pri projektiranju bo dodatno preverjena možnost izvedbe **zelene stene oziroma zelene fasade** na primerni, predvidoma zahodni strani objekta. Zelena stena bi imela več funkcij: izboljšanje mikroklima neposredno ob objektu, povečanje biotske raznovrstnosti, estetsko izboljšanje stavbe in demonstracijsko oziroma izobraževalno funkcijo. Predvidena je tudi manjša notranja ozelenitev kot učni prikaz trajnostnih rešitev. **Zelena stena bo velika najmanj 20 m².**

Povezovanje zelene in modre infrastrukture z dejavnostmi objekta

Posebnost projekta bo, da zelena in modra infrastruktura ne bosta zgolj tehnični dodatek k prenovi stavbe, temveč bosta vključeni tudi v **vsebinsko in izobraževalno funkcijo revitaliziranega objekta**.

Deževni vrt, zbiranje deževnice, drevesa, medovite rastline in morebitna zelena stena bodo lahko služili kot praktični učni primeri v okviru šole v naravi, naravoslovnih dni, delavnic za otroke in odrasle ter vsebin, povezanih z območjem Natura 2000. Uporabniki bodo lahko neposredno spoznavali kroženje vode, pomen zadrževanja padavinske vode, prilagajanje na sušo in vročino, vlogo rastlin pri uravnavanju mikroklima ter pomen opraševalcev in biotske raznovrstnosti.

Na ta način bo prenovljena nekdanja šola tudi sama postala **učni primer trajnostne stavbe in trajnostnega ravnanja z okoljem**.

Pričakovani učinki ukrepov

Z izvedbo navedenih rešitev se pričakuje zmanjšanje rabe energije za obratovanje objekta, zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, zmanjšanje poletnega pregrevanja, večje lokalno zadrževanje padavinske vode, manjši in počasnejši površinski odtok, zmanjšana poraba pitne vode za zalivanje, izboljšanje mikroklimе in povečanje deleža vegetacije ter biotske raznovrstnosti v okolici objekta.

Ukrepi bodo med seboj povezani: padavinska voda s strehe se bo zbirala in ponovno uporabljala, del bo sonaravno zadržan oziroma infiltriran v deževnem vrtu, vegetacija bo ustvarjala senco in blažila temperaturne ekstreme, energetska prenova stavbe in toplotna črpalka pa bosta zmanjševali potrebe po energiji.

S tem projekt presega klasično obnovo starega objekta in uvaža **integriran pristop k energetski prenovi, upravljanju vode, prilagajanju podnebnim spremembam, biotski raznovrstnosti in trajnostni mobilnosti**.

Ugotovljeno je, da so zastavljeni cilji skladni s strateškimi dokumenti in politikami, ki so navedeni v naslednjem poglavju tega dokumenta.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Pri izdelavi investicijske dokumentacije so smiselno uporabljeni podatki, povzeti iz dostopne dokumentacije in usklajevanjih kot sledi:

- navodila naročnika Občine Selnica ob Dravi
- Projektna dokumentacija
- DIIP – Revitalizacija stare šole v Gradišču na Kozjaku
- sodelovanje s podjetjem ENERGO - MAKŠ d.o.o.

2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V tem dokumentu identifikacije investicijskega projekta so obdelane naslednje variante:

- **varianta 0:** »brez investicije«;
- **varianta 1:** »z investicijo« - **Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče**, ki predvideva celovito gradbeno, energetsko, funkcionalno in vsebinsko revitalizacijo objekta ter njegovo ponovno vključitev v življenje lokalne skupnosti.

VARIANTA 0

Varianta brez investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja nekdanje podružnične osnovne šole. Objekt po prenehanju izvajanja osnovnošolske dejavnosti nima ustrezne stalne funkcije in ostaja neizkoriščen.

V primeru neizvedbe investicije bi bilo treba zagotavljati zgolj nujna vzdrževalna dela, potrebna za preprečevanje neposredne škode in zagotavljanje osnovne varnosti objekta. Takšen pristop ne bi odpravil obstoječih konstrukcijskih, energetskih, instalacijskih in funkcionalnih pomanjkljivosti.

Zaradi staranja stavbe bi se tehnično stanje objekta postopoma še poslabševalo, s tem pa bi se povečevali tudi stroški njegovega vzdrževanja in morebitne kasnejše sanacije.

Varianta brez investicije prav tako ne rešuje problema **neizkoriščenega občinskega premoženja**. Občina bi še naprej imela stroške, povezane z lastništvom in osnovnim vzdrževanjem objekta, ne da bi objekt ustvarjal ustrezne javne oziroma razvojne koristi.

Neizvedba projekta bi pomenila tudi, da na območju ne bi bile vzpostavljene načrtovane nove skupnostne, izobraževalne, kulturne, podjetniške, turistične in druge dejavnosti. Prav tako ne bi bili ustvarjeni novi pogoji za medgeneracijsko sodelovanje, delo na daljavo, programe za otroke in mladino, šolo v naravi ter razvoj čezmejnih aktivnosti.

Objekt bi izgubljal tudi svoj potencial za ohranjanje in interpretacijo zgodovine nekdanje šole, življenja na Kozjaku in posebne zgodovine obmejnega prostora.

Z vidika okoljske in energetske učinkovitosti varianta brez investicije ne prinaša izboljšav. Objekt ne bi bil energetsko saniran, ne bi se izvedli ukrepi za učinkovitejšo rabo energije, trajnostno ravnanje s padavinsko vodo, izboljšanje mikroklima ter razvoj zelene in modre infrastrukture.

Varianta brez investicije zato ne omogoča doseganja zastavljenih razvojnih ciljev projekta in dolgoročno pomeni nadaljnjo izgubo uporabne in ekonomske vrednosti objekta.

Varianta 0 predvideva sprejem odločitve, da se investicija v revitalizacijo objekta ne izvede.

V primeru, da se investicija ne izvede, bi občina sicer privarčevala določena proračunska sredstva, vendar bi to imelo druge negativne dolgoročne posledice.

V nadaljevanju dokumentacije varianta brez investicije ni več obravnavana, ker ne predvideva nikakršnih aktivnosti in s tem zmanjšanja stroškov, ohranja pa nerešeno problematiko.

VARIANTA 1

Varianta z investicijo predvideva **celovito revitalizacijo nekdanje podružnične osnovne šole** ter njeno preoblikovanje v sodoben, energetsko učinkovit, trajnosten in večnamenski objekt. V okviru investicije bodo izvedeni potrebni konstrukcijski in gradbeni posegi, sanacija strehe in zunanega ovoja, prenova stavbnega pohištva, notranjih prostorov, strojnih in elektroinstalacij ter kletnih prostorov.

Energetska prenova bo vključevala izboljšanje toplotnega ovoja stavbe, energetsko učinkovito stavbno pohištvo, ogrevanje s toplotno črpalko, učinkovito prezračevanje, LED razsvetljavo, zunanje senčenje in druge ukrepe za zmanjševanje rabe energije.

Investicija bo vključevala tudi **ukrepe zelene in modre infrastrukture**, med drugim zbiranje in ponovno uporabo padavinske vode, ureditev deževnega vrta, zasaditev dreves in medovitih rastlin ter druge predvidene trajnostne rešitve. Razpis takšne ukrepe izrecno vključuje med upravičene sestavine investicije.

Ključna razlika v primerjavi z varianto brez investicije pa je **nova vsebinska funkcija objekta**. Po prenovi bo nekdanja šola namenjena različnim dejavnostim za lokalno prebivalstvo in širšo javnost. V objektu bodo vzpostavljeni večnamenski prostor za gibanje in aktivno življenje, skupnostna kuhinja, prostor za

druženje, knjižnica in čitalnica, coworking in prostor za delo na daljavo, ustvarjalnica ter prostori za predstavitev zgodovine šole, obmejne območja ter naravne in kulturne dediščine Kozjaka.

Celoten objekt z okolico bo omogočal tudi razvoj programov **šole v naravi, naravoslovnih in kulturnih dni, mladinskih programov, taborov in čezmejnih izmenjav.**

Varianta z investicijo tako neposredno odgovarja na cilj javnega razpisa, da se v revitaliziranih objektih vzpostavijo raznovrstne dejavnosti, ki krepijo podjetniški, turistični, kulturni, socialni, zdravstveni in izobraževalni potencial obmejnih problemskih območij.

2.4 Izbor optimalne variante

Primerjava obeh variant kaže, da **varianta brez investicije ne rešuje nobenega od ključnih ugotovljenih problemov.** Objekt ostaja neizkoriščen, njegovo tehnično stanje se dolgoročno poslabšuje, občina pa kljub stroškom lastništva in vzdrževanja iz objekta ne ustvarja javnih in razvojnih koristi.

Varianta z investicijo zahteva bistveno večji začetni finančni vložek, vendar omogoča celovito rešitev problema. Poleg ohranitve in povečanja uporabne vrednosti občinskega premoženja ustvarja dolgoročne koristi za prebivalstvo in razvoj območja.

Z izvedbo investicije se hkrati dosežejo **gradbeni, energetske, okoljski, socialni, izobraževalni, kulturni, podjetniški in turistični učinki**, zaradi česar ima investicija bistveno širši pomen od same obnove stavbe.

Na podlagi analize se kot **optimalna izbire Varianta 1 – izvedba investicije**, saj edina omogoča doseganje namena in ciljev projekta ter pogojev javnega razpisa.

Izvedba izbrane variante bo preprečila nadaljnje propadanje nekdanje šole in omogočila njeno ponovno aktivacijo kot **večnamenskega razvojnega in skupnostnega središča Gradišča na Kozjaku**, s čimer bo obstoječe javno premoženje ponovno dobilo dolgoročno družbeno, razvojno in uporabno vrednost.

Optimalna varianta je bila izbrana na podlagi primerjave obeh obravnavanih možnosti po naslednjih kriterijih:

Kriterij presoje	Varianta 0 – brez investicije	Varianta 1 – izvedba investicije	Obrazložitev
Tehnična ustreznost objekta	1	5	Brez investicije se tehnično stanje objekta ne izboljša; investicija zagotavlja celovito sanacijo in dolgoročno uporabnost.
Funkcionalna uporabnost objekta	1	5	Varianta 1 omogoča prilagoditev objekta novim in večnamenskim dejavnostim.
Ohranjanje vrednosti občinskega premoženja	1	5	Neizvajanje investicije pomeni nadaljnje propadanje; prenova ohranja in povečuje uporabno vrednost objekta.
Energetska učinkovitost	1	5	Investicija vključuje energetske sanacije ovoj, stavbnega pohištva, učinkovito ogrevanje,

			prezračevanje in razsvetljavo.
Okoljska in podnebna trajnost	1	5	Predvideni so ukrepi zelene in modre infrastrukture, ravnanja s padavinsko vodo in prilagajanja podnebnim spremembam.
Nove dejavnosti in storitve za prebivalce	1	5	Varianta 1 omogoča vzpostavitev novih skupnostnih, izobraževalnih, kulturnih, podjetniških, turističnih in drugih dejavnosti.
Izobraževalni potencial	1	5	Objekt ponovno pridobi izobraževalno funkcijo, med drugim za delavnice, vseživljenjsko učenje in programe šole v naravi.
Medgeneracijsko in družbeno povezovanje	1	5	Novi prostori omogočajo srečevanje otrok, mladih, odraslih in starejših ter izvajanje skupnih programov.
Podpora podjetništvu in delu na daljavo	1	5	Coworking in drugi prostori ustvarjajo nove pogoje za delo, podjetništvo in razvoj lokalnih pobud.
Razvoj turizma in prepoznavnosti območja	1	5	Objekt postane izhodišče za predstavitev Kozjaka, Natura 2000, lokalne dediščine ter pohodniških in kolesarskih vsebin.
Ohranjanje kulturne in zgodovinske dediščine	2	5	Investicija omogoča ohranjanje zgodovine nekdanje šole in interpretacijo življenja na obmejnem območju.
Čezmejno sodelovanje	1	5	Bližina avstrijske meje omogoča razvoj skupnih izobraževalnih, kulturnih, turističnih in drugih programov.
Digitalizacija in sodobne storitve	1	5	Investicija omogoča vzpostavitev digitalnih rešitev za upravljanje objekta, informiranje in interpretacijo vsebin.
Prispevek k zmanjševanju razvojnih razlik	1	5	Projekt izboljšuje dostop do storitev in dejavnosti na oddaljenem podeželskem in obmejnem območju.
Usklajenost s cilji JR REVITAL OPO 2027	1	5	Varianta 1 neposredno uresničuje namen razpisa – revitalizacijo opuščenega objekta in vzpostavitev novih dejavnosti na problemskem obmejnem območju.
Investicijska zahtevnost	5	2	Varianta brez investicije kratkoročno ne zahteva večjega investicijskega vložka, medtem ko je Varianta 1 finančno zahtevna.
Možnost pridobitve nepovratnih sredstev	1	5	Pri Varianti 0 možnosti sofinanciranja ni; Varianta 1 omogoča kandidiranje na JR REVITAL OPO

Posamezni kriteriji so ocenjeni z ocenami od **1 do 5**, pri čemer pomeni:

1 – zelo neugodno, 2 – neugodno, 3 – sprejemljivo, 4 – ugodno, 5 – zelo ugodno.

Na podlagi izvedenega večkriterijskega vrednotenja je **Varianta 0 – brez investicije dosegla 22 točk**, medtem ko je **Varianta 1 – izvedba investicije dosegla 82**.

Varianta brez investicije je ugodnejša le z vidika kratkoročne investicijske zahtevnosti, saj ne zahteva takojšnjega večjega finančnega vložka. Vendar ne rešuje tehničnih in funkcionalnih pomanjkljivosti objekta, ne preprečuje njegovega nadaljnje propadanja ter ne ustvarja novih razvojnih koristi.

Varianta 1 – izvedba investicije je zato z vidika celotnega življenjskega obdobja objekta in tehničnih, funkcionalnih, energetske, okoljskih, družbenih ter razvojnih učinkov bistveno primernejša in se izbere kot optimalna varianta za nadaljnjo pripravo in izvedbo investicije.

Na podlagi primerjave obeh variant ugotavljamo, da je **varianta z investicijo** bistveno ugodnejša z razvojnega, družbenega, okoljskega in dolgoročnega ekonomskega vidika. Čeprav zahteva začetna finančna sredstva, ustvarja pomembne koristi za lokalno skupnost, izboljšuje kakovost javnega prostora, krepi podnebno odpornost, spodbuja zdrav življenjski slog ter omogoča izvajanje številnih skupnostnih programov.

Varianta brez investicije ne odpravlja obstoječih prostorskih in razvojnih problemov ter pomeni nadaljnje propadanje območja in izgubo razvojnih priložnosti.

Na podlagi izvedene analize je kot optimalna izbrana varianta z investicijo, saj v največji meri prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev Občine Selnica ob Dravi, Strategije razvoja Slovenije in EU, sklednega regionalnega razvoja in razvoja obmejnih problemskih območij.

Ob primerjavi obeh variant »brez« in »z« investicijo, pride v poštev le varianta »z« investicijo.

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

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa

Za izdelavo Investicijskega programa je odgovorna oseba dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž., direktor iz

ENERGO - MAKS d.o.o.

Škalce 1h

3210 Slovenske Konjice

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

Za izdelavo obstoječe projektne dokumentacije PZI za izgradnjo stavbe v Gradišču na Kozjaku je odgovorna oseba dr. Matjaž Durjava, univ. dipl. arh., iz podjetja TEHNOART.

Za izdelavo novelirane projektne dokumentacije PZI – Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče je odgovorna oseba dr. Ksenija Golob, univ. dipl. gosp. inž., direktor iz

ENERGO - MAKS d.o.o.

Škalce 1h

3210 Slovenske Konjice

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pri investitorju je dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž., županja ter odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta Karl Lamprecht, dipl. inž. grad.

Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi

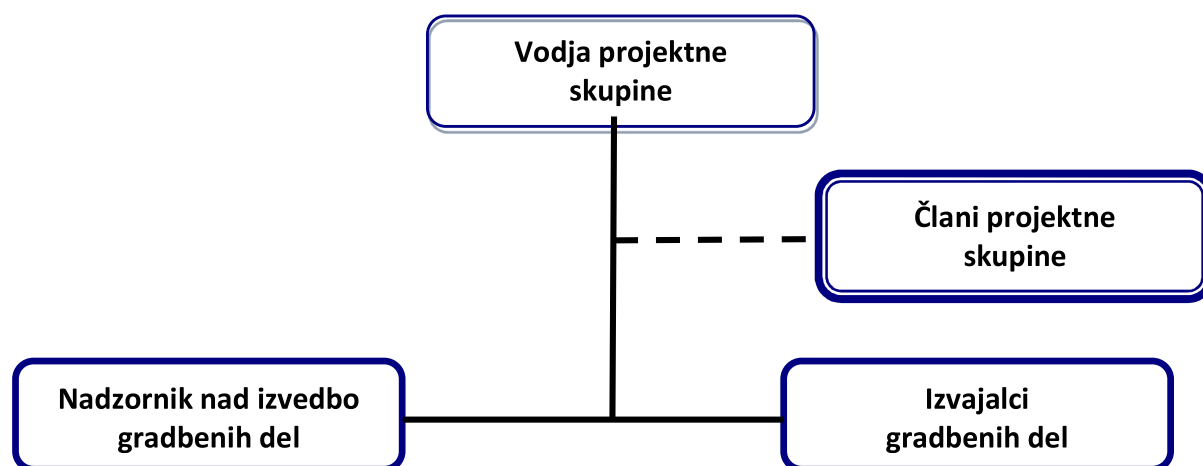
2.6 Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Izdelava projektne in investicijske dokumentacije in sama izvedba del bosta oddana zunanjim izvajalcem, izbranim v skladu z Zakonom o javnem naročanju, samo vodenje projekta bo investitor zagotovil z obstoječimi kadri oziroma z zunanjimi pogodbenimi delavci.

Naročnik predvideva, da bo izvajanje posameznih aktivnosti pri vodenju oziroma spremljanju investicije, ki jih ne bo izvajal sam, poveril za to usposobljenim organizacijam, ki bodo izbrane na osnovi zbiranja ponudb.

Število zaposlenih se zaradi izvedbe investicije pri investitorju ne bo povečalo.

Shematski prikaz organizacije vodenja projekta (gradnje):



V projekt bodo v času gradnje objekta vključeni tudi glavni izvajalec del in eventualni podizvajalci oz. partnerji. Glavni izvajalec del za gradnjo objekta bo izbran na podlagi javnega naročila z objavo na portalu javnih naročil. Sam razpisni postopek in izbira izvajalca se bosta vršila na podlagi Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (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).

2.7 Način postopka izbire izvajalca

Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela ter opremo, bo opravljena skladno z zakonodajo javnega naročanja in sicer po odprtem postopku oddaje javnega naročila v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3), za predmet razpisa izgradnja »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče«, s sklenitvijo gradbene pogodbe (izvedba GOI del in oprema se bosta oddala z enim skupnim javnim naročilom).

2.8 Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo

3.8.1 Ocena stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah

Investicija znaša 1.121.772,40 EUR brez DDV in 1.368.562,33 EUR z DDV po stalnih cenah ter 1.151.803,42 EUR brez DDV in 1.405.200,17 EUR z DDV po tekočih cenah in je razdeljena na upravičene in neupravičene stroške. Upravičene stroške do višine 1.100.000,00 EUR sofinancira ministrstvo, neupravičene stroške in razliko upravičenih stroškov planira občina poravnati iz lastnih sredstev/občinskega proračuna.

3.8.2 Finančna konstrukcija po tekočih cenah

Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljata dve varianti in sicer predvideva prva varianta financiranje iz dveh virov (sofinancerskih virov RS ter iz občinskih/proračunskih virov Občine Selnice ob Dravi. Druga varianta predvideva 100% financiranje iz proračunskih sredstev Občine Selnica ob Dravi. Podrobna delitev virov financiranja je prikazana v poglavju 11 IP-a.

2.9 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Iz spodnje tabele je razvidno, da je investicija finančno neupravičena. Vendar pa je potrebno upoštevati dejstvo, da je v primeru investicij v javne objekte, ki jih zagotavlja javni sektor in katera se izvaja z namenom dviga družbene blaginje, bolj kot finančno korist potrebno upoštevati družbene »nemerljive« koristi, ki pa so predstavljene v poglavju 12.3 Ocenjevanje javnih koristi investicije in se ne dajo natančno ovrednotiti.

Pri izračunu finančnih kazalnikov dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije je bila upoštevana 4 % diskontna stopnja, vrednosti se začnejo diskontirati z letom 2027.

Tabela 6: Finančni kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije v EUR.

Finančna interna stopnja donosa na investicijo (FIRR)	-6,19
Finančna neto sedanja vrednost na investicijo (FNPV)	-1.115.489,99
Finančna doba povračila investicijskih sredstev	(se ne povrne)
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-81,51

V spodnji tabeli so prikazani kazalniki ekonomske analize ocenjevanja, kjer so upoštevane tudi javne koristi predmetne investicije in družbena 5 % diskontna stopnja.

Tabela 7: Ekonomski kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije v EUR.

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	11,24
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	268.536,85
Razmerje koristi/stroški	1,25

Sklepna ugotovitev ekonomske analize

Na podlagi podatkov iz analiz javnih koristi je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 11,24 % in je višja od uporabljene 5 % diskontne stopnje, ki je priporočena s strani Evropske komisije.

Prav tako je pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 268.536,85 EUR.

Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem **zaradi družbenih koristi**.

3 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljalcu z žigi in podpisi odgovornih oseb

3.1 Predstavitev investitorja – naročnika in financerja

Tabela 8: Osnovni podatki o naročniku in financerju.

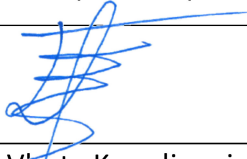
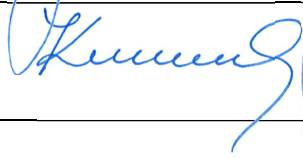
Naročnik in financer:	Občina Selnica ob Dravi
Logotip:	
Naslov:	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
Matična številka:	1357930000
Identifikacijska številka:	SI 36150380
Telefon:	02 673 02 02
Faks:	02 673 02 14
E-mail:	info@selnica.si
Internetna stran:	www.selnica.si
Odgovorni vodja projekta:	Karl Lampreht, dipl. inž. grad.
Žig in podpis:	
Odgovorna oseba:	dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž., županja
Žig in podpis:	 

Tabela 9: Osnovni podatki o financerju investicije.

Sofinancer:	Republika Slovenija, Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj
Logotip:	
Naslov:	Ulica Vita Kraigherja 5 2000 Maribor
Matična številka:	2632853000
Identifikacijska številka:	SI 55319157
Telefon:	(01) 400 33 11
E-mail:	gp.mlskrr@gov.si
Internetna stran:	https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-lokalno-samoupravo-kohezijo-in-regionalni-razvoj/
Odgovorna oseba:	dr. Monika Kirbiš Rojs, univ. dipl. ekon., ministrica

3.2 Predstavitev bodočega upravljavca predmeta investicije

Tabela 10: Bodoči upravljavec investicije.

Upravljavec investicije:	Občina Selnica ob Dravi
Naslov:	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
Matična številka:	1357930000
Identifikacijska številka:	SI 36150380
Telefon:	02 673 02 02
E-mail:	info@selnica.si
Internetna stran:	www.selnica.si
Odgovorna oseba:	dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž., županja

3.3 Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

Tabela 11: Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	ENERGO-MAKS d.o.o.
Logotip:	
Naslov:	Škalce 1h 3210 Slovenske Konjice
Matična številka:	3805824000
Identifikacijska številka:	SI 52484068
Telefon:	041 696 791
Faks:	03 575 41 34
E-mail:	ksenija@energo-maks.si
Internetna stran:	www.energo-maks.si
Odgovorna oseba:	dr. Ksenija Golob, univ.dipl.gosp.inž. 
Žig in podpis:	 Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice GSM: 041/696 791, ID št.: SI52484068

Tabela 12: Izdelovalec projektne dokumentacije

Osnovna projektna dokumentacija za objekt je bila izdelana v letu 1994 in jo je izdelalo podjetje TEHNOART.

Izdelovalec obstoječe projektne dokumentacije PGD/PZR/PZI:	TEHNOART
Odgovorna oseba:	dr. Matjaž Durjava, univ. dipl. arh.

Novelirana projektna dokumentacija izhaja iz leta 2026 in jo je izdelal podjetje ENERGO – MAKŠ d.o.o.

Izdelovalec novelirane projektne dokumentacije IDP/PZI	ENERGO-MAKS d.o.o.
Naslov:	Škalce 1h, 3210 Slovenske Konjice
Odgovorna oseba:	dr. Ksenija Golob, univ. dipl. inž. gr.

4 Analiza obstoječega stanja

4.1 Analiza potreb z vidika predmeta investiranja

Gradišče na Kozjaku je razpršeno podeželsko in obmejno naselje v Občini Selnica ob Dravi, za katerega so značilni **demografski izzivi, staranje prebivalstva, zmanjševanje števila otrok ter oddaljenost od večjih zaposlitvenih, izobraževalnih, kulturnih in storitvenih središč**. Prav zmanjševanje števila prebivalcev in predvsem otrok je v preteklosti privedlo tudi do zaprtja podružnične osnovne šole. Objekt je s tem izgubil svojo osnovno funkcijo in je danes prazen oziroma brez ustrezne trajne uporabe. Potreba po njegovi ponovni aktivaciji je bila prepoznana že pri pripravi projekta.

Potreba po revitalizaciji opuščenega javnega objekta

Nekdanja šola predstavlja pomemben del javne infrastrukture in identitete kraja. Ker se objekt ne uporablja več za svoj prvotni namen, obstaja nevarnost njegovega postopnega fizičnega propadanja in nadaljnje izgube uporabne vrednosti. Brez investicije bi občina ohranjala neizkoriščen objekt, hkrati pa bi se z odlaganjem prenove povečevala zahtevnost njegove prihodnje sanacije.

Z vidika racionalnega upravljanja občinskega premoženja je zato smiselno obstoječi objekt **ohraniti, celovito prenoviti in mu zagotoviti nove, dolgoročno vzdržne funkcije**, namesto da ostane prazen in postopoma propada.

Revitalizacija je skladna tudi z osnovnim namenom javnega razpisa, ki je usmerjen prav v obnovo zapuščenih oziroma propadajočih objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih in njihovo funkcionalno dopolnjevanje z novimi dejavnostmi, storitvami ter podjetniškimi iniciativami.

Demografski izzivi in potreba po povečanju kakovosti življenja

Eden ključnih razvojnih izzivov območja je ohranjanje prebivalstva in ustvarjanje pogojev, zaradi katerih bo podeželsko in obmejno območje privlačno tudi za mlajše generacije in delovno aktivno prebivalstvo.

Demografskih trendov ni mogoče spreminjati zgolj z obnovo stavbe, mogoče pa je z zagotavljanjem **boljše dostopnosti do storitev, kakovostnih skupnostnih prostorov, možnosti za delo, izobraževanje, druženje in aktivno preživljanje prostega časa** ustvarjati boljše pogoje za življenje na podeželju.

Posebej pomembno je, da revitalizirani objekt ne bo namenjen samo eni starostni ali interesni skupini, temveč bo omogočal vključevanje otrok, mladih, odraslih in starejših.

Pomanjkanje dostopnih dejavnosti in storitev

Zaradi razpršene poselitve in oddaljenosti od večjih središč imajo prebivalci podeželskega območja slabši dostop do številnih dejavnosti in storitev. Za izobraževanja, kulturne dogodke, organizirane gibalne aktivnosti, podjetniško podporo, delo v ustrezno opremljenem prostoru ter druge dejavnosti je pogosto potreben odhod v večje kraje.

Zato obstaja potreba po **večnamenskem lokalnem prostoru**, v katerem je mogoče na enem mestu organizirati različne storitve in dejavnosti. Takšna rešitev je za območje z manjšim številom prebivalcev primernejša od vzpostavljanja več ločenih specializiranih objektov.

Predvidena večnamenska zasnova omogoča, da se isti prostori v različnih terminih uporabljajo za različne ciljne skupine in programe, s čimer se povečuje njihova izkoriščenost in ekonomska upravičenost.

Potreba po prostorih za druženje in medgeneracijsko povezovanje

Na območju je prepoznana tudi potreba po prostorih, kjer se lahko prebivalci različnih generacij redno srečujejo in sodelujejo. Zlasti pri razpršeni poselitvi imajo skupni prostori pomembno vlogo pri **preprečevanju socialne izolacije, vključevanju starejših, povezovanju prebivalcev ter ohranjanju aktivne lokalne skupnosti**.

Revitalizirana šola bo omogočila organizacijo medgeneracijskih srečanj, bralnih in kulturnih programov, ustvarjalnih in rokodelskih delavnic, kulinarčnih aktivnosti, programov gibanja ter drugih skupnostnih dogodkov.

Poseben potencial predstavlja vključevanje starejših prebivalcev kot nosilcev znanja o lokalni kulinariki, rokodelstvu, zgodovini, običajih in življenju na Kozjaku ter prenos tega znanja na otroke in mlade.

Potreba po vsebinah za otroke in mladino

Zaprte podružnične šole ne pomeni, da je prenehala potreba po kakovostnih vsebinah za otroke in mladino. Nasprotno, prav na območjih z manjšim številom otrok je pomembno ustvarjati priložnosti za njihovo druženje, ustvarjanje, gibanje in povezovanje.

Objekt ima zaradi svoje nekdanje izobraževalne funkcije in lege v naravnem okolju poseben potencial za ponovno uporabo v izobraževalne namene. Celoten objekt z okolico je mogoče razviti kot **»učilnico v naravi«** za šole v naravi, naravoslovne in kulturne dni, tabore ter druge programe izkustvenega učenja.

S tem objekt ne bi bil namenjen samo lokalnim otrokom, temveč bi lahko v kraj privabljal tudi šolske in mladinske skupine iz širšega območja.

Potreba po možnostih za delo in razvoj podjetništva

Sodobne oblike dela omogočajo, da kraj bivanja ni več nujno enak kraju sedeža delodajalca. To predstavlja razvojno priložnost tudi za oddaljena podeželska območja, če imajo prebivalci na voljo ustrezne prostorske in digitalne pogoje.

Zato je prepoznana potreba po manjšem **coworking prostoru in prostoru za delo na daljavo**, ki bo lahko služil lokalnim podjetnikom, mladim, študentom, društvom in drugim uporabnikom.

Poleg zagotavljanja prostora je pomembno ustvariti tudi možnosti za razvoj lokalnih podjetniških idej, povezanih z lokalnimi proizvodi, kulinariko, rokodelstvom in turizmom. Tudi javni razpis med predvidenimi vsebinami posebej izpostavlja podjetniške iniciative, coworking, krepitev kompetenc in prodajo lokalnih proizvodov oziroma storitev.

Potreba po razvoju turističnega potenciala in ohranjanju dediščine

Gradišče na Kozjaku ima zaradi naravnega okolja, območij Natura 2000, kulturne krajine in neposredne bližine avstrijske meje potencial za razvoj manjših oblik trajnostnega, izobraževalnega in doživljajskega turizma.

Posebno razvojno vrednost predstavlja zgodovina obmejnega območja. Nekdanji mejni prehod in zgodbe prebivalcev o življenju ob meji omogočajo oblikovanje interpretacijskih vsebin, ki povezujejo lokalno zgodovino s širšo evropsko zgodbo o prehodu **od železne zavese do odprte meje in čezmejnega sodelovanja**.

Obenem obstaja potreba po ohranjanju spomina na nekdanjo šolo in lokalne skupnosti. Revitalizacija omogoča, da se materialna dediščina – stavba – poveže z nesnovno dediščino, fotografijami, dokumenti, pričevanji, tradicionalnimi znanji in običaji.

Potreba po energetski in okoljski sanaciji objekta

Ponovna uporaba objekta zahteva tudi njegovo **energetsko, funkcionalno in tehnično posodobitev**. Dolgoročna uporaba javnega objekta mora temeljiti na čim nižjih stroških energije in vzdrževanja ter na zmanjševanju vplivov na okolje.

Zato je potrebna celovita prenova, pri kateri bodo poleg izboljšanja energetskih lastnosti stavbe vključeni tudi izvedljivi ukrepi obnovljivih virov energije, učinkovitega upravljanja energije, ravnanja s padavinsko vodo ter zelene in modre infrastrukture.

Sklep analize potreb

Analiza potreb kaže, da investicija ni potrebna zgolj zaradi fizične obnove dotrajanega in neizkoriščenega objekta, temveč predvsem zaradi **potrebe po ponovni vzpostavitvi razvojne funkcije nekdanje šole v kraju**.

Projekt hkrati odgovarja na več medsebojno povezanih izzivov: demografsko nazadovanje, oddaljenost od storitev, pomanjkanje večnamenskih prostorov in dejavnosti, potrebe otrok in starejših, možnosti za delo in podjetništvo, ohranjanje lokalne dediščine ter razvoj trajnostnega turizma in čezmejnega sodelovanja.

Revitalizacija nekdanje šole je zato utemeljena kot **večnamenska razvojna investicija**, s katero se obstoječe občinsko premoženje ponovno aktivira in namení dejavnostim, ki lahko dolgoročno prispevajo k večji kakovosti življenja in privlačnosti Gradišča na Kozjaku ter širšega obmejnega območja.

4.2 Analiza obstoječega stanja in potreb s tehnično tehnološkega vidika

Objekt nekdanje podružnične osnovne šole v Gradišču na Kozjaku je starejši javni objekt, ki po prenehanju izvajanja osnovnošolske dejavnosti nima več ustrezne funkcije in se ne uporablja za izvajanje dejavnosti. Zaradi starosti objekta, njegove daljše neizkoriščenosti ter spremenjenih zahtev glede varnosti, energetske učinkovitosti, bivalnega ugodja in načrtovane nove namembnosti je za ponovno aktivacijo objekta potrebna **celovita gradbena, energetska, instalacijska in funkcionalna prenova**.

Na podlagi dosedanjih strokovnih preveritev in pripravljenega popisa del je razvidno, da posamezni parcialni vzdrževalni posegi ne bi zadostovali za zagotovitev dolgoročne in varne uporabe objekta. Potrebna je celovita revitalizacija, ki bo hkrati sanirala obstoječe pomanjkljivosti ter objekt tehnično prilagodila novim dejavnostim in sodobnim zahtevam.

Gradbeno in konstrukcijsko stanje

Na objektu so potrebni obsežnejši gradbeni posegi, ki obsegajo pripravljalna, rušitvena, zemeljska, tesarska, zidarska ter druga gradbena dela. Predvidena je tudi sanacija stene in stropa v območju manjšega hodnika.

Pred nadaljnjo izvedbo bo zato treba v projektni dokumentaciji natančno preveriti stanje nosilnih konstrukcij in določiti potrebne ukrepe za zagotovitev mehanske odpornosti, stabilnosti ter varnosti stavbe. Posegi bodo izvedeni skladno z ugotovitvami pooblaščenih strokovnjakov in izdelano projektno dokumentacijo.

Pomemben poseg predstavlja tudi **celovita sanacija kletnih prostorov**. Zaradi značilnosti kletnega dela starejšega objekta bo treba ustrezno rešiti vprašanja vlage, hidroizolacije, odvodnjavanja, prezračevanja, površinskih obdelav ter drugih elementov, potrebnih za dolgoročno zaščito konstrukcije in primerno uporabo prostorov.

Streha in zunanji ovoj stavbe

Za zagotovitev trajnosti objekta in izboljšanje njegovih energetskih lastnosti je potrebna prenova zunanjega ovoja stavbe. Popis del predvideva **krovsko-kleparska dela, zamenjavo zunanjega stavbnega pohištva in strešnih oken ter izvedbo fasaderskega sistema**. Z izvedbo teh posegov bo objekt ustrezneje zaščiten pred vremenskimi vplivi, bistveno pa se bodo izboljšale tudi njegove toplotne lastnosti. Zamenjava obstoječega zunanjega stavbnega pohištva z energetsko učinkovitejšim bo zmanjšala toplotne izgube ter povečala toplotno in uporabniško ugodje. Izvedba toplotnoizolacijskega fasadnega sistema bo dodatno zmanjšala potrebe po energiji za ogrevanje in hlajenje.

Na sončno najbolj izpostavljeni, predvsem **južni strani objekta**, je predvidena tudi namestitev zunanjega senčenja. Namen ukrepa je zmanjšanje poletnega pregrevanja notranjih prostorov ter posledično zmanjšanje potrebe po aktivnem hlajenju. Zunanje senčenje je bilo kot ukrep vključeno tudi v pripravljeno trajnostno zasnovo projekta.

Notranji prostori in funkcionalna prilagoditev objekta

Obstoječa notranja razporeditev in opremljenost objekta izhajata iz njegove nekdanje šolske funkcije. Načrtovana nova uporaba zahteva prilagoditev prostorov različnim skupnostnim, izobraževalnim, kulturnim, podjetniškim, turističnim in drugim dejavnostim.

Predvideni so posegi v notranje stavbno pohištvo, suhomontažna dela, prenova talnih površin ter druga zaključna gradbeno-obrtniška dela.

Pri tehnični zasnovi bo poudarek na **večnamenskosti in prilagodljivosti prostorov**. Kjer je mogoče, bodo uporabljene rešitve, ki omogočajo uporabo istega prostora za različne dejavnosti in različne skupine uporabnikov. S tem bo zmanjšana potreba po gradbeno zahtevnih spremembah prostorov ob kasnejših spremembah programa objekta.

Ogrevanje, hlajenje in prezračevanje

Obstoječe strojne inštalacije je treba prilagoditi zahtevam prenovljenega objekta in njegovemu prihodnjemu načinu uporabe.

V okviru investicije je predvidena izvedba novega oziroma prenovljenega sistema **ogrevanja s toplotno črpalko**, ki bo omogočal energetsko učinkovitejše ogrevanje objekta in zmanjšanje uporabe fosilnih virov energije. Rešitev se v fazi priprave projekta še tehnično preverja in bo dokončno določena v projektni dokumentaciji.

Predvidena sta tudi sistema **prezračevanja in hlajenja**. Pri načrtovanju prezračevanja bo preverjena možnost učinkovitega sistema z vračanjem toplote, saj bodo v objektu potekale dejavnosti z različnim številom uporabnikov in različno intenzivnostjo uporabe prostorov.

Takšen sistem bo pomemben predvsem z vidika zagotavljanja kakovosti notranjega zraka, primerne temperature in ugodnih pogojev za uporabnike, hkrati pa mora biti njegovo delovanje energetsko učinkovito. Predvideno energetsko učinkovito prezračevanje je vključeno tudi med trajnostne ukrepe projekta.

Elektroinštalacije in učinkovita razsvetljava

Za novo funkcionalnost objekta je potrebna prenova oziroma dopolnitev elektroinštalacij. Popis del vključuje novo **LED razsvetljavo, strelovodno zaščito ter druge elektroinštalacije**.

LED razsvetljava bo zmanjšala porabo električne energije in stroške obratovanja. Na primernih mestih, zlasti v sanitarnih, hodniških in drugih občasno uporabljenih prostorih, je predvidena uporaba senzorjev gibanja oziroma prisotnosti, s katerimi bo preprečeno nepotrebno delovanje razsvetljave. V sanitarijah je predvidena tudi uporaba senzorskih rešitev pri posamezni sanitarni opremi.

Elektroinštalacije bodo morale omogočati tudi uporabo sodobne informacijsko-komunikacijske in digitalne opreme, sistemov za spremljanje rabe energije ter drugih digitalnih rešitev, ki bodo vzpostavljene v prenovljenem objektu.

Tehnične potrebe na področju ravnanja s padavinsko vodo

Pomemben nov element tehnične zasnove bo **trajnostno ravnanje s padavinskimi vodami**. Projekt pri tem ne bo temeljil zgolj na klasičnem čim hitrejšem odvajanju padavinske vode, ampak bo vključeval njeno zadrževanje, uporabo in ponikanje na sami lokaciji.

Predvideno je **zbiranje padavinske vode s strešnih površin v zbiralniku**, iz katerega bo mogoče vodo uporabljati predvsem za zalivanje zunanjih zelenih površin.

Na primerni lokaciji v okolici objekta bo urejen tudi **deževni vrt**, kamor bo mogoče usmeriti del padavinske vode. Ta bo omogočal začasno zadrževanje vode, njeno postopno pronicanje v tla ter zmanjšanje površinskega odtoka.

Zelena infrastruktura in prilagajanje podnebnim spremembam

Tehnična prenova objekta bo povezana tudi z ureditvijo njegove neposredne okolice.

Predvidena je zasaditev **najmanj štirih novih dreves**, ki bodo pripomogla k naravnemu senčenju, zmanjševanju poletnega pregrevanja, izboljšanju mikroklima in večji kakovosti zunanjega prostora. Na delu zemljišča bo izvedena tudi zasaditev **medovitih in avtohtonih rastlin**, namenjenih predvsem ohranjanju opraševalcev in povečanju biotske raznovrstnosti. Projekt predvideva izvedbo takšne zasaditve v obsegu, ki bo izpolnjeval najmanjšo površino, določeno z razpisom. Preverjena bo tudi možnost izvedbe **zelene stene na zunanjem delu stavbe** v obsegu najmanj 20 m². S temi ukrepi bo objekt bolje prilagojen pričakovanim posledicam podnebnih sprememb, predvsem višjim poletnim temperaturam, intenzivnejšim padavinam ter daljšim sušnim obdobjem.

Trajnostna mobilnost

Lokacija in predvidena uporaba objekta zahtevata tudi ustrezno infrastrukturo za trajnostne oblike prihoda.

Ob objektu bodo zato urejena **stojala za kolesa in možnost polnjenja električnih koles**. Ukrep bo pomemben tako za lokalne uporabnike kot tudi za obiskovalce, pohodnike in kolesarje ter bo neposredno povezan z načrtovano turistično in izobraževalno funkcijo objekta.

Potreba po sodobnem upravljanju objekta

Zaradi večnamenske uporabe bo po prenovi pomembno tudi učinkovito tehnično upravljanje objekta. Smiselna je vzpostavitev digitalnega spremljanja osnovnih energetske in okoljskih parametrov, kot so poraba energije, temperature in kakovost notranjega zraka.

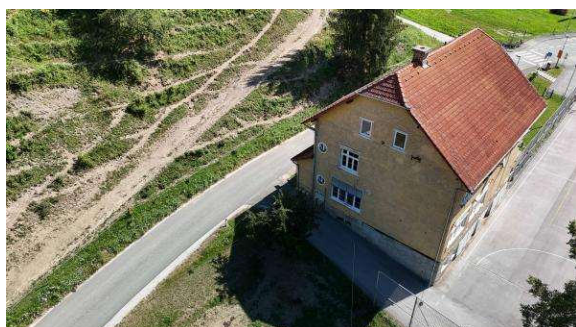
Podatki se lahko uporabijo tako za optimizacijo obratovanja kot za izobraževalni namen. Objekt bo namreč namenjen tudi šolskim skupinam in drugim obiskovalcem, zato lahko tehnični sistemi stavbe postanejo del prikaza trajnostnega ravnanja z energijo, vodo in naravnimi viri.

Sklepna ugotovitev

Analiza s tehnično-tehnološkega vidika kaže, da **ohranitev obstoječega stanja ne omogoča kakovostne in dolgoročne uporabe objekta za načrtovane nove dejavnosti**. Potrebna je celovita prenova, ki bo povezala konstrukcijsko in gradbeno sanacijo, energetske prenovi zunanjega ovoja, posodobitev strojnih in elektroinstalacij, funkcionalno prilagoditev notranjih prostorov ter ureditev zunanjih površin.

Posebna dodana vrednost načrtovane investicije je, da se klasična prenova stavbe dopolnjuje z **ukrepi energetske učinkovitosti, modre in zelene infrastrukture, prilagajanja podnebnim spremembam ter trajnostne mobilnosti**.

S celovito izvedbo investicije bo objekt tehnično usposobljen za **varno, energetske učinkovito, okoljsko odgovorno, prilagodljivo in dolgoročno uporabo** ter bo lahko prevzel novo vlogo večnamenskega razvojnega in skupnostnega središča Gradišča na Kozjaku.







Slika 1: Obstoječe stanje OŠ Gradišče.

Glede na usklajevanja s pristojnimi službami je izvedbo navedenih del realno načrtovati v letih 2026 in 2027. Investicija je sestavni del Načrta razvojnih programov Občine Selnica ob Dravi.

Investicija bo doprinesla pozitivne družbene učinke celotni Občini Selnici ob ter posledično Podravski regiji. S tega vidika ocenjujemo naložbo kot upravičeno in koristno.

Učinki investicije bodo upravičeni z družbeno socialnimi učinki.

4.3 Podravska regija

Investicija se bo izvedla v podravske statistične regije, v Občini Selnica ob Dravi.

Naravno geografsko podobo podravske statistične regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdno hribovje na zahodu (Pohorje in Kozjak) ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi.

Podravske regije sestavlja 41 občin in 678 naselij.

Občine, ki sestavljajo regijo so: (1) Benedikt, (2) Cerklje na Gori, (3) Cirkulane, (4) Destnik, (5) Dornava, (6) Duplek, (7) Gorišnica, (8) Hajdina, (9) Hoče – Slivnica, (10) Juršinci, (11) Kidričevo, (12) Kungota, (13) Lenart, (14) Lovrenc na Pohorju, (15) Majšperk, (16) Makole, (17) Maribor, (18) Markovci, (19) Miklavž na Dravskem polju, (20) Oplotnica, (21) Ormož, (22) Pesnica, (23) Podlehnik, (24) Poljčane, (25) Ptuj, (26) Rače – Fram, (27) Ruše, **(28) Selnica ob Dravi**, (29) Slovenska Bistrica, (30) Središče ob Dravi, (31) Starše, (32) Sveta Ana, (33) Sveta Trojica v Slovenskih goricah, (34) Sveti Andraž v Slovenskih goricah, (35) Sveti Jurij v Slovenskih goricah, (36) Sveti Tomaž, (37) Šentilj, (38) Trnovska vas, (39) Videm, (40) Zavrč in (41) Žetale.

V podravske regije je v letu 2024 živel 330.635 prebivalcev.

Površina podravske regije meri 2.170 km² in obsega 10,7% slovenskega ozemlja. Je peta največja slovenska statistična regija. Podravske regije na zahodni strani meji s koroško in savinjsko regijo, na vzhodni strani pa s pomursko regijo.

Indeks razvojne ogroženosti podravske regije znaša 133,4¹. S tem se regija po svoji nerazvitosti uvršča na tretje mesto med slovenskimi regijami.

Nastalo je 488 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, 30 kg manj od povprečja v Sloveniji. Ločeno so jih zbrali 74 %.

Iz javnega vodovoda je bilo gospodinjstvom dobavljene 37,1 m³ vode na prebivalca, kar je bilo pod državnim povprečjem.

Gostota poseljenosti je znašala 152 prebivalcev na km², s čimer je bila prav tako druga najgostejše poseljena regija, za osrednjeslovensko.

¹ Umar – Indeks razvojne ogroženosti, januar 2020.



Slika 2: Prikaz statističnih regij v Sloveniji².

4.4 Analiza demografskih potreb v Občini Selnici ob Dravi

Občina Selnica ob Dravi

Občina Selnica ob Dravi je del podravske statistične regije. Po geografski legi in površinski oblikovnosti je občina Selnica ob Dravi del osrednje Dravske doline. Dobra infrastrukturna opremljenost, bližina Drave in položaj ob magistralni cesti so vplivali na razvoj kraja. Na reki Dravi je HE Fala. Občina meri 65 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 105. mesto. Občina meji na občine Maribor, Ruše, Lovrenc na Pohorju, Podvelka in na severnem delu na sosednjo Avstrijo.

Občina Selnica ob Dravi zajema naslednja naselja Črešnjevce ob Dravi, Fala, **Gradišče na Kozjaku**, Janževa Gora, Selnica ob Dravi, Spodnja Selnica, Spodnji Boč, Spodnji Slemen, Sv. Duh na Ostrem Vrh, Veliki Boč, Vurmat - del, Zgornja Selnica, Zgornji Boč, Zgornji Slemen - del.

² Vir: <http://www.wikipedia.org>



Slika 3: Območje občine Selnica ob Dravi.

Sredi leta 2024 je imela občina približno 4.430 prebivalcev (okoli 2.310 moških in 2.130 žensk). To jo je uvrščalo na 117. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 69 prebivalcev. Gostota prebivalstva je bila torej tu manjša od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo manjše od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,6 (na ravni države: -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo večje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej negativen, znašal je -12,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil negativen, znašal je -16,0 (na ravni države: 3,2).

Povprečna starost občanov je bila 46,2 leta in tako višja od slovenskega povprečja (44,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših; na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 185 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini višja od državnega povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje hitreje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 142 otrok. Od vseh otrok v občini, starih 1–5 let, jih je bilo 91 % vključenih v vrtec, kar je več od povprečja vseh vrtcev v Sloveniji (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2024/25 izobraževalo približno 340 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 160 dijakov. Med 1.000 občani je bilo 32 študentov in 9 novih diplomantov; državno povprečje je znašalo 39 študentov in 8 novih diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Med občani, starimi 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom občine), je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (t. i. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (70 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah v tej občini, je bila v bruto znesku za približno 25 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač na ravni države, v neto znesku pa za približno 23 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 611 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 192 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 184 kg manj od državnega povprečja.

Iz zgoraj podanih statističnih podatkov (negativnega trenda naravnega prirasta, najmanjše gostote naseljenosti, izseljevanja iz občine, pozitivnega trenda staranja,...) je revitalizacija objekta na dolgi rok nujna in upravičena.



Slika 4: Statistična naselja v občini Selnica ob Dravi.

Koeficient razvitosti občine Selnica ob Dravi je 0,96³.

³ ZFO-1: KOMPOZITNI KAZALNIKI RAZVITOSTI OBČIN, RAZMERJE MED RAZVITOSTJO OBČINE IN POVPREČNO RAZVITOSTJO OBČIN V DRŽAVI TER OBSEG SOFINANCIRANJA INVESTICIJ IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA ZA LETI 2026 IN 2027.

4.5 Analiza tržnih možnosti

4.5.1 Smiselnost tržne analize

Klasična tržna analiza, ki se izvede za tržno usmerjene investicije, ni smiselna, saj obravnavana investicija v obnovo in revitalizacijo OŠ Gradišče ne prinaša finančnih koristi (negativni kazalniki finančne analize).

Kapacitete oz. dostop do projektov in programov revitaliziranega objekta bo za uporabnike brezplačen. Z izvedbo projekta ne bo prišlo do ustvarjanja prihodkov, ne iz naslova izvajanja javnih služb, kakor tudi ne iz naslova izvajanja tržnih dejavnosti.

Zaradi zgoraj povedanega je potrebno to investicijo smatrati kot investicijo širšega družbenega pomena in hkrati kot nedobičkonosno dejavnost.

4.5.2 Uporabniki investicijskega objekta

Uporabniki objekta bodo prebivalci Občine Selnice ob Dravi ter prebivalci drugih bližnjih občin, regij in držav.

Investitor pričakuje, da bo objekt po investiciji v okviru posameznih projektov in programov obiskalo cca. 300 obiskovalcev na letni ravni.

4.6 Analiza potreb širše družbe in analiza konkurence

Na podlagi analize se je izkazalo, da je potreba (povpraševanje) po tovrstnih prostorih izjemenega pomena. V bližini ni zagotovljenih prostorov, ki bi omogočale druženje na predstavljen način (glejte poglavji »opis ciljev«).

Prav tako na širšem območju ni drugih (npr. gospodarskih) subjektov, ki bi ponujali tovrstne kapacitete, projekte in programe kot tržno dejavnost in bi jim s tem projektom vzpostavljali nelojalno konkurenco.

4.7 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

4.7.1 Razvojne možnosti, cilji in namen investicije

Investicija v revitalizacijo nekdanje podružnične osnovne šole v Gradišču na Kozjaku predstavlja pomembno razvojno priložnost za ponovno aktivacijo opuščenega javnega objekta ter za izboljšanje kakovosti življenja na podeželskem in obmejnem območju.

Objekt ima zaradi svoje lege, nekdanje izobraževalne funkcije, neposredne bližine slovensko-avstrijske meje ter naravnega in kulturnega okolja pomemben razvojni potencial. Z ustrezno prenovo in vsebinsko nadgradnjo lahko postane večnamensko središče, ki bo povezovalo lokalno prebivalstvo, različne generacije, društva, podjetnike, šolske skupine, obiskovalce in partnerje z obeh strani meje.

Razvojna možnost projekta temelji predvsem na dejstvu, da je mogoče obstoječi objekt ponovno uporabiti za dejavnosti, ki jih območje danes potrebuje, hkrati pa se prepreči nadaljnje propadanje javnega premoženja. S tem se uresničuje tudi cilj razpisa, ki je usmerjen v ponovno rabo opuščenih objektov, oživljanje območij brez funkcije in umeščanje novih dejavnosti na že pozidane površine.

Posebna razvojna možnost je v povezovanju več vsebin v enem objektu. Revitalizirana šola ne bo namenjena eni sami dejavnosti, temveč bo omogočala prepletanje skupnostnih, izobraževalnih, kulturnih, ustvarjalnih, podjetniških, turističnih in prostočasnih vsebin. Tak večnamenski pristop je za manjše in razpršeno podeželsko naselje ustrežnejši od vzpostavljanja več ločenih specializiranih objektov, saj omogoča racionalnejšo uporabo prostora in večjo izkoriščenost investicije.

Razpis kot primerne vsebine med drugim izrecno navaja coworking prostore, centre za delo na daljavo, turistično-informacijske in interpretacijske centre, kulturno-kreativne centre ter multifunkcionalne javne prostore, kjer se povezujejo kultura, lokalno podjetništvo in socialne storitve.

Razvojne možnosti projekta

Ena najpomembnejših razvojnih možnosti projekta je ponovna vzpostavitev **izobraževalne funkcije nekdanje šole v sodobni obliki**. Objekt in njegova okolica bosta lahko služila kot prostor za šole v naravi, naravoslovne in kulturne dni, mladinske tabore, čezmejne izmenjave, ustvarjalne delavnice in druge programe izkustvenega učenja.

S tem bo nekdanja šola ponovno postala prostor učenja, vendar ne več zgolj za lokalne otroke, temveč tudi za šolske in druge organizirane skupine iz širšega območja.

Druga pomembna razvojna možnost je **krepitev lokalne skupnosti in medgeneracijskega sodelovanja**. Novi prostori bodo omogočali srečevanja prebivalcev, kulturne in družabne dogodke, bralne programe, ustvarjalne in rokodelske delavnice, kulinarčne aktivnosti ter programe za aktivno staranje in zdrav življenjski slog.

Na ta način lahko objekt postane nova skupnostna točka kraja in pomembno prispeva k ohranjanju socialne povezanosti prebivalstva.

Pomemben razvojni potencial predstavlja tudi **podjetništvo in delo na daljavo**. V objektu je predviden coworking oziroma prostor za delo na daljavo, ki bo omogočal uporabo ustrezno opremljenega prostora lokalnim podjetnikom, samozaposlenim, mladim, študentom in drugim uporabnikom.

S tem se ustvarjajo boljši pogoji za delo na podeželju in zmanjšuje potreba po vsakodnevnem odhajanju v večja zaposlitvena središča. Razpis med svojimi cilji posebej izpostavlja podjetniške iniciative lokalnega prebivalstva, razvoj podjetniških idej in zagonskih podjetij ter krepitev kompetenc prebivalcev.

Pomembne možnosti se odpirajo tudi na področju **trajnostnega turizma**. Objekt lahko postane izhodiščna turistično-informacijska točka za spoznavanje Kozjaka, pohodniških in kolesarskih poti, območij Natura 2000, naravne in kulturne dediščine ter lokalnih ponudnikov.

Posebna vsebina bo povezana z zgodovino življenja ob meji. Neposredna bližina nekdanjega mejnega prehoda omogoča razvoj interpretacijskih vsebin, ki bodo predstavljale razvoj območja od časa zaprte meje in železne zaves do današnjega odprtega evropskega prostora.

S tem se ustvarja tudi možnost za **čezmejno sodelovanje z Avstrijo** na področju izobraževanja, kulture, turizma, mladinskih dejavnosti in povezovanja lokalnih skupnosti.

Dodatno razvojno vrednost predstavlja trajnostna zasnova investicije. Z energetske prenovi, uporabo toplotne črpalke, učinkovitim prezračevanjem, upravljanjem padavinskih voda, zasaditvami, deževnim vrtom in drugimi zeleno-modrimi ukrepi bo objekt lahko služil tudi kot praktičen primer trajnostne prenovi starejše javne stavbe.

Tudi razpis trajnostne ukrepe in zeleno-modro infrastrukturo obravnava kot pomemben sestavni del investicije.

Namen investicije

Osrednji namen investicije je **celovito prenoviti in ponovno aktivirati opuščen objekt nekdanje šole ter mu zagotoviti novo, dolgoročno in razvojno usmerjeno funkcijo.**

Z investicijo se želi preprečiti nadaljnje propadanje objekta, izboljšati njegovo energetsko, tehnično in funkcionalno stanje ter ga ponovno vključiti v življenje lokalne skupnosti.

Namen ni zgolj fizična obnova stavbe, temveč vzpostavitev infrastrukture, ki bo omogočala izvajanje novih dejavnosti in storitev ter prispevala k zmanjševanju razvojnih razlik med podeželskimi in urbanimi območji.

Objekt bo po prenovi namenjen širši javnosti in bo omogočal uporabo lokalnim prebivalcem, otrokom in mladim, odraslim, starejšim, društvom, podjetnikom, šolskim skupinam, obiskovalcem in drugim uporabnikom.

Projekt tako neposredno sledi cilju javnega razpisa, da se v revitaliziranih objektih vzpostavijo raznovrstne dejavnosti, ki krepijo podjetniški, turistični, kulturni, socialni, zdravstveni in izobraževalni potencial ter s tem odgovarjajo na problem odliva delovno aktivnega prebivalstva, slabšanja demografskega potenciala in pomanjkanja storitev na obmejnih problemskih območjih.

Cilji investicije

Temeljni cilj investicije je ustvariti **sodobno, trajnostno in večnamensko razvojno središče Gradišča na Kozjaku**, ki bo povečalo kakovost življenja prebivalcev in razvojne možnosti širšega območja.

Specifični cilji projekta so:

- celovito revitalizirati opuščen javni objekt in preprečiti njegovo nadaljnje propadanje;
- zagotoviti varno, funkcionalno in energetsko učinkovito uporabo objekta;
- vzpostaviti najmanj šest različnih novih dejavnosti oziroma funkcij, namenjenih širši javnosti;
- zagotoviti nove prostore za izobraževanje, kulturo, ustvarjalnost, medgeneracijsko sodelovanje in druženje;
- ustvariti pogoje za coworking, delo na daljavo in razvoj lokalnih podjetniških pobud;
- ponovno vzpostaviti izobraževalno funkcijo objekta z razvojem programov šole v naravi, naravoslovnih in kulturnih dni ter drugih oblik izkustvenega učenja;
- povečati prepoznavnost naravne in kulturne dediščine Gradišča na Kozjaku ter razvijati trajnostni turizem;
- ohraniti spomin na zgodovino šole in življenje ob slovensko-avstrijski meji;
- spodbujati čezmejno sodelovanje slovenskih in avstrijskih organizacij, šol, društev in prebivalcev;

- povečati energetske in okoljske učinkovitosti objekta ter izvesti ukrepe zelene in modre infrastrukture;
- vključiti sodobne digitalne rešitve za upravljanje objekta, informiranje uporabnikov in interpretacijo vsebin;
- zagotoviti dolgoročno, racionalno in večnamensko uporabo prenovljenega objekta.

Z izvedbo investicije bo opuščena nekdanja šola ponovno dobila jasno funkcijo in postala **prostor za življenje, delo, ustvarjanje, učenje, doživljanje in povezovanje**. Projekt bo tako izkoristil obstoječe prostorske in razvojne potencialne ter prispeval k dolgoročni vitalnosti Gradišča na Kozjaku in širšega obmejnega območja.

4.7.2 Usklajenost s strateškimi dokumenti

Predmetni projekt je skladen tako z evropskimi, državnimi, regijskimi kakor tudi lokalnimi razvojnimi strategijami oziroma politikami.

Projekt »**Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče**« je vsebinsko usklajen z razvojnimi usmeritvami Republike Slovenije, kohezijske politike Evropske unije, regionalnimi in lokalnimi razvojnimi usmeritvami ter s cilji **Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 – JR REVITAL OPO 2027**.

Investicija s celovito prenovo opuščenega javnega objekta, vzpostavitvijo novih dejavnosti in storitev, izboljšanjem energetske učinkovitosti, uporabo zelene in modre infrastrukture ter spodbujanjem podjetništva, izobraževanja, turizma, kulture in medgeneracijskega sodelovanja prispeva k več medsebojno povezanim razvojnim ciljem.

Državnim razvojnim programom

Državni razvojni program (DRP), ki temelji na SRS predstavlja izvedbeni razvojni načrt, ki te strateške usmeritve in razvojne prioritete razdeli na programe (ob upoštevanju drugih razvojnih dokumentov) ter za njih predvidi tudi ustrezne vire financiranja.

Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije (SRS), je strateški dokument, ki snuje vizijo dolgoročnega razvoja države, tako da definira strateške in razvojne ciljeve ter osnovne prednostne naloge razvoja⁴.

Strategija razvoja Slovenije 2030 je podlaga celovitega procesa srednjeročnega načrtovanja, ki predvideva določitev prednostnih nalog in ukrepov, ti pa morajo biti določeni tako, da upoštevajo usmeritve fiskalne politike.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki ga je mogoče uresničiti 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.

⁴ Strategija razvoja Slovenije 2030. Strategijo razvoja Slovenije 2030 je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, 7. decembra 2017.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- **ohranjeno zdravo naravno okolje,**
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Razvojni cilji strategije:

- Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje
- Cilj 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
- Cilj 3: Dostojno življenje za vse
- Cilj 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete
- Cilj 5: Gospodarska stabilnost
- Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
- Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
- Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo
- Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov
- Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem
- Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija
- Cilj 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Projekt je usklajen z usmeritvami **Strategije razvoja Slovenije 2030**, predvsem na področju zagotavljanja kakovostnega življenja za vse prebivalce, vključujoče družbe, razvoja znanja in spretnosti, trajnostnega upravljanja naravnih virov ter uravnoteženega regionalnega razvoja.

Investicija k tem ciljem prispeva z izboljšanjem dostopnosti do dejavnosti in storitev na podeželskem območju, ustvarjanjem pogojev za medgeneracijsko sodelovanje, vseživljenjsko učenje, delo in podjetništvo ter z izboljšanjem kakovosti grajenega in naravnega okolja.

Pomemben prispevek projekta predstavlja tudi **ponovna uporaba obstoječega objekta**, saj se razvojne potrebe ne rešujejo z novo pozidavo, temveč z revitalizacijo obstoječe javne infrastrukture.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050

Projekt sledi načelom **Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050**, ki med drugim poudarja policentrični razvoj, krepitev podeželskih in obmejnih območij, kakovost življenja ne glede na kraj bivanja, racionalno rabo prostora ter prenovu in ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda.

Revitalizacija nekdanje šole je s tega vidika posebej upravičena, saj se z investicijo ponovno aktivira obstoječa stavba v naselju in se ji zagotovi nova funkcija, namesto da bi se nove dejavnosti umeščale na nove površine.

Projekt hkrati krepi funkcionalnost manjšega podeželskega naselja, saj se bodo v enem objektu združile dejavnosti, ki so prebivalcem takšnih območij sicer težje dostopne.

Program evropske kohezijske politike 2021–2027

Evropska kohezijska politika je glavna naložbena politika Evropske unije. Z njeno pomočjo so se v Sloveniji uresničili številni projekti, ki so bistveno prispevali k hitrejšemu razvoju naše države. V obdobju hitrih sprememb, ki jih narekujejo zeleni in digitalni prehod, so za Slovenijo ključnega pomena

ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizko ogljično in krožno gospodarstvo, s končnim ciljem kakovostnega življenja za vse. Temu so namenjena evropska kohezijska sredstva v obdobju do leta 2027, z možnostjo koriščenja do leta 2029, v višini 3,2 milijarde evrov.

Vlada je 28. 9. 2022 potrdila Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji. Program je bil 28. 10. 2022 poslan Evropski komisiji v potrditev. Dne 12. 12. 2022 je bil Program potrjen tudi s strani Evropske komisije.

Slovenija je razdeljena na dve kohezijski regiji, pri čemer se Kohezijska regija Zahodna Slovenija (KRZS) uvršča med razvite regije, Kohezijska regija Vzhodna Slovenija (KRVS) pa med manj razvite regije. To pomeni različno stopnjo sofinanciranja s strani Evropske unije.

Ker so tudi v KRZS kljub splošni večji razvitosti prisotne velike razlike v stopnji razvitosti med razvojnimi regijami in znotraj njih, bo proračun Republike Slovenije zagotavljal ustrezno višino nacionalnega prispevka, ki bo omogočal upravičencem višje stopnje sofinanciranja projektov v obeh kohezijskih regijah.

Sredstva evropske kohezijske politike so v obdobju 2021–2027 na nacionalni ravni načrtovana v okviru Programa, v katerega so vključeni štirje skladi:

- Kohezijski sklad oz. KS;
- Evropski sklad za regionalni razvoj oz. ESRR;
- Evropski socialni sklad plus oz. ESS+;
- Sklad za pravični prehod oz. SPP (za dve premogovniški regiji: Zasavje in Savinsko-Šaleško regijo).

Ključni izzivi Slovenije, ki se jih bo s projekti naslovljalo s sredstvi evropske kohezijske politike so:

- pospeševanje rasti produktivnosti,
- pospeševanje prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- vključujoč družbeni razvoj in medgeneracijska solidarnost,
- pravičen prehod na podnebno nevtrarno in krožno gospodarstvo

Projekt je vsebinsko skladen tudi z usmeritvami **Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji**, predvsem z vidika zmanjševanja regionalnih razvojnih razlik, zagotavljanja kakovostnih pogojev za življenje, trajnostnega razvoja, energetske učinkovitosti, prilagajanja podnebnim spremembam ter razvoja lokalnih skupnosti.

Posebno pomemben je integralni značaj investicije, saj projekt povezuje **prostorsko revitalizacijo, socialni razvoj, energetska učinkovitost, okoljsko trajnost, podjetništvo in razvoj človeških potencialov**.

Razvojni program za obmejna problemska območja

Projekt neposredno odgovarja na razvojne izzive **obmejnih problemskih območij**, za katera so značilni slabši demografski kazalniki, odseljevanje delovno aktivnega prebivalstva, manjša dostopnost do storitev in delovnih mest ter potreba po ustvarjanju novih razvojnih priložnosti.

Prav te izzive naslavlja tudi javni razpis JR REVITAL OPO 2027. Njegov cilj je, da se v revitaliziranih objektih vzpostavijo raznovrstne dejavnosti, ki krepijo podjetniški, turistični, kulturni, socialni, zdravstveni in izobraževalni potencial ter s tem naslavlja odliv delovno aktivnega prebivalstva,

slabšanje demografskega potenciala in pomanjkanje oskrbnih oziroma storitvenih dejavnosti na obmejnih problemskih območjih.

Projekt v Gradišču na Kozjaku tem usmeritvam neposredno sledi, saj bo v opuščenem objektu vzpostavil nove dejavnosti za lokalno prebivalstvo in širšo javnost ter ustvaril nove možnosti za delo, izobraževanje, podjetništvo, druženje, turizem in čezmejno sodelovanje.

Regionalni razvojni program Podravske razvojne regije 2021–2027

RRP 2021-2027 Podravske regije je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa.

Osnovni namen in cilj priprave RRP 2021-2027 je identifikacija razvojnih potencialov Podravske regije, ter na tej osnovi z vsemi vključenimi deležniki doseči soglasje in dogovor o regijskih razvojnih prioritetah.

Glavni cilji priprave so predvsem:

- identificirati in oblikovati najbolj perspektivne projektne vsebine, ki bodo doprinesli razvoju regije (s posebnim poudarkom na poenotenju v delu, ki se nanaša na opredelitev ključnih vidikov – razvojnih prioritet, programov, ukrepov in projektov regionalnega razvoja, še posebej zaradi uskladitve »različnih interesov« območnih razvojnih partnerstev,
- integrirati interese ključnih gospodarskih in znanstveno raziskovalnih subjektov v regionalni razvoj,
- identifikacija trendov ter priprava odgovorov na pričakovane spremembe v okviru posledic pandemije COVID 19,
- povezati razvojno in prostorsko načrtovanje v regiji,
- spodbuditi medsektorsko sodelovanje pri pripravi in izvajanju projektov.

Projekt je skladen tudi z razvojnimi usmeritvami **Regionalnega razvojnega programa Podravske razvojne regije 2021–2027**, predvsem na področjih izboljševanja kakovosti življenja, zmanjševanja razvojnih razlik znotraj regije, razvoja podeželja, spodbujanja podjetništva, trajnostnega turizma, nizkoogljičnega razvoja ter učinkovite rabe energije in naravnih virov.

Za Podravsko regijo je pomembno zmanjševanje razlik med večjimi urbanih središči in bolj oddaljenimi podeželskimi ter obmejnimi območji. Projekt k temu prispeva z vzpostavljanjem razvojne infrastrukture in novih storitev neposredno na območju Gradišča na Kozjaku.

Lokalni razvojni in prostorski dokumenti Občine Selnica ob Dravi

Projekt je skladen z razvojnimi usmeritvami **Občine Selnica ob Dravi**, katerih cilj je zagotavljanje kakovostnih pogojev za življenje prebivalcev v vseh delih občine, ohranjanje poseljenosti podeželskega prostora, izboljševanje javne infrastrukture, učinkovita raba občinskega premoženja, skrb za okolje ter trajnostni razvoj.

Investicija je skladna tudi z načelom racionalnega upravljanja občinskega premoženja, saj se obstoječi občinski objekt, ki je izgubil svojo prvotno funkcijo, ne prepušča nadaljnjemu propadanju, temveč se mu zagotovi nova dolgoročna uporaba.

Pri izvedbi projekta bodo upoštevani **Občinski prostorski načrt Občine Selnica ob Dravi** ter drugi veljavni občinski prostorski akti in pogoji, ki veljajo za predmetno lokacijo.

Lokalni energetske koncept Občine Selnica ob Dravi

Investicija je vsebinsko povezana tudi z usmeritvami **Lokalnega energetskega koncepta Občine Selnica ob Dravi**, saj je predvidena celovita energetska prenova objekta, zmanjšanje potreb po energiji in uporaba energetske učinkovitejših tehničnih sistemov.

Predvideni so izboljšanje toplotnega ovoja, zamenjava stavbnega pohištva, energetske učinkovite razsvetljave, ogrevanje s toplotno črpalko, učinkovito prezračevanje in zunanje senčenje. Projekt bo tako prispeval k zmanjšanju rabe energije in emisij ter k učinkovitejšemu upravljanju občinskega stavbnega fonda.

Podnebne, okoljske in trajnostne usmeritve

Projekt sledi tudi širšim nacionalnim in evropskim ciljem na področju **energetske učinkovitosti, podnebne nevtralnosti, prilagajanja podnebnim spremembam, varstva biotske raznovrstnosti in trajnostnega upravljanja z vodo**.

Poleg energetske sanacije bodo v okviru projekta izvedeni ukrepi zelene in modre infrastrukture, med drugim zbiranje in ponovna uporaba padavinske vode, deževni vrt, zasaditev dreves in medovitih rastlin, zunanje senčenje ter druge rešitve za izboljšanje mikroklimе in prilagajanje na podnebne spremembe.

Novi evropski Bauhaus

Projekt je mogoče povezati tudi z načeli pobude **Novi evropski Bauhaus (NEB)**, ki povezuje tri temeljne razsežnosti: **trajnostnost, estetiko in vključevanje**.

Projekt te principe uresničuje z ohranjanjem in prenovo obstoječe stavbe, uporabo energetske in okoljske učinkovitih rešitev, vključevanjem narave in zeleno-modre infrastrukture, izboljšanjem kakovosti prostora ter oblikovanjem objekta, namenjenega različnim generacijam in skupinam uporabnikov. Vsebine so bile pripravljene v sodelovanju z domačini.

Usklajenost z javnim razpisom JR REVITAL OPO 2027

Projekt je neposredno usklajen z namenom in cilji **Javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 – JR REVITAL OPO 2027**.

Predmet investicije je celovita revitalizacija opuščenega javnega objekta, ki bo po izvedeni investiciji pridobil nove funkcije in bo namenjen širši javnosti. Projekt vključuje celovito obnovo objekta, ukrepe trajnostne naravnosti in zelene/modre infrastrukture, opremo, nove dejavnosti in storitve ter pripravo dolgoročnega programa uporabe in upravljanja objekta.

Projekt tako neposredno prispeva k temeljnemu cilju razpisa: **oživljanju opuščenih objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih in njihovi ponovni vključitvi v gospodarsko, družbeno in razvojno življenje lokalnih skupnosti**.

Usklajenost z Do No Significant Harm – DNSH

Projekt se bo izvajal v skladu z »načelom, da se ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm - DNSH), to je v skladu z okoljskimi cilji Evropske unije, kot so opredeljeni v 17. členu Uredbe (EU) št. 2020/852, ter veljavno nacionalno in EU okoljsko zakonodajo.

Projekt predvideva zmanjšanje emisij toplogrednih plinov. Ocenjuje se znižanje emisij CO₂ za 2500 kg na leto.

Skladnost zastavljenih ciljev je preverjena z naslednjimi strateškimi dokumenti:

- Strategijo razvoja Slovenije 2030
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in državnim razvojnim programom
- Nacionalnim programom varstva okolja
- Nacionalnim programom upravljanja z vodami
- Operativnim programom odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode
- Regionalnim razvojnim program Podravja 2021-2027
- Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027
- Direktivo 2010/31/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19.05.2010 o energetske učinkovitosti stavb
- Energetskim zakonom (EZ-2, Uradni list RS, št. 38/24)
- Nacionalnim energetskim in podnebnim načrtom (NEPN)
- Evropskim zelenim dogovorom
- Evropskim načrtom za energetske učinkovitost

Sklepna ugotovitev

Na podlagi navedenega se ugotavlja, da je projekt **»Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče«** usklajen z evropskimi, nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi razvojnimi usmeritvami.

Projekt združuje več razvojnih prioritet: ponovno uporabo obstoječega stavbnega fonda, izboljšanje kakovosti življenja na podeželju, krepitev dostopnosti do storitev, spodbujanje podjetništva in dela na daljavo, izobraževanje in medgeneracijsko sodelovanje, trajnostni turizem, ohranjanje naravne in kulturne dediščine, čezmejno sodelovanje, energetske učinkovitost ter prilagajanje podnebnim spremembam.

Zaradi svoje večnamenske in povezovalne zasnove investicija predstavlja **integriran razvojni projekt obmejnega podeželskega območja**, ki bo obstoječemu opuščnemu objektu zagotovil novo funkcijo ter dolgoročno prispeval k večji vitalnosti in privlačnosti Gradišča na Kozjaku in Občine Selnica ob Dravi.

4.7.3 Drugi predpisi

Pri pripravi projektne in druge dokumentacije se uporablja naslednja važnejša zakonodaja in dokumentacija:

Zakonske in druge podlage

- Gradbeni zakon.
- Zakon o prostorskem načrtovanju.
- Zakon o varstvu okolja.

- Zakon o varstvu pred požarom.
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu.
- Zakon o gradbenih proizvodih.
- Zakon o standardizaciji.
- Energetski zakon.
- Zakon o javnih financah (ZJF).
- Proračun Republike Slovenije.
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije.
- Zakon o javnem naročanju.
- Zakon o lokalni samoupravi.
- Zakon o financiranju občin.
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- Zakon o oskrbi z električno energijo.
- Zakon o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije.
- Zakon o učinkoviti rabi energije.
- Zakon o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov Energije.
- Zakon o zelenem javnem naročanju.
- Uredba o razvrščanju objektov.
- Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju.
- Uredba o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije.
- Uredba o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije.
- Uredba o manjših napravah za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije ali s soproizvodnjo z visokim izkoristkom.
- Uredba o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike.
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije.
- Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov.
- Pravilnik o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.
- Uredba o odlaganju odpadkov na odlagališčih.
- Stvarnopravni zakonik.
- Zakon o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja.
- Zakon o javnih financah.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.
- drugi veljavni zakoni in smernice, ki urejajo področje načrtovanja in gradnje.

4.7.4 Usklajenost z veljavno prostorsko dokumentacijo

Prostorsko izvedbeni akti, ki veljajo na območju posega, dovoljujejo obnovo in revitalizacijo OŠ Gradišče.

4.7.5 Načrt razvojnih programov Občine Selnica ob Dravi

Investicija je uvrščena v Načrt razvojnih projektov Občine Selnica ob Dravi, zato so v proračunu občine za ta namen rezervirana ustrezna proračunska sredstva (**NRP - številka projekta: OB178-26-0004 Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče**).

5 Tehnično tehnološki del

Objekt se nahaja na naslovu Gradišče na Kozjaku 39, 2361 Ožbalt. Na severni strani ob objektu poteka državna cesta, nad državno cesto se razprostirajo kmetijska in gozdna zemljišča. Prav tako se kmetijska in gozdna zemljišča razprostirajo na južni in vzhodni strani.

V obstoječem objektu so prostori, ki so bili namenjeni izvajanju vzgojnoizobraževalnega programa ter prebivanju.

5.1 Predvideni ukrepi

Za doseganje ciljev projekta »**Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče**« je predvidena celovita prenova obstoječega objekta ter njegova funkcionalna, energetska in vsebinska prilagoditev novi namembnosti. Investicija bo zajemala gradbene, obrtniške in instalacijske posege, ureditev notranjih prostorov in pripadajočih zunanjih površin, nabavo opreme ter izvedbo trajnostnih, zelenih, modrih in digitalnih rešitev.

Predvideni ukrepi bodo podrobneje tehnično opredeljeni v projektni dokumentaciji in popisih del. V sedanjí fazi priprave investicije so predvideni naslednji sklopi ukrepov:

Gradbena in konstrukcijska sanacija objekta

Izvedena bodo potrebna pripravljalna, rušitvena, zidarska, tesarska, suhomontažna in druga gradbeno-obrtniška dela. Poseben sklop bo predstavljala potrebna sanacija objekta ter sanacija posameznih poškodovanih oziroma dotrajanih konstrukcijskih elementov. Izvedena bo tudi celovita sanacija kletnih prostorov.

Sanacija strehe in zunanjega ovoja stavbe

Izvedena bodo potrebna krovsko-kleparska dela ter sanacija oziroma prenova strehe. Planirana je sanacija cca 380,00 m² strehe ter cca 4 kom strešnih oken. Zunanji ovoj stavbe bo energetsko izboljšán z izvedbo ustreznega fasadnega sistema in toplotne zaščite. Planirana je sanacija cca 600,00 m² fasade in od tega cca 71,20 m² cokla.

Zamenjava zunanjega stavbnega pohištva

Predvidena je zamenjava oziroma prenova zunanjega stavbnega pohištva, vključno z okni in strešnimi okni. Novo stavbno pohištvo bo prispevalo k zmanjšanju toplotnih izgub, izboljšanju energetskih lastnosti objekta in povečanju bivalnega ugodja. Predvidena je sanacija 39 kom oken in 3 kom vhodnih vrat.

Funkcionalna prenova notranjih prostorov

Notranjost objekta bo prilagojena novi večnamenski uporabi. Izvedena bodo potrebna rušitvena in suhomontažna dela, prenova talnih in stenskih površin, notranjega stavbnega pohištva ter drugi posegi, potrebni za vzpostavitev načrtovanih prostorov. Predvidena je zamenjava 23 kom notranjih vrat.

Pri zasnovi bo poudarek na prilagodljivosti prostorov in uporabi premične oziroma modularne opreme, da bo mogoče posamezne prostore uporabljati za različne dejavnosti.

Prenova strojnih inštalacij in energetske učinkovito ogrevanje ter hlajenje

Vzpostavljen bo sodoben sistem ogrevanja, pri čemer je predvidena uporaba **toplotne črpalke**. Izvedene oziroma posodobljene bodo tudi potrebne strojne inštalacije ter sistem hlajenja.

Ureditev energetske učinkovitega prezračevanja

Predvidena je ureditev ustreznega prezračevanja prostorov. V nadaljnji projektni dokumentaciji bo preverjena možnost izvedbe sistema z vračanjem toplote odpadnega zraka, s katerim bo mogoče zagotoviti kakovosten notranji zrak ob čim manjših energetskih izgubah.

Prenova elektroinštalacij in učinkovite razsvetljave

Izvedena bo prenova potrebnih elektroinštalacij, strel vodne zaščite ter energetske učinkovite LED razsvetljave. Na primernih mestih bodo uporabljeni senzorji prisotnosti oziroma gibanja za avtomatsko upravljanje razsvetljave in zmanjševanje nepotrebne porabe električne energije.

Ureditev zunanjega senčenja

Na sončno najbolj izpostavljenih, predvsem južnih delih objekta bo izvedeno zunanje senčenje oken. Ukrep bo zmanjšal poletno pregrevanje prostorov, izboljšal toplotno ugodje ter zmanjšal potrebe po aktivnem hlajenju.

Ureditev zbiranja in ponovne uporabe padavinske vode

Padavinska voda s strešnih površin se bo zbirala v ustreznem zbiralniku in ponovno uporabljala predvsem za zalivanje zelenih površin. S tem se bo zmanjšala poraba pitne vode in povečalo lokalno zadrževanje padavinske vode.

Razpis kot modro infrastrukturo posebej prepoznava rešitve za zbiranje in ponovno uporabo meteorne vode ter njeno zadrževanje in infiltracijo.

Vzpostavitev deževnega vrta

Na primerni površini ob objektu bo urejen deževni vrt, namenjen sprejemanju, začasnemu zadrževanju in postopnemu ponikanju dela padavinske vode. Zasajen bo z rastlinami, primernimi za takšno funkcijo. Deževni vrt bo poleg upravljanja padavinske vode prispeval k povečanju biotske raznovrstnosti, izboljšanju mikroklimе in privlačnejši ureditvi okolice.

Zasaditev novih dreves

Na pripadajočih površinah objekta bodo zasajena najmanj štiri nova, lokaciji prilagojena oziroma avtohtona drevesa. Zasaditev bo načrtovana tako, da bo prispevala k naravnemu senčenju, zmanjševanju pregrevanja ter izboljšanju mikroklimatskih razmer.

Zasaditev medovitih in avtohtonih rastlin

Na delu zunanjih površin bo izvedena zasaditev medovitih in drugih avtohtonih rastlin. Ureditve bo namenjena predvsem zagotavljanju življenjskega prostora in hrane za opraševalce ter povečevanju biotske raznovrstnosti v velikosti najmanj 10 m².

Preveritev in izvedba zelene stene

V okviru projektiranja bo preverjena možnost ureditve zunanje zelene stene oziroma zelene fasade. Če bo rešitev tehnično izvedljiva, bo zasnovana v obsegu najmanj 20 m².

Ureditve infrastrukture za trajnostno mobilnost

Ob objektu bodo urejena stojala za kolesa ter možnost polnjenja električnih koles. S tem bo omogočen in spodbujen trajnostni prihod uporabnikov in obiskovalcev, ukrep pa bo povezan tudi z razvojem kolesarskega in trajnostnega turizma na območju Kozjaka.

Vzpostavitev digitalnih in pametnih rešitev

V objektu bodo vzpostavljene digitalne rešitve, ki bodo podpirale upravljanje stavbe in izvajanje dejavnosti. Predvidene so predvsem rešitve za spremljanje energetskih in okoljskih parametrov, digitalno informiranje obiskovalcev ter digitalno interpretacijo zgodovine šole, obmejnega prostora in naravne dediščine Kozjaka.

Ureditve in opremljanje prostorov za nove dejavnosti

V okviru investicije bo nabavljena potrebna notranja oprema za izvajanje novih dejavnosti. Urejeni in opremljeni bodo večnamenski prostor za gibanje in aktivno življenje, skupnostna kuhinja, avla oziroma prostor za druženje in prehranjevanje, knjižnica in čitalnica, coworking prostor, ustvarjalnica ter manjši tematski in interpretacijski prostori.

Oprema bo, kjer je to mogoče, premična in večnamenska, kar bo omogočalo prilagajanje prostorov različnim uporabnikom in dejavnostim.

Zagotavljanje pogojev za varno in dostopno uporabo objekta

V okviru projektiranja in izvedbe bodo zagotovljeni potrebni ukrepi s področja požarne varnosti, varne uporabe objekta, sanitarnih pogojev ter dostopnosti za različne skupine uporabnikov. Posebna pozornost bo namenjena otrokom, starejšim in osebam z zmanjšano mobilnostjo.

Sklep

Predvideni ukrepi so zasnovani tako, da investicija ne predstavlja zgolj **gradbene sanacije dotrajanega objekta**, temveč njegovo celovito tehnično, energetsko, okoljsko, digitalno in vsebinsko revitalizacijo.

Pomemben del investicije predstavljajo ukrepi trajnostne naravnosti in zelene ter modre infrastrukture. **Končni obseg, tehnične karakteristike, količine in vrednosti posameznih ukrepov bodo natančneje določeni v projektni dokumentaciji, popisih del in investicijskem programu.** Pri tem bodo ukrepi, ki bodo v prijavi navedeni kot kazalniki za pridobitev točk, obvezno vključeni v projektno dokumentacijo in finančno konstrukcijo investicije.

Prikaz površin in gabaritov investicije

Stavba, ki je predmet investicije, se nahaja **v centru vaškega jedra**, na parcelni št.: 276/6, k.o. 625 Gradišče. Investicija se bo izvedla na parcelnih številkah 276/6 in 276/8, k.o. 625 Gradišče.

Prikaz površin parcel:

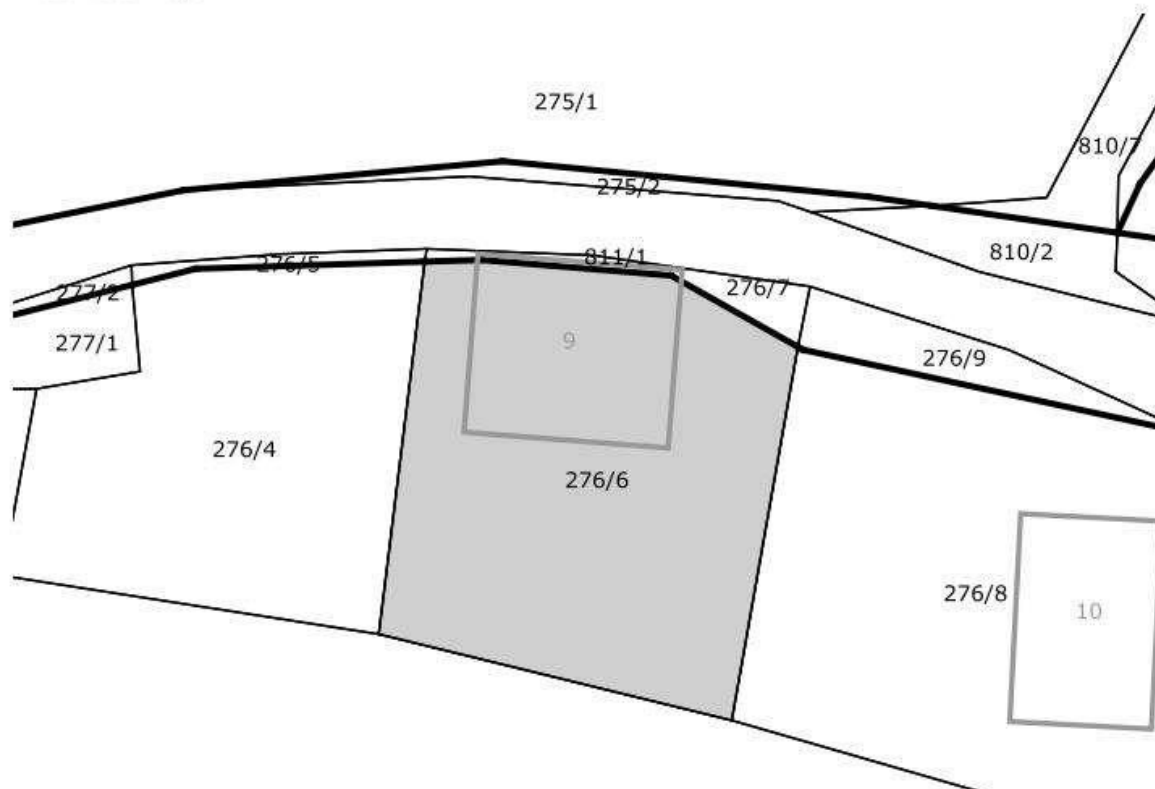
- 276/6, k.o. 625 Gradišče - 1098 m² (na parceli je objekt, ki ga je planiran za revitalizacijo)
- 276/8, k.o. 625 Gradišče - 1181 m² (na parceli se planirajo zasaditve in izvedba zalivalnega sistema - deževnice)

Skupna zunanja površina namenjena ureditvi znaša 1.500,00 m².

Prikaz površine stavbe (številka stavbe: 9), ki se jo planira revitalizirati:

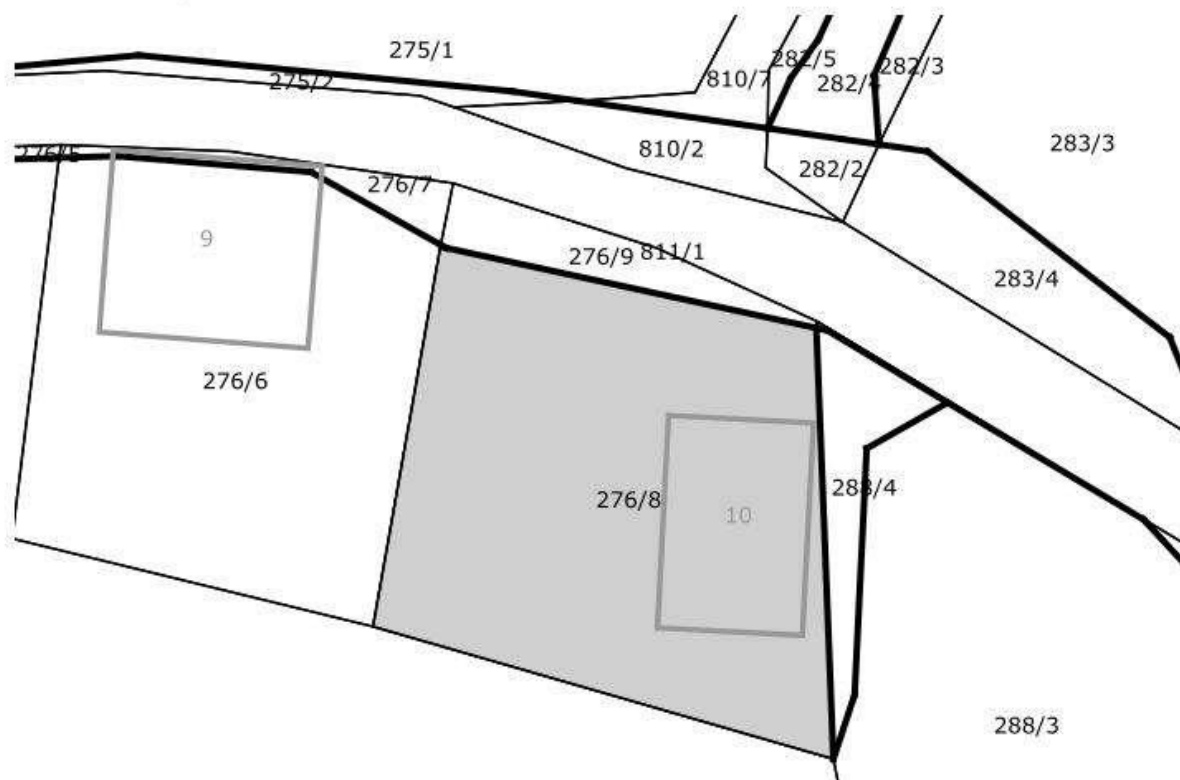
- 3 etaže
- Samostojna stavba
- Leto izgradnje: 1990
- Najvišja višinska kota stavbe: 518,2 m
- Karakteristična višina stavbe: 506 m
- Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli: 226,0 m²
- Uporabna površina dela stavbe: 355,7 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 444,6 m²
- bivalni prostor 355,7 m²
- nerazporejen prostor 88,9 m²

GRADIŠČE 625 276/6



Slika 5: Prikaz predvidene površine na kateri se nahaja objekt predviden za revitalizacijo.

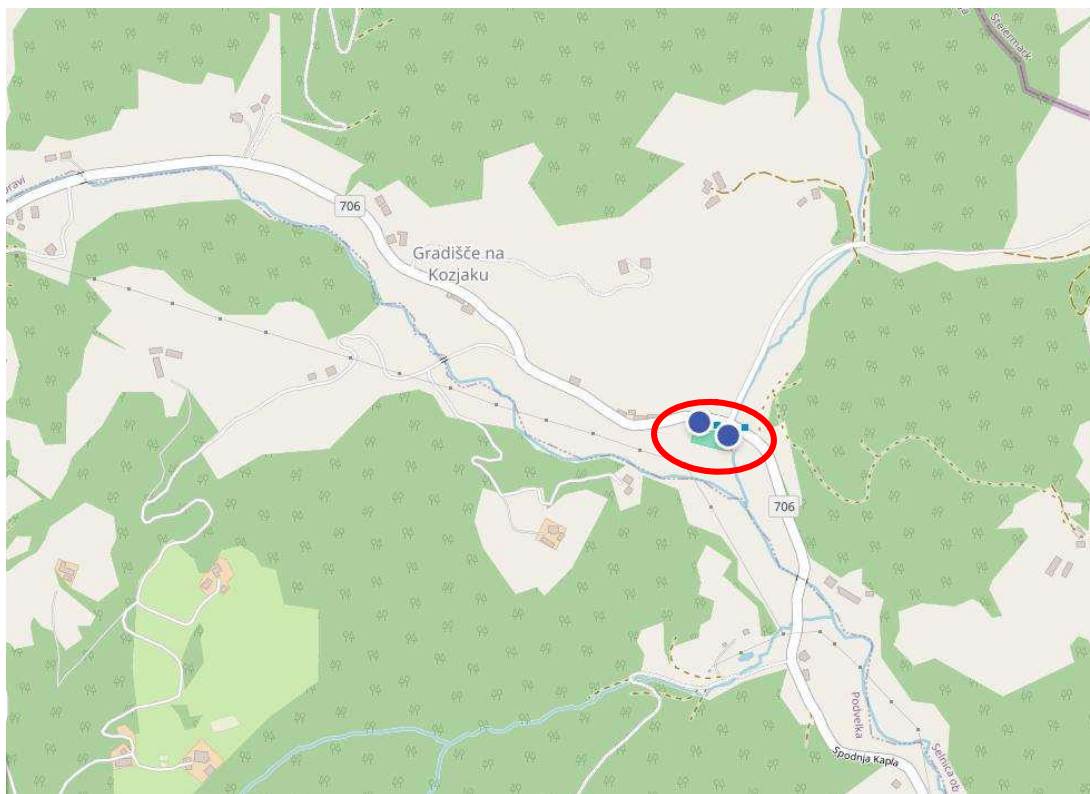
GRADIŠČE 625 276/8



Slika 6: Prikaz predvidene površine za ureditev okolice in zbiranje deževnice.



Slika 7: Prikaz predvidenih površin investicije.



Slika 8: Mikrolokacija območja posega.

5.2 Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način pristojnosti med delovanjem objekta

Izročitev in prevzem del in dokumentacije se planira, ko bodo zaključena vsa dela in odpravljene vse pomanjkljivosti. Za vzpostavitev hišnega reda, kakor tudi režima obratovanja objekta je pristojna Občina Selnica ob Dravi.

Vzdrževanja objekta se bo izvajalo skladno z navodili proizvajalcev posameznih vgrajenih materialov in opreme in po načrtu vzdrževanja in obratovanja, ki ga izdela izvajalec gradnje. Načrt vzdrževanja in obratovanja izvajalec preda naročniku ob primopredaji objekta. Za vzdrževanje in obratovanje objekta bo skrbela občina.

5.3 Opis obratovanja in delovanja objekta

V fazi obratovanja se bodo izvajala investicijsko vzdrževalna dela ter pripravila investicijska dokumentacija (poročilo o spremljanju učinkov investicije).

Dokument se izdela zaradi možnosti ugotavljanja in vrednotenja dejanskih rezultatov in učinkov investicije v primerjavi s predvidenimi v investicijskem programu. Pripravi se hkrati ob poslovnem poročilu najmanj v prvih petih letih po predaji objekta v uporabo in po koncu ekonomske dobe.

V fazi obratovanja objekta je obvezno upoštevati navodila za vzdrževanje in obratovanje, ki se priložijo dokazilu o zanesljivosti objekta.

6 Analiza zaposlenih za varianto »z« investicijo glede na varianto »brez« investicije

Vhodni podatki za analizo zaposlenih za varianto »z« investicijo glede na varianto »brez investicije« ostajajo enaki, saj se bistvene sestavine investicije, ki bi vplivale na to analizo niso spremenile.

Za izvedbo predmetne investicije ni izdelana posebna študija izvajanja investicije, saj naročnik za izvedbo investicije ne predvideva posebne organiziranosti.

Naročnik predvideva, da bo izvajanje posameznih aktivnosti pri vodenju oziroma spremljanju investicije (svetovalni inženiring, strokovni nadzor za gradbena, obrtniška, ostala in nepredvidena dela ter koordinatorstvo), ki jih ne bo izvajal sam, poveril za to usposobljenim organizacijam, ki bodo izbrane na osnovi javnega naročila.

Odgovorna oseba projekta je županja Občine Selnica ob Dravi dr. Vlasta Krmelj, univ. dipl. inž. Odgovorna oseba za izvedbo naloge je višji svetovalec Karl Lamprecht dipl. inž., višja svetovalka Marica Praznik dipl. ekon., ki bo skrbnica pogodbe.

Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije je dr. Ksenija Golob, direktorica podjetja ENERGO – MAKS d.o.o.

7 Ocena vlaganj po stalnih in tekočih cenah

7.1 Ocena stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah

V spodnjih tabelah so predstavljeni stroški za varianto 1 (»z« investicijo), ki je tudi predmet tega IP-a.

Ocene stroškov investicije so narejene na naslednjih predpostavkah:

- Vrednost stroškov za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del ter opreme je podana na podlagi projektantskega predračuna.
- Strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije je določen na podlagi cen primerljivih vrednosti za izdelavo tovrstne investicijske dokumentacije.
- Strošek projektne dokumentacije je določen na podlagi cen primerljivih vrednosti za izdelavo tovrstne projektne dokumentacije.
- Strošek projektantskega in strokovnega nadzora za izvedbo vseh del je ocenjen na podlagi primerljivih vrednosti za tovrstne nadzore.
- Naročnik planira, da bo investicijo izvedel v letih 2026 in 2027, zato so ocene investicijskih vlaganj prikazane po stalnih in tekočih cenah.

V naslednji tabeli je prikazana: **Ocena stroškov investicije po stalnih cenah.**

Tabela 13: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah v € za obdobje avgust 2026 – skupna vrednost.

	Vrsta del	Vrednost del v letu 2026 v EUR brez DDV	Vrednost del v letu 2027 brez DDV v EUR	22% DDV	Skupaj z DDV v EUR
1.	GOI dela	0,00	1.015.215,40	223.347,39	1.238.562,79
2.	Oprema	0,00	23.207,00	5.105,54	28.312,54
3.	Storitve zunanjih izvajalcev - izdelava projektne dokumentacije (IDP, PZI, PID) in investicijske dokumentacije (IP, ŠI, novelacija IP)	1.630,00	41.120,00	9.405,00	52.155,00
4.	Storitve zunanjih izvajalcev - izvajanje projektantskega nadzora, strokovnega nadzora, koordiniranja iz VZD ter informiranje in obveščanje	0,00	40.600,00	8.932,00	49.532,00
	SKUPAJ	1.630,00	1.120.142,40	246.789,93	1.368.562,33

V naslednji tabeli je prikazana Ocena stroškov investicije po stalnih cenah, iz katere je razvidna delitev na **upravičene in neupravičene stroške**.

Davek na dodano vrednost ni upravičen strošek.

OBJEKT

Upravičeni stroški:

- obnova objekta,
- oprema in druga opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva,
- nakup zemljišča z objektom,
- storitve zunanjih izvajalcev za:
 - a. izdelavo projektne dokumentacije,
 - b. izdelavo investicijske dokumentacije (razen DIIP-a),
 - c. izdelavo vizije razvoja in program uporabe revitaliziranega objekta, vključno z načrtom upravljanja dejavnosti v revitaliziranem objektu ter ureditvijo prenosa v upravljanje,
 - d. izdelavo utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB),
 - e. arheološka izkopavanja,
 - f. varnostni načrt ter varstvo pri delu,
 - g. strokovni gradbeni nadzor
 - h. projektantski nadzor ter
 - i. informiranje in obveščanje

OPREMA

Upravičeni stroški so:

- opredmetena osnovna sredstva:
 - o a) notranja oprema v revitaliziranem objektu, kot npr.: pohištvo, računalniška oprema, strojna oprema in naprave za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj idr.;
 - o b) zunanja urbana oprema na revitaliziranem objektu pripadajočih zemljiščih, kot npr.: klopi, koši za odpadke, cestne svetilke, stojala za kolesa, količki, varnostne ograje/zapore, informacijske table, vodnjaki, otroška igrala, plezalne stene, fitnes na prostem, korita za rože idr.,
- neopredmetena osnovna sredstva (programska oprema, ki je namenjena potrebam prijavljenega projekta).

Neupravičeni stroški so:

- oprema, namenjena za proizvodne dejavnosti (stroji; razen strojna oprema in naprave za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj),
- oprema, namenjena ponudbi hrane in/ali pijače oz. gostinski ponudbi,
- oprema, namenjena prenočitvenim zmogljivostim (oprema za hotele, apartmaje, hostle ipd.),
- notranja oprema, računalniška in druga oprema, namenjena izvajanju tržnih dejavnosti subjektov, ki bodo delovali v okviru revitaliziranega objekta (npr. nakup opreme za gostinsko ponudbo, nakup opreme za trgovine, banke, pošto idr.),
- rabljena oprema in druga rabljena opredmetena osnovna sredstva,
- prevozna sredstva (osebna ali tovorna vozila, viličarji, skiroji, kolesa, štrikolesniki in ostala prevozna sredstva),
- najem ter zakup opreme in drugih opredmetenih ter neopredmetenih osnovnih sredstev,
- amortizacija opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev,
- drugi stroški, ki niso opredeljeni kot upravičeni stroški

Tabela 14: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah v € za obdobje avgust 2026.

Viri financiranja	2026	2027	Skupaj	%
Upravičeni stroški v EUR				
SKUPAJ PO LETIH				
Proračunska sredstva občine Selnica ob Dravi	1.630,00	20.142,40	21.772,40	
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00	
Neupravičeni stroški v EUR				
SKUPAJ PO LETIH				
Proračunska sredstva občine Selnica ob Dravi	358,60	246.431,33	246.789,93	
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	0,00	0,00	
Skupaj vsii stroški (upravičeni in neupravičeni stroški) v EUR				
SKUPAJ PO LETIH				
Proračunska sredstva občine Selnica ob Dravi	1.988,60	266.573,73	268.562,33	19,62
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00	80,38
SKUPAJ VREDNOST OPERACIJE				
1.368.562,33				

7.2 Ocena stroškov investicije po tekočih cenah

Projektantska ocena vrednosti je podana v avgustu 2026. Priprava investicijske dokumentacije je prav tako predvidena v avgustu 2026. Fizična izvedba del je predvidena v letih 2026 in 2027. V letu 2027 se planira izročitev in prevzem del in dokumentacije. Tako je ocena stroškov investicije po **tekočih cenah** izdelana na osnovi ocene investicije po stalnih cenah (predhodna točka tega dokumenta). Pri preračunu investicijskih vrednost iz stalnih v tekoče cene so upoštevane naslednje predpostavke, pri katerih smo koristili napovedi o višini inflacije objavljene v UMAR-jevi publikaciji: »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026«, marec 2026:

Ponderiranje za leto 2026:

Ponderirana rast v %	%
rast cen (povprečje leta 2,5) za 4 mesece v 2026 ⁵	0,833
ponderirana rast v % za leto 2026	0,833

Ponderiranje za leto 2027:

Ponderirana rast v %	%
rast cen (povprečje leta 2,5) za 4 mesece v 2026	0,833
ponderirana rast v % za leto 2026	0,833
rast cen (povprečje leta 2,5) za 9 mesecev v 2026	0,833
rast cen (povprečje leta 2,2) za 10 mesecev v 2027	1,833
ponderirana rast v % za leto 2027	2,681

Ponderiranje smo upoštevali za stroške nastale v letu 2026 in 2027.

⁵ VIR: SURS, napoved UMAR, pomladanska napoved, marec 2026.

Tabela 15: Ocena stroškov investicije po **tekočih cenah** v € za obdobje od avgust 2026 do oktober 2027 – **po letih**.

	Vrsta del	Vrednost del v letu 2026 v EUR brez DDV	Vrednost del v letu 2027 brez DDV v EUR	22% DDV	Skupaj z DDV v EUR
1.	GOI dela	0,00	1.042.433,32	229.335,33	1.271.768,66
2.	Oprema	0,00	23.829,18	5.242,42	29.071,60
3.	Storitve zunanjih izvajalcev - izdelava projektne dokumentacije (IDP, PZI, PID) in investicijske dokumentacije (IP, ŠI, novelacija IP)	1.630,00	42.222,43	9.647,53	53.499,96
4.	Storitve zunanjih izvajalcev - izvajanje projektantskega nadzora, strokovnega nadzora, koordiniranja iz VZD ter informiranje in obveščanje	0,00	41.688,49	9.171,47	50.859,95
	SKUPAJ	1.630,00	1.150.173,42	253.396,75	1.405.200,17

8 Analiza lokacije

Makro lokacija

Investicija »Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče« se nahaja v podravski statistični regiji, v Občini Selnica ob Dravi.



Makro lokacija investicije.⁶

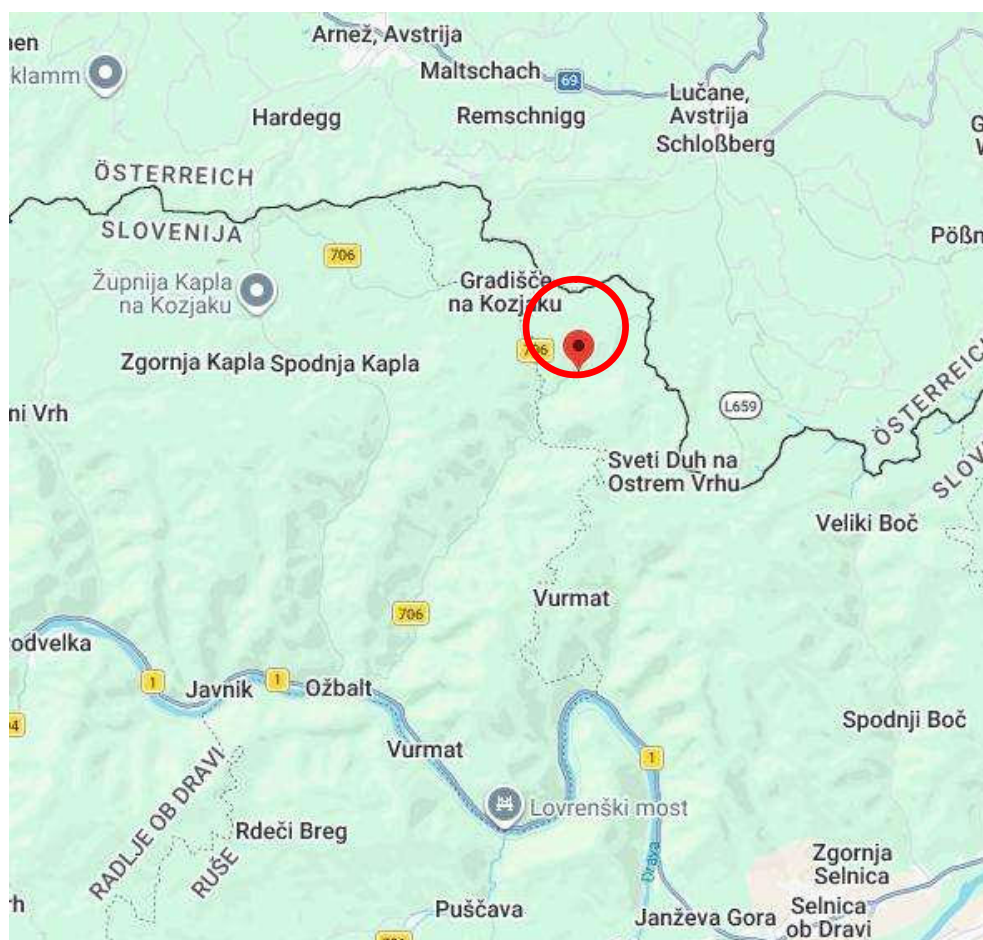
Mikro Lokacija

Investicija se bo izvajala na slednji mikro lokaciji:

Občina:	Selnica ob Dravi
Naselje:	Gradišče na Kozjaku
Katastrska občina:	625, Gradišče
Parcelne št.:	objekt - 276/6 in zasaditev dreves in medovitih rastlin - 276/8
Številka stavbe:	9

Objekt se nahaja na naslovu Gradišče na Kozjaku 39, 2361 Ožbalt. Na severni strani ob objektu poteka državna cesta, nad državno cesto se razprostirajo kmetijska in gozdna zemljišča. Prav tako se kmetijska in gozdna zemljišča razprostirajo na južni in vzhodni strani.

⁶ Vir: www.najdi.si



Slika 9: Prikaz mikrolokacije Gradišča na Kozjaku.

Na zahodni strani se nahaja ena kmetija. Predmetna parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.

Območje zemljišča je po namenski rabi v 100% predvideno za centralne dejavnosti. Dejanska raba zemljišča:

- 74,3%: poseljena zemljišča
- 25,7%: poseljena zemljišča, tloris stavbe

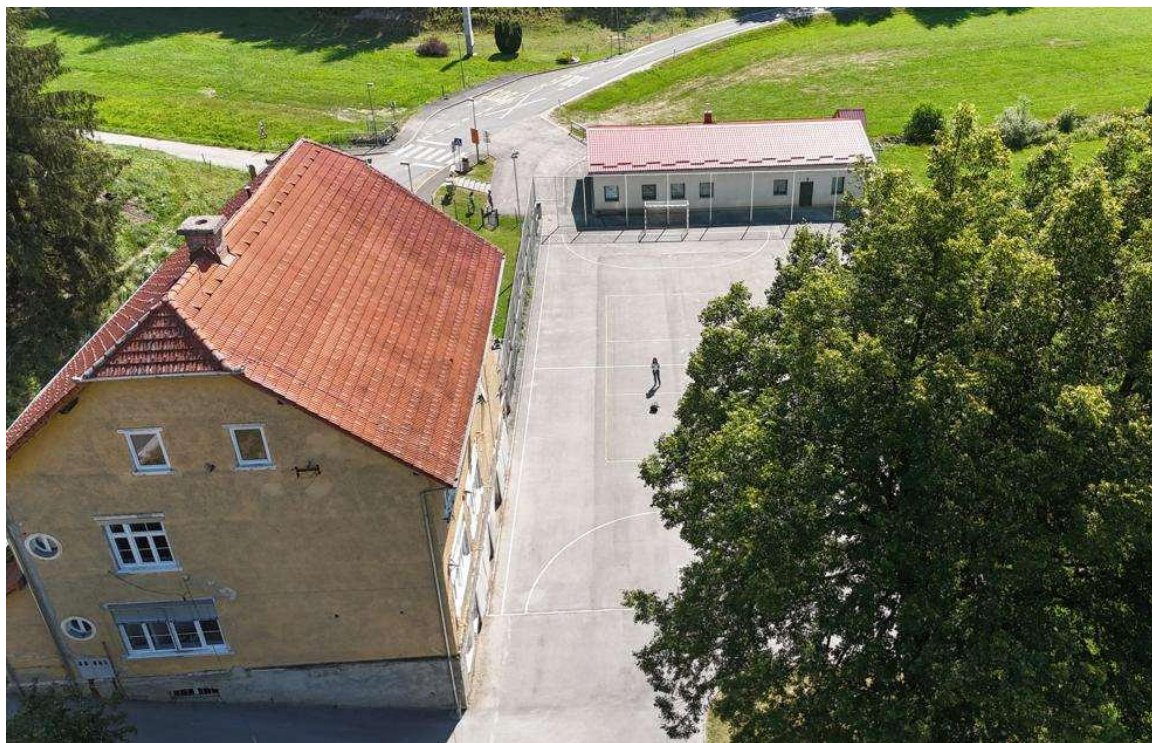
Površina parcele na kateri je locirana stavba znaša 1.098 m².

Dostop do objekta je mogoč iz južne strani, iz Selnice ob Dravi in zahodne strani iz Zgornje Kaple.

Urejena parkirišča se nahajajo na parceli št.: 276/8, na kateri se planira zasaditev dreves in medovitih rastlin.



Slika 10: Mikro lokacija investicije⁷.



Slika 11: Fotografija stanja objekta predvidenega za revitalizacijo in pripadajočih zemljišč.

⁷ Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

9 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

V sklopu načrtovanja in izvedbe investicije bodo upoštevana izhodišča varstva okolja, kot so predstavljena v naslednjih poglavjih.

9.1 Učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)

Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče je načrtovana v skladu s smernicami trajnostne arhitekture, okoljske učinkovitosti in rabe naravnih virov, kot okolju prijazna in energetska učinkovita gradnja. V času obratovanja objekta se pričakuje zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Uporabljene bodo optimalno predpisane surovine in učinkovita optimalna raba količine vode.

9.2 Okoljska učinkovitost

V sklopu izvedbe investicije bo izvajalec del uporabljal najboljše možne razpoložljive tehnike zaščite okolja. Hkrati bo nadzoroval tudi emisije in vplive oziroma tveganja na okolje ter o njih redno obveščal nadzorne službe ter investitorja. Izvajalec del bo skrbel za ločeno zbiranje odpadkov in zmanjšanje količine končnih odpadkov. Projekt bo imel vpliv na okoljsko učinkovitost.

9.3 Trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza)

Lokacija investicije je z vidika prometne ureditve ugodna, saj se objekt nahaja v območju, ki je prometno dostopen in ima urejeno prometno infrastrukturo. V bližini je organiziran javni potniški promet. Parkirna infrastruktura je zagotovljena v bližini predmetne investicije.

9.4 Zmanjševanje vplivov na okolje

Poročilo o vplivih na okolje oziroma strokovne ocene vplivov na okolje, se izdelajo za tiste posege v prostor, za katere je to potrebno oziroma za katere tako zahteva zakonodaja. Za obravnavani poseg v prostor pa v skladu z nacionalno zakonodajo (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) ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Pri nadaljnjih aktivnostih realizacije te investicije bodo upoštevani veljavni predpisi oziroma predvideni pogoji izvedbe, ki bodo v največji možni meri preprečili negativne vplive objekta na okolje v času izvedbe obnove in v času obratovanja objekta z vidika:

- varstva zraka,
- varstva pred požarom,
- varstva voda in tal,
- varstva pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju ter
- ravnanja s komunalnimi odpadki.

Z izdelano projektno dokumentacijo bodo ukrepi za varstvo okolja upoštevani za čas uporabe telovadnice, s čimer bodo v največji možni meri preprečeni negativni vplivi objekta na okolje. V času izvedbe investicije je moč pričakovati kratkotrajne negativne vplive na okolje. Pri tem vplivno območje predstavljajo parcele, na katerih je predvidena investicija in območje, preko katerega je predviden dostop do gradbišča. Vendar pa bodo pričakovani vplivi v času obnove le začasnega značaja in bodo prenehali z zaključkom del.

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo kjer bo to potrebno, izdelana tudi poročila o vplivih na okolje:

- Varstvo zraka.
- Varstvo pred hrupom.
- Varstvo voda
- Varstvo pred požarom.

V nadaljevanju so vplivi na okolje bolj specifično opisani.

Emisije snovi v zraku

Onesnaževanje zraka med obnovo bo povečano zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen le na čas del in zaradi tega časovno omejen. S tega vidika je mogoče zaključiti, da bo vpliv zanemarljiv. Zaradi delovanja delovnih strojev in vrste gradbenih del je mogoče pričakovati povečano prašenje. S tega vidika bo potrebno makadamske površine in ostala žarišča prahu redno močiti, s čimer bo mogoče preprečiti širjenje prahu. Povečan bo tudi vpliv na onesnaženost ozračja v času izvajanja del, kar bo predvsem posledica povečanega prometa tovornih vozil (emisije dimnih plinov), ki bodo odvažali in dovažali material.

Vpliv na tla in vode

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del. Takrat je mogoče na območju pričakovati povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. Med deli ali pa zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene opreme oziroma nepredvidenih dogodkov, lahko pride do razlitja olj ali drugih naftnih derivatov oz. njihovih sintetičnih nadomestkov. V primeru izlitja bo potrebno onesnaženo zemljo odstraniti in ustrezno deponirati na pooblaščenih mestih. Onesnaženo zemljo bo moralo odvoziti pooblaščen podjetje, ki je zadolženo za odvoz nevarnih odpadkov.

Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije nizko. Skladiščenja in manipuliranja z nevarnimi snovmi in naftnimi derivati, olja, maziva in drugimi stvarmi bo moralo biti skladno z Uredbo o skladiščenju nevarnih tekočin v nepremičnih skladiščnih posodah (Uradni list RS, št. 104/09, 29/10, 105/10 in 44/22 – ZVO-2).

Emisije hrupa

Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne smejo presegati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila. Vsa hrupna dela naj se po možnosti izvajajo samo med 7. in 19. uro. Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.

Odpadki

V času izvedbe bodo izvajalci gradbenih del pri svojem delu upoštevali Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2), ki določa, da mora

povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihove škodljivosti za okolje, in za zagotovitev predelave nastalih odpadkov ali njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča.

V času izvajanja samih gradbenih del je mogoče pričakovati nastanek manjše količine nevarnih odpadkov, ki bodo nastali kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije. Tovrstni nevarni odpadki obsegajo predvsem odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazno oljno embalažo, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni material ter odpadne baterije oziroma akumulatorje. Omenjene nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno ter jih predati organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje z njimi.

V kolikor hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, morajo izvajalci del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja.

Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela. Iz dokazila o naročilu prevzema gradbenih odpadkov mora biti razvidna vrsta gradbenih odpadkov, predvidena količina nastajanja gradbenih odpadkov ter naslov gradbišča z navedbo gradbenega dovoljenja, na katerega se nanaša prevzem gradbenih odpadkov.

9.5 Izvajanje projekta skladno z načelom »ne škoduj bistveno«

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH), okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembi Uredbe (EU) 2019/2088, kar pomeni, da:

- projekt ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov;
- projekt ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutne in pričakovane razmere);
- projekt ne bo imel negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov;
- projekt bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva;
- projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal zraka, vodo ali tal;
- projekt ne bo bistveno škodoval varovanju in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

9.6 Vpliv izvedbe projekta na podnebne spremembe

Količina toplogrednih plinov (prispevek CO₂ – ekvivalenta) po revitalizaciji objekta, ki bo posredno nastala pri delovanju objekta, bo glede na slovenske izpuste toplogrednih plinov vezanih na ravnanje z odpadnimi vodami, zanemarljiva.

10 Časovni načrt izvedbe investicije

Osnovna projektna dokumentacija za objekt je bila izdelana v letu 1994 in jo je izdelalo podjetje TEHNOART.

V februarju 2026 so pristojni na Občini Selnica ob Dravi pripravili DIIP za Revitalizacijo stare šole na Kozjaku.

V avgustu 2026 in septembru 2026 je bila izdelana projektna dokumentacija z oceno stroškov revitalizacije objekta.

Prav tako v septembru 2026 je izdelana investicijska dokumentacija (IP z elementi študije izvedljivosti), skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Priprava vloge za možnost prijave na JP REVITAL OP 2027 ter prijava na JP REVITAL OP 2027 se planira v septembru 2026.

Prejem odločbe ministrstva o sofinanciranju in izvedba javnega naročila za izbor izvajalca (gradnja), se planira v novembru 2026.

Sklenitev pogodbe z nadzorom, izvajalcem in koordinatorjem za varnost in zdravje pri delu se planira v decembru 2026.

V Marcu 2027 se prav tako planira podpis pogodbe z izbranim izvajalcem. Pričetek gradnje je planiran v marcu 2027, konec gradnje v oktobru 2027.

Predaja PID-ov in dokumentacije se planira v oktobru 2027. Prav tako v oktobru 2027 se planira izvedba kvalitetnega pregleda ter prevzema del ter oddaja končnega zahtevka za možnost pridobitev sofinancerskih sredstev.

Terminski plan izvedbe projekta je podrobno podan v tabeli na naslednji strani.

Tabela 16: Časovni načrt izvedbe projekta.

AKTIVNOSTI	ČASOVNI NAČRT
Priprava projekta: Izdelava investicijske dokumentacije DIIP Izdelava projektne dokumentacije IDZ/IDP Izdelava projektne dokumentacije PZI Izdelava investicijske dokumentacije - investicijski program (IP) Priprava vloge za možnost prijave na JP REVITAL OP 2027 Prijava na JP REVITAL OP 2027 Prejem odločbe ministrstva o sofinanciranju Izvedba javnega naročila za izbor izvajalca (gradnja) Skenitev pogodbe z nadzorom Skenitev pogodbe z izvajalcem Izbor izvajalca za nadzor zdravja in varnosti pri delu Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem Izdelava PID dokumentacije	Februar 2026 Avgust 2026 September 2026 September 2026 September 2026 September 2026 November 2026 November 2026 December 2026 Marec 2027 December 2026 Marec 2027 Oktober 2027
Gradnja Pričetek gradnje Zaključek in predaja del Izvedba nadzora in varnosti pri delu	Marec 2027 Oktober 2027 Marec 2027 do Oktober 2027
Kvalitetni pregled in prevzem del	Oktober 2027
Obratovanje objekta	Oktober 2027
Posredovanje zahtevka na ministrstvo	Oktober 2027
Nakazilo sredstev ministrstva	November 2027

10.1 Analiza izvedljivosti

Za gradnjo objekta je že izdelana idejna zasnova, podana projektantska ocena in pripravljen DIIP.

Skladno s pripravljenim časovnim načrtom izvede del je investicijo mogoče izvesti po zastavljenem planu.

Za izvedbo projekta bo v letu 2026 pripravljena projektna in investicijska dokumentacija za možnost fizične izvedbe del. Fizična izvedba del ter dobava in montaža opreme se planira v letu 2027. Predaja objekta uporabniku se planira v oktobru 2027.

V primeru nepredvidenih del oziroma zaostankov zaradi nepredvidenih situacij in vzrokov, se lahko izvedba določenih aktivnosti zamakne. V primeru, da bo prišlo do zamud na kritičnih aktivnostih se predvidi pospešeno izvajanje drugih aktivnosti projekta, s katerimi se bo doseglo, da bo projekt dokončan in predan v uporabo v predvidenem roku za izvedbo, to je do oktobra 2027.

Prav tako lahko pride do zamud izvajanja aktivnosti projekta v primeru, da ne bo zagotovljenih finančnih sredstev v predvideni višini in v planiranih rokih.

11 Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja

Predvidene vire financiranja smo podali variantno. Prva varianta predvideva financiranje iz dveh virov in sicer iz virov Republike Slovenije ter proračunskih sredstev Občine Selnica ob Dravi. Druga varianta predvideva financiranje iz proračunskih sredstev Občine Selnica ob Dravi.

Varianta 1

V varianti 1 je predvidena naslednja finančna konstrukcija oz. viri financiranja:

- Republika Slovenija – upravičeni stroški (deloma – do 1.100.000,00 EUR),
- proračun Občine Selnica ob Dravi – neupravičeni stroški.

Celotna investicija v višini 1.405.200,17 EUR, bo po tej varianti financirana iz:

- sofinancerski viri RS v višini 1.100.000,00 EUR,
- proračun Občine Selnica ob Dravi v višini 305.200,17 EUR.

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih, za varianto 1.

Tabela 17: Viri financiranja po letih (varianta 1).

Viri financiranja	2026	2027	Skupaj	%
Upravičeni stroški v EUR				
SKUPAJ PO LETIH				
Proračunska sredstva občine Selnica ob Dravi	1.630,00	50.173,42	51.803,42	
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00	
Neupravičeni stroški v EUR				
SKUPAJ PO LETIH				
Proračunska sredstva občine Selnica ob Dravi	358,60	253.038,15	253.396,75	
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	0,00	0,00	
Skupaj vsii stroški (upravičeni in neupravičeni stroški) v EUR				
SKUPAJ PO LETIH				
Proračunska sredstva občine Selnica ob Dravi	1.988,60	303.211,57	305.200,17	21,72
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00	78,28
SKUPAJ VREDNOST OPERACIJE				
1.405.200,17				

Varianta 2

V varianti 2 je predvidena naslednja finančna konstrukcija oziroma vir financiranja:

- proračun Občine Selnica ob Dravi.

Celotna investicija v višini 1.405.200,17 EUR, bo po tej varianti financirana iz:

- 100 % financiranje s strani občinskega proračuna (lastna sredstva) oziroma 1.405.200,17 EUR.

Naslednja tabela prikazuje vire financiranja po letih, za varianto 2.

Tabela 18: Viri financiranja po letih (varianta 2).

Viri financiranja	2026	2027	Skupaj v €	v % skupaj
Občina Selnica ob Dravi – lastna sredstva	1.988,60	1.403.211,57	1.405.200,17	100,00
Skupaj	1.988,60	1.403.211,57	1.405.200,17	100,00

12 Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta ter javnih koristi v ekonomski dobi investicije

Projekcija prihodkov in stroškov poslovanja je izdelana po t.i. inkrementalni metodi, kar pomeni, da so od pričakovanih prihodkov in stroškov po investiciji odšteti obstoječi stroški obratovanja.

Po podatkih investitorja, ki je hkrati tudi upravljavec obstoječega objekta, znašajo obstoječi obratovalni stroški objekta 8.200,00 EUR brez DDV oz. 10.004,00 EUR z DDV na letni ravni.

Z obstoječo šolo se ne ustvarjajo nobeni prihodki.

12.1 Ocena prihodkov investicije

Ker gre za investicijo v javno infrastrukturo, ki bo javno in brezplačno dostopna in namenjena vsem ljudem iz naslova uporabe tudi po investiciji ne bo ustvarjenih prihodkov.

12.2 Ocena odhodkov investicije

Varianta z investicijo

Po investiciji se obratovalni stroški objekta ocenjujejo v višini 2.500,00 EUR brez DDV oz. 3.050,00 EUR z DDV na letni ravni. V letu 2027 pričakujemo sorazmerni del tega stroška (za 2 meseca obratovanja).

Stroški organizacije in izvajanja projektov in programov v objektu po investiciji so ocenjeni na 5.000,00 EUR brez DDV oz. 6.100,00 EUR z DDV na letni ravni. V letu 2027 pričakujemo sorazmerni del tega stroška (za 2 meseca obratovanja).

V referenčni dobi (15 let) pričakujemo še stroške nadomeščanja osnovnih sredstev po izteku amortizacijske dobe:

- za opremo, v višini 28,312,54 EUR z DDV, na vsakih 5 let (20 % amortizacijska stopnja);
- za stojala in polnilno infrastrukturo za kolesa, v višini 28.060,00 EUR z DDV, na vsakih 5 let (20 % amortizacijska stopnja);
- za zasaditve, v višini 7.225,45 EUR z DDV, na vsakih 10 let (10 % amortizacijska stopnja).

Tabela 19: Operativni stroški po dinamični metodi (inkrementalno)

Leto	Obstoječi stroški	Obratovalni stroški	Programski stroški	Nadomeščanje OS	Skupaj
2027	-10.004,00	508,33	1.016,67	0,00	-8.479,00
2028	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2029	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2030	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2031	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2032	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	56.372,54	111.891,08
2033	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2034	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2035	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2036	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2037	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	63.597,99	126.341,98
2038	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2039	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2040	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2041	-10.004,00	3.050,00	6.100,00	0,00	-854,00
2042	-8.336,67	2.541,67	5.083,33	56.372,54	112.033,41
Skupaj	-158,396,67	45.750,00	91.500,00	176.343,07	331.539,47

Varianta brez investicije

Pri varianti brez investicije ne bo stroškov z investicijo, bodo pa ohranjeni obstoječi stroški vzdrževanja, ki se bodo s starostjo objekta le še poviševali.

Hkrati bo upravljavec moral za ohranitev občinskega premoženja vložiti znatna sredstva za osnovno sanacijo prostorov in zagotavljanje varnosti v objektu.

12.3 Ocenjevanje javnih koristi investicije

Opredelitev vrste investicije

Investicija »Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče« se opredeljuje kot **investicija v celovito prenovo in revitalizacijo obstoječega objekta javne infrastrukture z uvedbo novih vsebin in dejavnosti**.

Ne gre za novogradnjo, temveč za **prenovo obstoječega objekta v lasti Občine Selnica ob Dravi**, ki je po prenehanju delovanja podružnične osnovne šole izgubil svojo prvotno funkcijo in je trenutno neizkoriščen.

Glede na značaj in obseg načrtovanih posegov investicija vključuje:

- **gradbeno in konstrukcijsko sanacijo** objekta, vključno s potrebnimi posegi na konstrukciji, strehi, kletnih prostorih in drugih dotrajanih delih stavbe;
- **energetsko prenovo**, ki vključuje sanacijo zunanjske ovoja, zamenjavo stavbnega pohištva, energetsko učinkovito ogrevanje s toplotno črpalko, prezračevanje, hlajenje, LED razsvetljavo in zunanje senčenje;
- **prenovo strojnih in elektroinstalacij** ter njihovo prilagoditev novi namembnosti objekta;
- **funkcionalno prenovo notranjih prostorov** za izvajanje novih skupnostnih, izobraževalnih, kulturnih, podjetniških, turističnih, prostora in drugih dejavnosti;
- **ureditev zunanjih površin** in izvedbo ukrepov zelene ter modre infrastrukture, vključno z upravljanjem padavinske vode, deževnim vrtom, zasaditvijo dreves in medovitih rastlin ter drugimi trajnostnimi rešitvami;
- **nabavo in namestitev notranje ter druge potrebne opreme** za izvajanje načrtovanih dejavnosti;
- **vzpostavitev digitalnih rešitev** za upravljanje objekta, spremljanje njegovega delovanja, informiranje uporabnikov in interpretacijo vsebin;
- **vsebinsko revitalizacijo objekta** z vzpostavitvijo novih dejavnosti in storitev za lokalno prebivalstvo in širšo javnost.

Z vidika namena gre torej za **revitalizacijsko investicijo**, pri kateri se obstoječemu opuščnemu javnemu objektu z gradbeno, energetsko, funkcionalno in vsebinsko prenovo zagotovi nova dolgoročna uporabna vrednost.

Posebnost investicije je njena **večnamenska narava**. Prenovljeni objekt ne bo namenjen zgolj eni dejavnosti, temveč bo predstavljal skupno infrastrukturo za različne skupine uporabnikov in bo povezoval funkcije druženja, izobraževanja, ustvarjanja, dela na daljavo, podjetništva, turizma, ohranjanja dediščine, aktivnega preživljanja prostega časa ter čezmejnega sodelovanja.

Investicija je zato opredeljena kot:

- **celovita investicija v revitalizacijo obstoječega objekta javne infrastrukture, ki obsega gradbeno, konstrukcijsko, energetsko, instalacijsko in funkcionalno prenovo objekta, ureditev pripadajočih površin, izvedbo trajnostnih in digitalnih rešitev, opremljanje ter vzpostavitev novih dejavnosti in storitev za širšo javnost.**

Z izvedbo investicije se ne povečuje stavbni fond z gradnjo novega objekta, temveč se **ohranja, prenavlja in ponovno uporablja obstoječe občinsko premoženje**, kar predstavlja racionalen in trajnosten pristop k upravljanju javne infrastrukture.

Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta

Ocena investicijske vrednosti projekta »**Obnova in revitalizacija OŠ Gradišče**« temelji na izdelani projektni zasnovi, opredeljenem obsegu načrtovane revitalizacije objekta ter pripravljeni projektantski oceni gradbenih, obrtniških in instalacijskih del.

Pri določitvi investicijske vrednosti so upoštevani predvideni posegi za **celovito gradbeno, konstrukcijsko, energetsko, instalacijsko in funkcionalno prenovo objekta**, ureditev notranjih in zunanjih površin, izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti ter zelene in modre infrastrukture, opremljanje objekta in vzpostavitev pogojev za izvajanje novih dejavnosti.

Pri pripravi ocene investicijske vrednosti so bile upoštevane naslednje osnove:

- projektna zasnova in predvideni obseg celovite revitalizacije objekta;
- projektantska ocena oziroma popis predvidenih gradbenih, obrtniških in instalacijskih del;
- ocena stroškov nabave in montaže notranje, premične, informacijske, interpretacijske in druge opreme, potrebne za izvajanje načrtovanih dejavnosti;
- ocena stroškov vzpostavitve predvidenih digitalnih rešitev;
- ocena stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strokovnega in projektantskega nadzora, koordinacije varnosti in zdravja pri delu, inženiringa, priprave prijave dokumentacije, informiranja in obveščanja javnosti ter drugih spremljajočih aktivnosti;
- veljavna **22 % stopnja DDV**;
- predvidena dinamika priprave in izvajanja investicije v letih **2026 in 2027**;

Poleg stroškov izvedbe del so za izvedbo investicije predvideni tudi stroški projektne in investicijske dokumentacije, strokovnega in projektantskega nadzora, koordinacije varnosti in zdravja pri delu, inženiringa, priprave prijave dokumentacije, promocije oziroma obveščanja javnosti ter drugi potrebni spremljajoči stroški.

Končna ocenjena investicijska vrednost projekta bo določena kot seštevek vseh stroškov priprave, izvedbe in opremljanja investicije ter bo prikazana po stalnih in tekočih cenah, z DDV in brez DDV ter glede na upravičenost posameznih stroškov do sofinanciranja.

Investicijska vrednost bo v nadaljnjih fazah priprave projekta po izdelavi podrobnejše projektne dokumentacije, dokončni opredelitvi opreme in zeleno-modrih ter digitalnih ukrepov ter po izvedbi postopkov javnega naročanja po potrebi usklajena z dejanskimi ponudbenimi vrednostmi izvajalcev.

Vrednotenje drugih stroškov in koristi

Izvedba projekta bo prinesla številne družbene koristi, ki jih je težko ovrednoti v denarju, saj gre predvsem za učinke, ki se navezujejo na višjo kvaliteto življenja in zdravja ter na ohranjanja poseljenosti območja, predvsem z mladimi družinami, za večjo gospodarsko dejavnosti.

Za potrebe ekonomske analize smo ovrednotili naslednje koristi:

- Regijski vpliv: ocenili smo, da bo vsaj polovica investicijskih del izvedenih s strani izvajalcev v regiji, kar pomeni, da bo z izvedno investicije ustvarjen neposredni prihodek izvajalcem v regiji. Korist smo ovrednotili v višini 50 % neto vrednosti stroškov v letih, ko bodo ti nastali.
- Zmanjšanje CO₂: Projekt s prehodom s fosilnih goriv (kurilno olje) na obnovljive vire energije (toplotna črpalka) ter z vgradnjo LED razsvetljave neposredno zmanjšuje onesnaževanje okolja. Na podlagi ukinitve porabe cca. 1.000 l kurilnega olja letno in neto optimizacije porabe električne energije ocenjujemo trajno zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov za 2.500 kg CO₂ na leto. Evropska metodologija je predvidela, da bo realna družbena cena ogljika zaradi nujnosti zelenega prehoda z leti linearno naraščala in za obdobje okoli leta 2026 znaša okoli 40 do 45 EUR na tono (v stalnih cenah iz leta 2014). Realne cene emisijskih kuponov na borzah in strožji okoljski cilji EU so že zdavnaj presegli napovedi iz leta 2014. Zaradi tega se pri pripravi CBA analiz danes odobravajo in priporočajo višje senčne cene ogljika (pogosto ravno med 50 in 100 EUR/t), saj to bolje odraža dejansko ekonomsko vrednost zmanjšanja izpustov v današnjem času. Senčna cena ogljika se v analizi skozi leta realno povečuje zaradi naraščajočih družbenih stroškov podnebnih sprememb. V naši analizi smo korist ovrednotili v višini 50,00 EUR/t v prvih 5 letih, 65 EUR/tono v naslednjih 5 letih in 80,00 EUR/tono v zadnjih 5 letih referenčnega obdobja.
- Preprečeno odseljevanje: ocenjujemo, da bodo nove vsebine in programi v revitaliziranem objektu preprečili odselitev vsaj enega prebivalca iz območja. Korist smo ovrednotili v višini BDP/prebivalca, ki po zadnjih podatkih SURS za leto 2024 v Podravski regiji znaša 26.112,00 EUR. Korist smo upoštevali na letni ravni od leta 2028 dalje.
- Lokalna potronja obiskovalcev: korist smo ocenili v višini 10,00 EUR na obiskovalca za 300 obiskovalcev na letni ravni.
- Preprečeni stroški nujnega vzdrževanja obstoječega objekta: korist smo v letu 2026 ovrednotili v višini 10.000 EUR, nato pa jo na letni ravni zviševali za 10 %.

Tabela 20: Koristi po dinamični metodi.

Leto	Regijski vpliv	Zmanjšanje CO ₂	Preprečeno odseljevanje	Lokalna potrošnja obiskovalcev	Preprečeni stroški nujnega vzdrževanja	SKUPAJ
2026	815,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.815,00
2027	560.071,20	20,83	0,00	500,00	11.000,00	571.592,03
2028	0,00	125,00	26.112,00	3.000,00	12.100,00	41.337,00
2029	0,00	125,00	26.112,00	3.000,00	13.310,00	42.547,00
2030	0,00	125,00	26.112,00	3.000,00	14.641,00	43.878,00
2031	0,00	125,00	26.112,00	3.000,00	16.105,10	45.342,10
2032	0,00	156,25	26.112,00	3.000,00	17.715,61	46.983,86
2033	0,00	162,50	26.112,00	3.000,00	19.487,17	48.761,67
2034	0,00	162,50	26.112,00	3.000,00	21.435,89	50.710,39
2035	0,00	162,50	26.112,00	3.000,00	23.579,48	52.853,98

Leto	Regijski vpliv	Zmanjšanje CO ₂	Preprečeno odseljevanje	Lokalna potrošnja obiskovalcev	Preprečeni stroški nujnega vzdrževanja	SKUPAJ
2036	0,00	162,50	26.112,00	3.000,00	25.937,42	55.211,92
2037	0,00	193,75	26.112,00	3.000,00	28.531,17	57.836,92
2038	0,00	200,00	26.112,00	3.000,00	31.384,28	60.696,28
2039	0,00	200,00	26.112,00	3.000,00	34.522,71	63.834,71
2040	0,00	200,00	26.112,00	3.000,00	37.974,98	67.286,98
2041	0,00	200,00	26.112,00	3.000,00	41.772,48	71.084,48
2042	0,00	166,67	26.112,00	2.500,00	45.949,73	74.728,40
Skupaj	560.886,20	2.487,50	391.680,00	45.000,00	405.447,03	1.405.500,73

13 Presoja upravičenosti izvedbe investicijskega projekta in analize v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske ocene ter izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov

13.1 Izhodišča in predpostavke pri izračunih

Ocena izkaza finančnega toka investicije je pripravljena na podlagi naslednjih izhodišč:

- vsi stroški in prihodki se upoštevajo po stalnih cenah in z DDV (investitor ni upravičen do povračila DDV iz naslova obravnavane investicije/dejavnosti);
- upoštevana je referenčna doba 15 let, ki se priporoča za projekte prenove obstoječih objektov na področju splošnih družbenih dejavnosti;
- kot začetno leto je upoštevano leto 2027, začetek obratovanja je 1. 11. 2027, kot je opredeljeno v časovnem načrtu investicije;
- upoštevana je finančna diskontna stopnja 4 %, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- ostanek vrednosti smo upoštevali v višini neamortizirane vrednosti naložbe v zadnjem letu referenčne dobe (2042), pri čemer smo amortizacijo računali skladno s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15.

Referenčna doba: 1. 11. 2027 – 31. 10. 2042 (15 let)

Upoštevane amortizacijske stopnje:

- 20 % za opremo;
- 20 % za stojala in polnilno infrastrukturo za kolesa;
- 10 % za zasaditve;
- 3 % na preostali del naložbe.

Upoštevano je nadomeščanje osnovnih sredstev ob vsakokratnem izteku amortizacijske dobe.

Ostanek vrednosti na dan 31. 10. 2042 znaša 777.715,55 EUR.

13.2 Finančna analiza s finančnimi kazalniki

Tabela 21: Prikaz finančnega toka investicije.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2026	1.988,60	0,00	0,00		-1.988,60
2027	1.366.573,73	-8.479,00	0,00		-1.358.094,73
2028		-854,00	0,00		854,00
2029		-854,00	0,00		854,00
2030		-854,00	0,00		854,00
2031		-854,00	0,00		854,00
2032		111.891,08	0,00		-111.891,08
2033		-854,00	0,00		854,00
2034		-854,00	0,00		854,00
2035		-854,00	0,00		854,00
2036		-854,00	0,00		854,00
2037		126.341,98	0,00		-126.341,98
2038		-854,00	0,00		854,00
2039		-854,00	0,00		854,00
2040		-854,00	0,00		854,00
2041		-854,00	0,00		854,00
2042		112.033,41	0,00	777.715,55	665.682,14
Skupaj	1.368.562,33	331.539,47	0,00	777.715,55	-922.386,25

Tabela 22: Prikaz diskontiranega finančnega toka investicije.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2026	1.988,60	0,00	0,00	0,00	-1.988,60
2027	1.314.013,20	-8.152,88	0,00	0,00	-1.305.860,32
2028	0,00	-789,57	0,00	0,00	789,57
2029	0,00	-759,20	0,00	0,00	759,20
2030	0,00	-730,00	0,00	0,00	730,00
2031	0,00	-701,93	0,00	0,00	701,93
2032	0,00	88.429,15	0,00	0,00	-88.429,15
2033	0,00	-648,97	0,00	0,00	648,97
2034	0,00	-624,01	0,00	0,00	624,01
2035	0,00	-600,01	0,00	0,00	600,01
2036	0,00	-576,93	0,00	0,00	576,93
2037	0,00	82.069,34	0,00	0,00	-82.069,34
2038	0,00	-533,41	0,00	0,00	533,41
2039	0,00	-512,89	0,00	0,00	512,89
2040	0,00	-493,16	0,00	0,00	493,16
2041	0,00	-474,20	0,00	0,00	474,20
2042	0,00	59.815,55	0,00	415.228,69	355.413,14
Skupaj	1.316.001,80	214.716,88	0,00	415.228,69	-1.115.489,99

Tabela 23: Rezultati finančne analize.

Postavka	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti	-6,19 %
Finančna neto sedanja vrednost	-1.115.489,99 €
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-81,51 €

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4 % diskontni stopnji negativna in znaša -1.115.489,99 €, kar pomeni, da investicijski projekt v obravnavanem 15 letnem obdobju ne prinaša pozitivnega finančnega donosa.

Interna stopnja donosnosti predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja vrednost donosov enaka sedanji vrednosti investicijskih stroškov. Absolutna vrednost je dosežena, ko je neto sedanja vrednost večja od 0. Obravnavana investicija izkazuje negativno finančno interno stopnjo donosa, kar pa je v primeru projektov, ki se financirajo z javnimi sredstvi in so namenjeni zagotavljanju širših družbenih koristi, tudi pričakovano.

Na podlagi izračunov finančnih kazalnikov lahko zaključimo, da je projekt v obravnavanem referenčnem obdobju nerentabilen, kar je glede na naravo investicijskega projekta pričakovano.

Izvedba projekta ni namenjena ustvarjanju dobička, zaradi česar projekta ne moremo neposredno primerjati z investicijskimi projekti, ki jih izvajajo gospodarske družbe. Posledično različni izračuni finančnih dinamičnih kazalnikov uspešnosti naložbe, kot sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa, niso najbolj primerni za presojanje upravičenosti izvedbe omenjenega projekta. Upravičenost izvedbe projekta glede na njegov osnovni namen lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih ta prinaša in upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo projekta. Projekte, kamor uvrščamo tudi obnovo družbene infrastrukture, zato ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le s finančne perspektive.

Te investicije upravičujejo kazalniki, ki smo jih izračunali v okviru ekonomske analize.

13.3 Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki

Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

Ekonomsko analizo delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki (cene inputov in outputov ne smejo vsebovati DDV, zato ga iz izračunov izključimo), popravki zaradi eksternalij ter popravek od tržnih do obračunskih cen. Obračunske cene so z uporabo konverzijskih faktorjev izračunane iz cen v finančni analizi.

Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadno denar. Kriterij po katerem odločamo ali posamezen projekt izvedemo je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Obravnavani projekt v osnovi ni namenjen tržni dejavnosti in ustvarjanju donosov, zaradi česar je finančno nerentabilen, kar je že pokazala finančna analiza.

Tudi ekonomska analiza temelji na inkrementalnem (postopnem) pristopu, ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- vse vrednosti se upoštevajo v stalnih cenah brez DDV, v EUR;
- ovrednotene koristi se upoštevajo kot zgoraj ugotovljeno;
- upošteva se družbena diskontna stopnja 5 %;
- upošteva se referenčna doba 15 let;
- upošteva se korekcijski faktor 0,7086, ki smo ga določili na predpostavki, da stroški vključujejo 40 % dela in 60 % materiala, pri čemer je delež davkov v stroških dela 45,81 %, delež davkov v stroških materiala in storitev pa 18,03 %.

Tabela 24: Prikaz ekonomskega toka investicije.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki in koristi	Ostanek vrednosti	Ekonomski tok
2026	1.409,05	0,00	10.815,00		9.405,95
2027	968.305,31	-6.007,92	571.592,03		-390.705,36
2028	0,00	-605,11	41.337,00		41.942,11
2029		-605,11	42.547,00		43.152,11
2030		-605,11	43.878,00		44.483,11
2031		-605,11	45.342,10		45.947,21
2032		79.282,02	46.983,86		-32.298,16
2033		-605,11	48.761,67		49.366,78
2034		-605,11	50.710,39		51.315,50
2035		-605,11	52.853,98		53.459,09
2036		-605,11	55.211,92		55.817,04
2037		89.521,41	57.836,92		-31.684,50
2038		-605,11	60.696,28		61.301,40
2039		-605,11	63.834,71		64.439,83
2040		-605,11	67.286,98		67.892,10
2041		-605,11	71.084,48		71.689,60
2042		79.382,87	74.728,40	551.061,45	546.406,97
Skupaj	969.714,36	234.917,02	1.405.500,73	551.061,45	751.930,79

Tabela 25: Prikaz diskontiranega ekonomskega toka investicije

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki in koristi	Ostanek vrednosti	Ekonomski tok
2026	1.409,05	0,00	10.815,00	0,00	9.405,95
2027	922.195,54	-5.721,83	544.373,37	0,00	-372.100,35
2028	0,00	-548,86	37.493,88	0,00	38.042,73
2029	0,00	-522,72	36.753,70	0,00	37.276,42
2030	0,00	-497,83	36.098,54	0,00	36.596,37
2031	0,00	-474,12	35.526,72	0,00	36.000,84
2032	0,00	59.161,46	35.060,08	0,00	-24.101,39
2033	0,00	-430,04	34.654,01	0,00	35.084,05
2034	0,00	-409,56	34.322,79	0,00	34.732,35

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki in koristi	Ostanek vrednosti	Ekonomski tok
2035	0,00	-390,06	34.070,14	0,00	34.460,21
2036	0,00	-371,49	33.895,33	0,00	34.266,82
2037	0,00	52.341,32	33.816,05	0,00	-18.525,27
2038	0,00	-336,95	33.797,96	0,00	34.134,91
2039	0,00	-320,90	33.852,91	0,00	34.173,82
2040	0,00	-305,62	33.984,50	0,00	34.290,12
2041	0,00	-291,07	34.192,85	0,00	34.483,92
2042	0,00	36.366,21	34.233,94	252.447,60	250.315,33
Skupaj	923.604,59	137.247,93	1.076.941,76	252.447,60	268.536,85

Tabela 26: Rezultati ekonomske analize

Postavka	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti	11,24 %
Ekonomska neto sedanja vrednost	268.536,85 €
Sedanja vrednost koristi	1.329.389,36 €
- <i>Zunanje koristi</i>	1.076.941,76 €
- <i>Ostanek vrednosti</i>	252.447,60 €
Sedanja vrednost stroškov	1.060.852,52 €
- <i>Stroški investicije</i>	923.604,59 €
- <i>Operativni stroški</i>	137.247,93 €
Razmerje koristi/stroški	1,25

Ekonomska interna stopnja je višja kot družbena diskontna stopnja. Ekonomska neto sedanja vrednost projekta je pozitivna. Stroški investicije so nižji od njenih ekonomskih koristi.

Rezultati ekonomske analize kažejo pozitivne ekonomske učinke investicije, ki presegajo stroške za njeno izvedbo. Pri tem je potrebno upoštevati, da koristi niso bile v celoti ovrednotene in dejansko presegajo ovrednotene parametre. To pomeni, da je investicija še toliko bolj ekonomsko upravičena in družbeno sprejemljiva.

14 Analiza tveganj in občutljivosti investicij

14.1 Analiza tveganj

Z analizo tveganj ocenjujemo verjetnost, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov. Tveganje za odstopanja od zastavljenih rezultatov lahko predstavljajo različne okoliščine.

Tveganja, povezana lastništvom obravnavanega objekta niso identificirana. Investitor že izkazuje lastninsko pravico na obravnavani nepremičnini.

Investitor je v zaključni fazi pridobivanja potrebne projektne dokumentacije za izvedbo projekta. Projektant bo po potrebi sodeloval v projektni skupini investitorja in spremljal izvedbo investicije ter sprotno odpravljal morebitne nejasnosti v izdelani dokumentaciji oz. podajal rešitve v primeru nepričakovanih okoliščin na samem objektu.

Gradbeno dovoljenje za operacijo ni potrebno. Investitor bo pridobil vsa potrebna soglasja in dovoljenja nosilcev urejanja prostora. V zvezi s pridobitvijo upravnih dovoljenj tako ni zaznanih tveganj.

Investitor bo ob razpoložljivih podatkih in pridobljeni dokumentaciji vse napore usmeril k čim bolj kakovostni pripravi vloge za pridobitev sofinancerskih sredstev. Tveganja v zvezi z odobritvijo sredstev so relativno visoka, investitor pa glede na razpisna merila nima oprijemljivih možnosti za sprejem ukrepov za njihovo zmanjšanje.

Tveganja so nadalje vezana na postopke izbire izvajalcev, na izvedbo in uspešen zaključek vseh aktivnosti investicije ter s poinvesticijskim upravljanjem.

Izbiro izvajalcev bo investitor izvedel v skladu z določili zakona, ki ureja javna naročila. Javna naročila bo pripravil na način, ki bodo omogočal širok konkurenčni pristop in istočasno oblikoval pogoje za udeležbo, ki bodo zagotovili izbiro najugodnejših, ustrezno kadrovsko, tehnično in finančno usposobljenih ponudnikov. Razpisno dokumentacijo bo oblikoval čim bolj transparentno, s spoštovanjem vseh določil zakonodaje, ki ureja javno naročanje. S tem se bo v največji možni meri izognil zamudam zaradi revizijskih postopkov javnega naročanja. Za izbiro najugodnejše ponudbe bo oblikoval komisijo, ki bo na visoki strokovni ravni izvedla pregled in ocenjevanje ponudb. Na ta način bo zagotovil izvedbo postopka v najkrajšem možnem času in s konkretnimi rezultati.

Glede na predvideno dinamiko izvedbe investicije ni zaznanih večjih tveganj v zvezi s povečanjem investicijskih stroškov.

V izogib tveganjem, povezanim s količinsko ali kakovostno neustrezno izvedbo del, bo investicijo angažiral strokovno usposobljen gradbeni nadzor. Cilj tega je, da se standardi kvalitete in ustrezna količinska izvedba zagotavljajo skozi celotno obdobje izvajanja del. Prav tako bodo strokovni sodelavci investitorja izvajali stalno spremljanje in nadzor nad izvedbo del. Investitor se bo z ustreznimi instrumenti finančnega zavarovanja zavaroval tako za kvalitetno in pravočasno izvedbo del kot za odpravo napak v garancijskih rokih.

S novo urejeno infrastrukturo bo upravljavec upravljal gospodarno, v skladu s pravili stroke in po načelu stroškovne učinkovitosti. Poskrbel bo, da bo zagotovljena optimalna izraba infrastrukture. V primeru kakršnihkoli zaznanih odmikov bodo sprejeti potrebni ukrepi za zagotavljanje nemotene uporabe predmeta investicije.

14.2 Analiza občutljivosti investicije

V analizi občutljivosti smo izračunavali spremembo osnovnih kazalnikov upravičenosti v primeru 1 % sprememb spremenljivk:

- povečanje investicijskih stroškov,
- povečanje operativnih stroškov,
- zmanjšanje koristi.

Tabela 27: Rezultati analize občutljivosti

	$\Delta FIRR\%$	$\Delta FNSV\%$	$\Delta EIRR\%$	$\Delta ENSV\%$
Povečanje investicijskih stroškov	0,43	-0,81	-2,49	-2,50
Povečanje operativnih stroškov	-0,43	-0,19	-0,25	-0,51
Zmanjšanje koristi	0,00	0,00	-2,73	-3,97

Kot kritične spremenljivke (več kot 1 % spremembo vrednosti) lahko označimo povečanje investicijskih stroškov in umanjšanje koristi, zato smo pristopili k nadaljnjim izračunom in ugotovili:

- investicijski stroški bi se morali zvišati za 40,01 %, da bi EIRR padla pod družbeno diskontno stopnjo (5 %) in bi izkazovala neupravičenost izvedbe (stroški bi presegli koristi naložbe).
- koristi bi se morale zmanjšati za 33,22 %, da bi EIRR padla pod družbeno diskontno stopnjo (5 %) in bi izkazovala neupravičenost izvedbe (stroški bi presegli koristi naložbe).

Dodatno smo izdelali izračune za scenarije, ko se vhodne spremenljivke bistveno spremenijo (negativni odmik za 10 %).

Tabela 28: Rezultati analize občutljivosti – črni scenarij

	FIRR (%)	FNSV (€)	EIRR (%)	ENSV (€)
Rezultati finančne in ekonomske analize	-6,19	-1.115.489,99	11,24	268.536,85
Povečanje investicijskih stroškov za 10%	-5,95	-1.205.567,30	8,89	201.421,15
Povečanje investicijskih in operativnih stroškov za 10%	-6,19	-1.227.038,99	8,64	187.696,35
Povečanje investicijskih in operativnih stroškov za 10%, zmanjšanje koristi za 10 %	-6,19	-1.227.038,99	6,63	89.792,56

Tudi v t.i. »črnem« scenariju je EIRR še vedno pomembno večja od 5 % in izkazuje ekonomsko upravičenost investicije.

Glede na dejstvo, da nismo ovrednotili vseh koristi, lahko ocenimo, da občutljivost investicijskih vlaganj ni velika. Kljub temu je smiselno izvajati ukrepe za obvladovanje investicijskih stroškov in v fazi obratovanja vse napore usmeriti k ustvarjanju koristi.

15 Predstavitev in razlaga rezultatov

Občina Selnica ob Dravi se je odločila obnoviti in revitalizirati OŠ Gradišče. Na javni razpis ministrstva se prijavlja celoten projekt. Celotna investicija se bo izvedla v eni fazi.

Objekt se nahaja na naslovu Gradišče na Kozjaku 39, 2361 Ožbalt, na parcelni številki 276/6. V sklopu projekta se planira tudi zasaditev dreves in medovitih rastlin na parceli št. 276/8. Obe k.o. Gradišče.

Prevideno je, da se v sklopu revitalizacije izvede spremljanje investicije ter izvedejo gradbena, obrtniška in instalacijska dela ter dobavi in vgradi oprema.

V dokumentu sta predstavljeni dve varianti in sicer »brez investicije« in »z investicijo«. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 1, ki predvideva revitalizacijo objekta.

Investicija znaša 1.121.772,40 EUR brez DDV in 1.368.562,33 EUR z DDV po stalnih cenah ter 1.151.803,42 EUR brez DDV in 1.405.200,17 EUR z DDV po tekočih cenah in je razdeljena na upravičene in neupravičene stroške. Upravičene stroške do višine 1.100.000,00 EUR sofinancira ministrstvo, neupravičene stroške in razliko upravičenih stroškov planira občina poravnati iz lastnih sredstev/občinskega proračuna.

Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljata dve varianti in sicer predvideva prva varianta financiranje iz proračuna RS ter iz občinskih/proračunskih virov Občine Selnica ob Dravi. Druga varianta predvideva 100% financiranje iz proračunskih sredstev Občine Selnica ob Dravi. Podrobna delitev virov financiranja je opisana v poglavju 6.9 tega dokumenta.

Finančni kazalci investicije so negativni, saj projekt ne bo ustvarjal neto prihodkov, kar je logično, saj gre za neprofiten projekt v ureditev javnega objekta. Kljub temu pa je projekt smiselno izvesti, saj bo imel velike pozitivne družbeno-ekonomske koristi. Na podlagi predvidevanj znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 11,24 % in je višja od uporabljene 5 % družbene diskontne stopnje. Prav tako je pozitivna tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 268.536,85 EUR. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi. Analiza občutljivosti dokazuje, da tudi večje spremembe izhodišč analize stroškov in koristi ne pomenijo spremembe investitorjeve odločitve o izvedbi načrtovane investicije.

Projekt se bo izvedel v letih 2026 in 2027. V letu 2026 se bo pripravila projektna in investicijska dokumentacija. V marcu leta 2027 se planira izbor izvajalca. Fizična izvedba del ter dobava in vgradnja opreme se planira v letu 2027. Izročitev in predaja del in dokumentacije se planira v oktobru leta 2027.

Zaključek Investicijskega programa je ta, da je investicija upravičena, koristna in potrebna ter, da je k izvedbi investicije nujno in smiselno pristopiti.

OBRAZLOŽITEV:

Namen projekta »Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče« je celovita prenova in ponovna aktivacija opuščenega objekta nekdanje podružnične osnovne šole ter njegova preobrazba v sodoben, trajnosten in večnamenski center za potrebe lokalnega prebivalstva in širšega območja.

Osrednji namen investicije je v Gradišču na Kozjaku, ki je razpršeno obmejno podeželsko naselje z izrazitimi demografskimi izzivi in omejenim dostopom do različnih storitev, ponovno vzpostaviti prostor družbenega, izobraževalnega, kulturnega, podjetniškega, turističnega in medgeneracijskega povezovanja. Revitalizirani objekt se nahaja v vaškem jedru, v osrednjem delu podeželskega naselja in zato predstavlja pomembno prostorsko in vsebinsko središče kraja. Objekt bo omogočal izvajanje različnih dejavnosti za otroke in mladino, odrasle, starejše, društva, podjetnike, šolske skupine, lokalne ponudnike ter obiskovalce.

Projekt bo hkrati prispeval k **ohranjanju identitete kraja in njegove dediščine**. Zgodovina nekdanje šole, življenje prebivalcev Kozjaka ter posebna lega neposredno ob slovensko-avstrijski meji bodo vključeni v nove interpretacijske in izobraževalne vsebine. Nekdanja meja, ki je območje v preteklosti ločevala, bo tako postala izhodišče za sodobno čezmejno sodelovanje in povezovanje.

Investicija bo izvedena po načelih trajnostne in energetske učinkovite prenove, z zmanjšanjem rabe energije in emisij, uporabo obnovljivih virov energije ter vključevanjem ukrepov zelene in modre infrastrukture in sodobnih digitalnih rešitev.

Končni namen projekta je preprečiti nadaljnje propadanje opuščenega javnega objekta in ga ponovno vključiti v življenje kraja kot dolgoročno uporabno razvojno infrastrukturo.

V dokumentu sta predstavljeni dve varianti in sicer »brez investicije« in »z investicijo«. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 1, ki predvideva revitalizacijo objekta.

Investicija znaša 1.121.772,40 EUR brez DDV in 1.368.562,33 EUR z DDV po stalnih cenah ter 1.151.803,42 EUR brez DDV in 1.405.200,17 EUR z DDV po tekočih cenah in je razdeljena na upravičene in neupravičene stroške. Upravičene stroške do višine 1.100.000,00 EUR sofinancira ministrstvo, neupravičene stroške in razliko upravičenih stroškov planira občina poravnati iz lastnih sredstev/občinskega proračuna.

Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljata dve varianti in sicer predvideva prva varianta financiranje iz proračuna RS ter iz občinskih/proračunskih virov Občine Selnica ob Dravi. Druga varianta predvideva 100% financiranje iz proračunskih sredstev Občine Selnica ob Dravi.

Finančni kazalci investicije so negativni, saj projekt ne bo ustvarjal neto prihodkov, kar je logično, saj gre za neprofiten projekt v ureditev javnega objekta. Kljub temu pa je projekt smiselno izvesti, saj bo imel velike pozitivne družbeno-ekonomske koristi. Na podlagi predvidevanj znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 11,24 % in je višja od uporabljene 5 % družbene diskontne stopnje. Prav tako je pozitivna tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicije, ki znaša 268.536,85 EUR. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi družbenih koristi. Analiza občutljivosti dokazuje, da tudi večje spremembe izhodišč analize stroškov in koristi ne pomenijo spremembe investitorjeve odločitve o izvedbi načrtovane investicije.

Projekt se bo izvedel v letih 2026 in 2027. V letu 2026 se bo pripravila projektna in investicijska dokumentacija. V marcu leta 2027 se planira izbor izvajalca. Fizična izvedba del ter dobava in vgradnja opreme se planira v letu 2027. Izročitev in predaja del in dokumentacije se planira v oktobru leta 2027.

Utemeljitev upravičenosti investicije

Na podlagi analize obstoječega stanja, razvojnih potreb območja, tehničnih značilnosti objekta, opredeljenih ciljev investicije, primerjave variant in predvidenih ekonomskih, okoljskih ter družbenih učinkov se ugotavlja, da je izvedba investicije **»Obnovitev in revitalizacija OŠ Gradišče« smiselna in razvojno upravičena.**

Glede na navedeno se Občinskemu svetu Občine Selnica ob Dravi predlaga, da Investicijski program potrdi in omogoči nadaljevanje aktivnosti za izvedbo projekta skladno z opredelitvami investicijske dokumentacije.