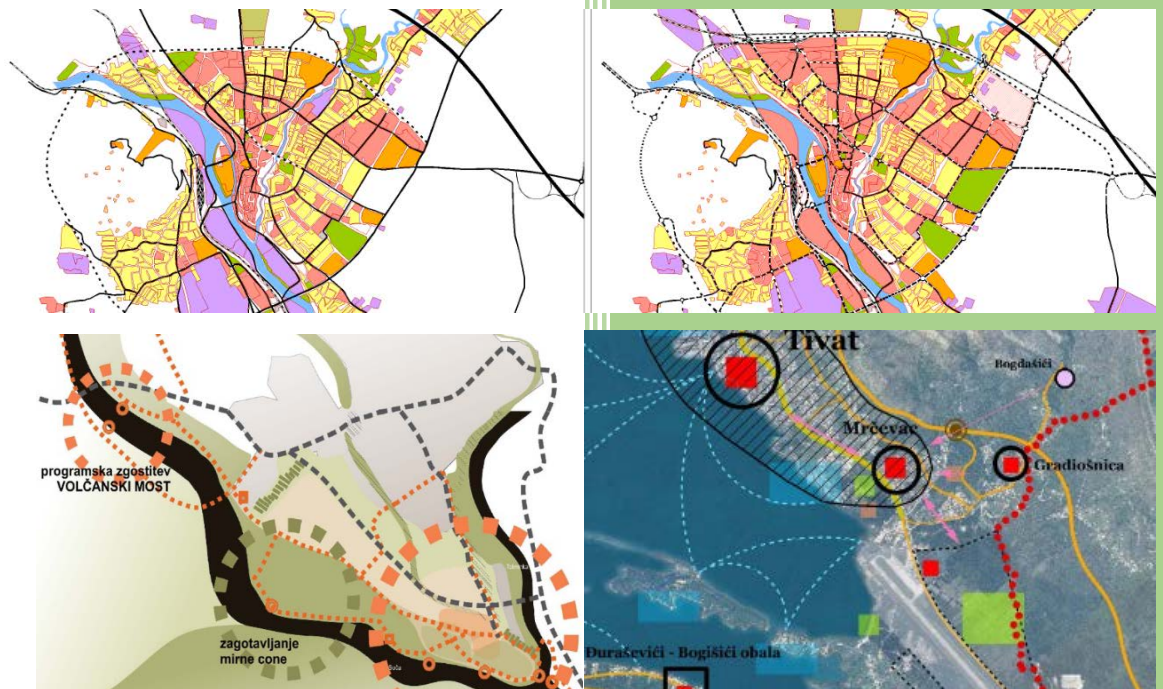


FAZA 3: Finančna izvedljivost razvojnih odločitev UZ in KZ

PRIPOROČILA

ZA IZDELAVO URBANISTIČNE ZASNOVE IN KRAJINSKE ZASNOVE NA PODLAGI DOLOČIL ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREp-2)



FAZA 4: NAČRT ZA PRENOS PRIPOROČIL UZ in KZ V PRAKSO

NAROČNIK Republika Slovenija – Ministrstvo za okolje in prostor,
Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

IZVAJALEC Urbanistični inštitut Republike Slovenije,
Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana

Pogodba št. 2550 – 19 – 54

Skrbnik Natalija Fon Boštjančič
pogodbe na Mojmir Prelog
strani
naročnika

Pripravil Mag. Borut Pegan Žvokelj

Odgovorna dr. Igor Bizjak
oseba na
strani
izvajalca

Finančna izvedljivost razvojnih odločitev v urbanistični zasnovi in krajinski zasnovi

Na osnovi Pogodbe za Pripravo priporočil za izdelavo urbanistične zasnove in krajinske zasnove na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) št. 2550 – 19 – 540002 in vsebine Projektne naloge št. 430-66/2019/1 je Urbanistični inštitut Republike Slovenije v sodelovanju z zunanjim izvajalcem pripravil priporočila za preveritev finančne izvedljivosti razvojnih odločitev v urbanistični in krajinski zasnovi.

Kazalo:

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Uvod | 5 |
| 2 | Način finančno preverjanje izvedljivosti razvojnih odločitev..... | 7 |
| 2.1 | Določitev ciljnih potreb po infrastrukturi..... | 8 |
| 2.2 | Določitev razpoložljive infrastrukture | 9 |
| 2.3 | Ugotavljanje dejanskih potreb po infrastrukturi..... | 9 |
| 2.4 | Finančne potrebe | 10 |
| 2.4.1 | Vrste stroškov..... | 11 |
| 2.4.1.1 | Investicijski stroški..... | 11 |
| 2.4.1.2 | Stroški vzdrževanja in stroški obratovanja | 12 |
| 2.4.1.3 | Ocena stroškov financiranja naložb..... | 13 |
| 2.4.1.4 | Stroški dela | 13 |
| 2.4.2 | Ocena skupnih stroškov po stalnih cenah po letih..... | 14 |
| 2.4.3 | Ocena stroškov po tekočih cenah po letih | 15 |
| 2.5 | Finančni viri | 17 |
| 2.6 | Finančna preveritev UZ / KZ | 18 |

1 Uvod

Trajnostni razvoj prostora je zelo kompleksen strokovni in politični izziv, ki zahteva celovito obravnavo, v katero je interdisciplinarno vključenih veliko različnih strok in deležnikov, ki vsak iz svojega zornega kota iščejo razvojne potenciale in cilje. Te potenciale ter cilje usklajujejo z drugimi vključenimi deležniki in jih poskušajo umestiti v prostor. Je preplet strokovnih in političnih odločitev, želja in dejanskih potreb, vizij, strategij in koristi.

Za pripravo regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana in OPN se za mesta in druga urbana naselja izdelava urbanistična zasnova (v nadaljevanju UZ). Ta se lahko izdelava tudi za druga naselja, še posebej za naselja s posebnim razvojnim interesom ali naselja z nasprotujočimi si interesi.

Tudi krajinska zasnova (v nadaljevanju KZ) je obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega ter občinskega prostorskega plana in OPN, če tako določa regionalni prostorski plan na krajinsko zaokroženih območjih:

- če so na območju predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, trajnostno rabo naravnih virov ali na prepoznavne značilnosti prostora, ali če gre za sanacijo razvrednotenega območja,
- če se na območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora,
- na varovanih območjih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, če tako določa akt o določitvi območja.

Na območjih UZ in KZ se določijo različni tipi razvojnih območij¹. Pri iskanju najboljših razvojnih rešitev znamo načrtovati zelo vsečne trajnostne razvojne prostorske rešitve, pri tem pa pozabimo na finančne posledice takšnih odločitev. Pogosto se izkaže, da za realizacijo posameznih razvojnih prostorskih odločitev ne moremo zagotoviti ustreznih finančnih sredstev za financiranje v prostorskih planih in OPN sprejetih razvojnih načrtih posameznih območij. Posledično to pomeni nekonsistenten in neracionalen razvoj naselja, mesta ali posameznega območja. Prav zato je zakonodajalec v členu 62/6²

¹ Vsebinsko gledano lahko razvojna območja za namene urbanistične in krajinske zasnove opredelimo z naslednjimi tipi razvojnih območij:

- Stanovanja
- Mešane dejavnosti (stanovanja, storitve, družbene dejavnosti)
- Mešane storitvene dejavnosti
- Območja za turizem, šport in rekreacijo
- Območja zelenih površin
- Prometna in druga gospodarska infrastruktura
- Proizvodne dejavnosti
- Območja energetske infrastrukture
- Območja okoljske infrastrukture
- Območja kmetijskih zemljišč in kmetijska dejavnost
- Območja gozdnih zemljišč in gozdarska dejavnost
- Območja voda ter upravljanje voda
- Območja mineralnih surovin
- Zelena infrastruktura
- Varstvena območja

² (6) Pri pripravi urbanistične in krajinske zasnove se finančno preveri izvedljivost razvojnih odločitev.

Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 - Uradni list RS, št. 61/17) določa, da je potrebno pri pripravi UZ in KZ finančno preveriti izvedljivost razvojnih odločitev.

S finančnim preverjanjem izvedljivosti razvojnih odločitev v UZ in KZ moramo znati odgovoriti na naslednji vprašanji:

1. Kakšni so stroški izvedljivosti razvojnih odločitev?
2. Ali znamo za pokritje stroškov izvedljivosti razvojnih odločitev najti vzdržne finančne vire?

Finančno preveritev je potrebno izvesti za vse variantne predloga UZ in KZ, če so predmet nadaljnjih obravnav.

S finančnim preverjanjem preverjamo finančno izvedljivosti razvojnih odločitev opredeljenih v UZ in KZ tako, da znamo za izvedbo razvojnih odločitev zagotoviti potrebna finančna sredstva na način, ki bo omogočil normalno finančno poslovanje občine v času pokrivanja stroškov, povezanih z izvedbo razvojnih odločitev.

Če s finančnim preverjanjem stroškov predlaganih razvojnih odločitev ne znamo pokriti z ustreznimi finančnimi viri, je potrebno razvojne odločitve UZ in KZ spremeniti in jih opredeliti tako, da je zagotovljeno njihov finančno pokrije.

Priporočilo:

- Boljše ocene stroškov in določitev možnih virov financiranja pomenijo manjše tveganje v nadaljnjem odločanju.

Finančno preverjanje ne smemo enačiti z elaboratom ekonomike, ki je v skladu z 62/7 obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN in osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z ZUreP – 2 (65/3) še posebej za vsebine, ki jih podrobneje opredeljuje tudi Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/2019):

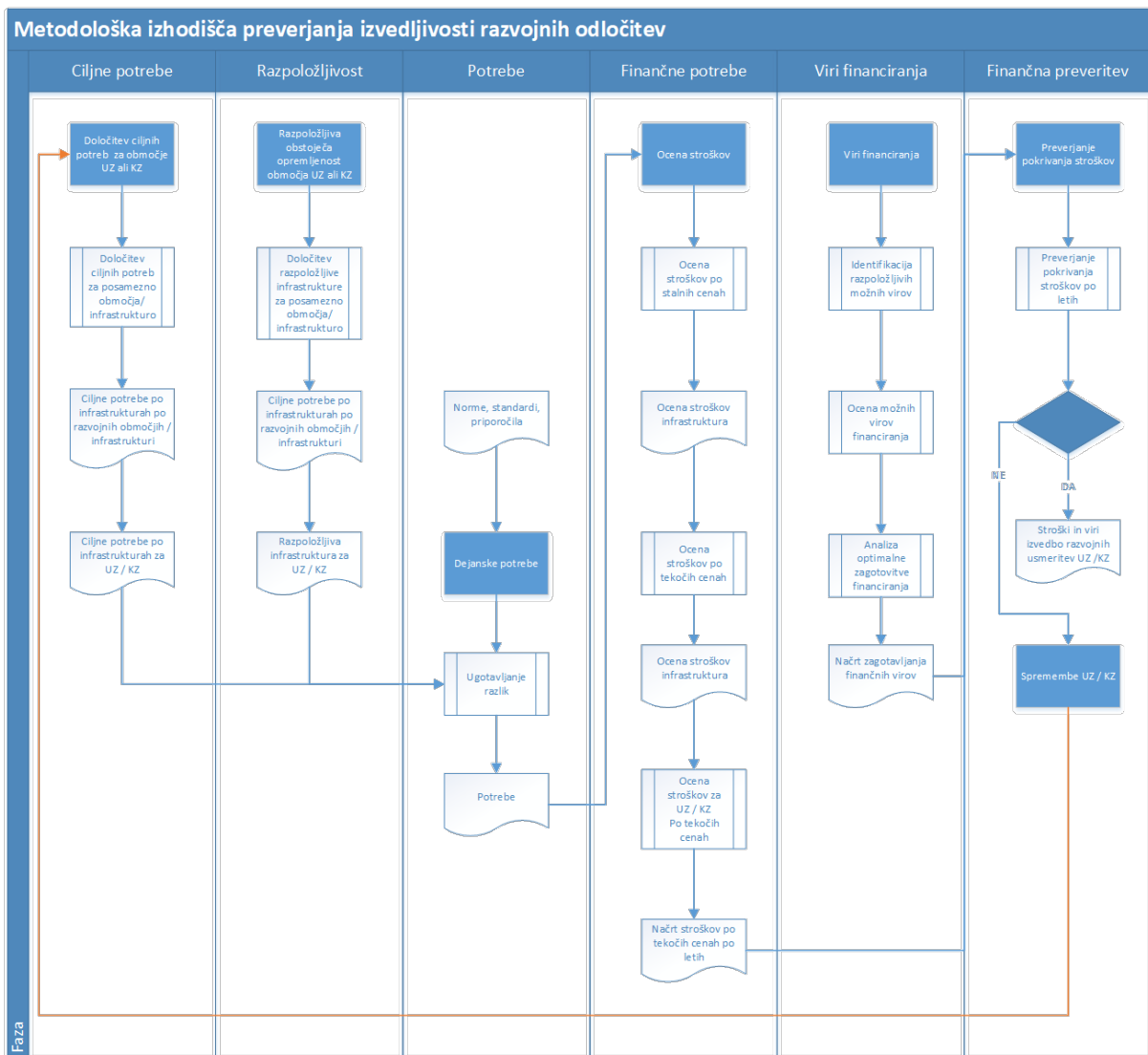
- komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen,
- ocena investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev,
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2 Način finančnega preverjanja izvedljivosti razvojnih odločitev

Celotno finančno preverjanje izvedljivosti razvojnih odločitev se izvaja v naslednjih korakih:

1. določitev ciljnih potreb po infrastrukturi,
2. določitev razpoložljive infrastrukture,
3. določitev dejanskih potreb po infrastrukturi,
4. finančne potrebe,
5. finančni viri,
6. finančna preveritev UZ / KZ.

Naslednja slika predstavlja metodološka izhodišča preverjanja finančne izvedljivosti razvojnih odločitev, zapisanih v UZ / KZ.



2.1. Določitev ciljnih potreb po infrastrukturi

Pripravljaivec UZ / KZ za posamezno razvojno območje opredeli ciljne potrebe po infrastrukturi za komunalno, gospodarsko in družbeno infrastrukturo (v nadaljevanju: infrastruktura). Ciljne potrebe po infrastrukturi so za vsako razvojno območje določene glede na tip razvojnega območja in tip posega³.

Pri zahtevah po infrastrukturi morajo biti upoštevane tudi zahteve opredeljene iz drugih razvojnih območij zaradi zagotavljanja infrastrukture na teh območjih, če obstaja med posamezno infrastrukturo med območji kakršnakoli soodvisnost (glej Primer 1: Vodovod) ali pa je posamezno vrsto infrastrukture smiselno za celotno območje UZ / KZ postaviti samo na nekaterih razvojnih območjih za več razvojnih območij skupaj (Glej Primer 2: Vrtec).

Primer 1: Vodovod

Ker vodovod na razvojnem območju zagotavlja oskrbo z vodo tudi na ostalih razvojnih območjih moramo ugotoviti, ali zato na obravnavanem razvojnem območju potrebujemo dodatne posege na obstoječi vodovodni infrastrukturi, da bomo izpolnili zahteve opredeljene v ostalih razvojnih območjih.

Primer 2: Vrtec

Dodatne potrebe po zagotavljanju kapacitet vrtca zaradi izgradnje novih stanovanj v enem ali več razvojnih območjih.

Če obstaja kakršnakoli soodvisnost infrastrukture med različnimi UZ / KZ moramo pri ugotavljanju ciljnih potreb po posamezni infrastrukturi vključiti tudi zahteve iz razvojnih območij iz drugih UZ / KZ (Glej Primer 3: Vodovod in Primer 4: Vrtec).

Primer 3: Vodovod

V sosednji občini, ki se oskrbuje z vodo iz vodovodnega omrežja, ki poteka na razvojnem območju, ki ga urejamo z UZ so v njihovem UZ opredeljene dodatne potrebe po vodi iz »našega« vodovoda.

Primer 4: Vrtec

Občini se dogovorita, da bosta zgradili skupni vrtec na enem od razvojnih območij iz prve ali druge UZ / KZ.

Ciljne potrebe so tiste potrebe, ki morajo biti izpolnjene, če želimo območje razviti v skladu z razvojnimi opredelitvami v UZ in KZ.

³ Na območjih urbanistične zasnove in območjih krajinske zasnove se srečujemo z naslednjimi tipi posegov:

- nova prostorska ureditev
- prenova urbanih (grajenih) območij / obnova krajine
- sanacija zaradi okoljskih škod ali drugih oblik razvrednotenij

Opozorili!

- Če pripravljavec UZ / KZ ni upošteval dodatnih potreb po infrastrukturi ostalih območij, mora predlog UZ in/ali KZ dopolniti.
- Če pripravljavec UZ /KZ pripravi več scenarijev, mora ciljne potrebe opredeliti za vsak scenarij.

Rezultat:

- popis ciljnih potreb po posamezni infrastrukturi po razvojnih območjih, in/ali
- popis ciljnih potreb po posamezni infrastrukturi na območju UZ / KZ.

2.2. Določitev razpoložljive infrastrukture

Razpoložljiv infrastrukturo določimo na enak način kot so opredeljene ciljne potrebe po infrastrukturi. Če so ciljne potrebe določene po posameznih razvojnih območjih, se tudi razpoložljiva infrastruktura določa za posamezno razvojno območje, če pa so ciljne potrebe poposamezni infrastrukturi določene na ravni UZ / KZ, se tudi razpoložljiva infrastruktura določi za celotno območje UZ / KZ.

Pri pripravi razpoložljive infrastrukture moramo upoštevati tudi njeno stanje kot pomoč pri ugotavljanju vrste posegov na posamezni infrastrukturi⁴, ko ugotavljamo dejanske potrebe po infrastrukturi.

Rezultat:

- popis razpoložljive infrastrukture po razvojnih območjih glede na stanje infrastrukture oziroma vrsto posegov, in/ali
- popis razpoložljive infrastrukture na območju UZ / KZ glede na stanje infrastrukture oziroma vrsto posegov.

2.3. Ugotavljanje dejanskih potreb po infrastrukturi

Dejanske potrebe po novi/dodatni/prenovljeni/obnovljeni/sanirani infrastrukturi določimo tako, da primerjamo ciljne potrebe po infrastrukturi za posamezno razvojno območje UZ / KZ z razpoložljivo infrastrukturo.

Pri ugotavljanju dejanskih potreb po infrastrukturi moramo vedeti vrsto posega in predviden začetek izvajanja posega. Pri ugotavljanju dejanskih potreb je za posamezno infrastrukturo smiselno navesti

⁴ Na infrastrukturi so možni naslednje vrste posegov:

- izgradnja nove infrastrukture
- širitev infrastrukture
- prenova/obnova obstoječe infrastrukture
- sanacija infrastrukture
- odstranitev infrastrukture
- kombinacija izgradnje, prenove ali obnove ter sanacije.

Dejanske potrebe po infrastrukturi lahko realiziramo na naslednje načine (vrsta posega):

- izgradnja nove infrastrukture,
- prenova ali obnova obstoječe infrastrukture ali njeno rekonstrukcije,
- sanacija infrastrukture.

tudi odvisnost začetka posega na infrastrukturi od posegov na infrastrukturi v drugih razvojnih območjih ali drugih UZ / KZ (povezano z ugotavljanjem soodvisnosti posamezne infrastrukture).

V sklopu dejanskih potreb moramo ugotoviti tudi potrebe po novih zaposlenih na posamezni infrastrukturi, če so te osebe potrebne za njihovo delovanje.

Če infrastruktura vpliva samo na eno razvojno območje, lahko začetek posega prilagajamo vzpostavljanju ciljanih pogojev po posamezni infrastrukturi na razvojnem območju, če pa je kakorkoli soodvisna, moramo ugotavljati soodvisnost tudi z začetkom izvajanja posega, da bomo lahko vzpostavili ciljne razvojne pogoje po posamezni infrastrukturi na soodvisnih razvojnih območjih.

Dejanske potrebe po posamezni infrastrukturi lahko ugotavljamo na različne načine:

- ugotavljanje potreb po posamezni infrastrukturi po posameznih razvojnih območjih,
- ugotavljanje potreb po posamezni infrastrukturi za celoten UZ / KZ,
- kombinacija obeh predhodnih načinov.

Rezultat:

- Popis dejanskih potreb po posamezni infrastrukturi po razvojnih območjih, vrsto posega ter obdobjem izvajana posega, in/ali
- popis dejanskih potreb po posamezni infrastrukturi na območju UZ / KZ, vrsto posega ter obdobjem izvajana posega,
- potrebe po novo zaposlenih.

2.4. Finančne potrebe

Z oceno finančnih potreb ugotavljamo dejanske potrebe po finančnih virih, ki nastanejo za zagotavljanje ustreznih infrastruktur na posameznih razvojnih območjih in območju UZ in/ali KZ in jo dobimo tako, da za posamezno infrastrukturo ocenimo stroške po vrstah stroškov po stalnih in tekočih cenah.

Obdobje, za katerega za posamezno infrastrukturo pripravljamo oceno vlaganj, je vezano predvsem na:

- čas trajanja projekta, s katerim na razvojnem območju ali območju UZ / KZ vzpostavljamo pogoje opredeljene v UZ / KZ,
- pridobitev uporabnega dovoljenja⁵ za posamezno infrastrukturo,
- vzpostavitev sistemskega vira financiranja investicije⁶.

Predvideni ocenjeni stroški predstavljajo potencialne finančne naložbe, kar je treba upoštevati kasneje, ko se s sprejetimi akti začne realizacija razvojnih programov.

⁵ Formalno infrastrukturnega objekta pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja ne smemo uporabljati.

⁶ Infrastruktura se financira z neinvesticijskimi viri.

2.4.1. Vrste stroškov

Tipične vrste stroškov, ki jih je smiselno upoštevati in so pozvani z vzpostavitvijo in delovanjem infrastrukture so:

- investicijski stroški,
- stroški obratovanja,
- stroški vzdrževanja,
- stroški financiranja naložbe,
- stroški dela.

Stroške v nadaljevanju ocenimo za vsako objekt znotraj posamezne vrste infrastrukture za razvojno območje ali celotno območje UZ / KZ po stalnih cenah, to je cenah, ki veljajo na dan priprave ocene finančnih potreb. Vse stroške poskušamo oceniti po posameznih letih za obdobje, za katero za posamezno infrastrukturo pripravljamo oceno vlaganj.

Lahko pa stroške ocenimo samo na podlagi priporočil iz priloge Elaborata ekonomike, vendar je takšna ocena stroškov manj zanesljiva.

2.4.1.1. Investicijski stroški

Glede na potrebe po posamezni infrastrukturi ocenimo stroške po vrsti infrastrukture in vrsti posega⁷, s katerim zagotovimo na razvojnem območju ustrezno infrastrukturo v skladu s časovnim načrtom za njegovo zagotovitev.

Če za posamezne vrste infrastrukture poznamo trenutne cene na trgu uporabljamo pri opredeljevanju stroškov te cene, lahko pa si pomagamo s priporočljivimi cenami, ki so navedene v prilogi pravilnika o elaboratu ekonomike⁸.

Pri oceni investicijskih stroškov upoštevamo in ocenimo tudi druge stroške (npr. stroške priprave dokumentacij, stroške odkupa zemljišč, stroški priprave strokovnih podlag, stroški vodenja investicij, drugi investicijski stroški, ...). Tudi za tovrstne stroške najdemo na spletu priporočljive cene.⁹

Posebna kategorija so stroški dela, ki so pod določenimi pogoji lahko opredeljeni kot investicijski stroški¹⁰ in so vezani na investicijsko obdobje.

Rezultat:

- Za vsak infrastrukturni objekt ocenimo po razvojnih območjih in/ali infrastrukturi za UZ / KZ predvidene investicijske stroške za zagotavljanja potrebne dodatne infrastrukture po letih.

⁷ Stroški izgradnje, obnove, prenove, rekonstrukcije, sanacije in/ali odstranitve posamezne infrastrukture.

⁸ Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) Priloga: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravnih podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča.

⁹ Primeri:

- cena zemljišč: <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>,
- vrtci in šole: Sklep o normiranih okvirih za višino naložb v stavbe vrtcev in osnovnega šolstva v letih 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 45/19),
- informativna cena za gradbena dela,
- <https://www.ozs.si/datoteke/ozs/staro/Media/Dokumenti/OZS/Sekcije%20in%20odbori/Janko/Sekcija%20gradbne%20cenik-gradbdela2015.pdf>.

¹⁰ Upravičenost je pogosto vezana na pravni status zaposlenega.

Primer: Rekonstrukcija vrtca

Za zagotovitev dodatnih potreb zaradi izgradnje nove stanovanjske soseske potrebujemo v vrtcu dodani prostor za 30 otrok. Rešitev je predvidena z rekonstrukcijo dela vrtca, s katero bomo pridobili dodatno 500 m² dodatnih površin v stavbi. Vrtec razpolaga z zadostnimi zunanji površinami, zato investicija v zunanje površine ni potrebna.

Vrsta infrastrukture: Vrtec

Vrsta posega: Rekonstrukcija

Ocenjene potrebe: 500 m²

Začetek rekonstrukcije: 2022

Zaključek rekonstrukcije: 2025

Okvirna cena investicije po stalnih cenah 2020: 566.300 €¹¹, od tega:

- V letu 2022: 100.000 €
- V letu 2023: 200.000 €
- V letu 2024: 200.000 €
- V letu 2025: 66.300 €

2.4.1.2. Stroški vzdrževanja in stroški obratovanja

Za posamezen infrastrukturni objekt je potrebno opredeliti tudi stroške obratovanja in stroške vzdrževanja. Pri tem si lahko pomagamo tudi z oceno predvidenih stroškov vzdrževanja in obratovanja, na podlagi poznavanja dosedanjih stroškov, njihovega vzdrževanja in obratovanja.

Te stroške se ocenjuje za obdobje, ko nastopijo pogoji za vzdrževanje in obratovanje infrastrukture in ta še ni predana namenu¹².

Rezultat:

- Za vsako infrastrukturo ocenimo po razvojnih območjih, infrastrukturi za UZ in/ali KZ predvidene stroške vzdrževanja in obratovanja za zagotavljanja potrebne celotne infrastrukture po letih.

Primer: Rekonstrukcija vrtca – nadaljevanje 1

Osnovna gradbena dela so zaključena v letu 2024, zato moramo te površine že ogrevati, jim zagotoviti vodo in elektriko, ipd.

Vrsta infrastrukture: Vrtec

Vrsta posega: Rekonstrukcija

Ocenjene potrebe: 500 m²

Začetek rekonstrukcije: 2022

Zaključek rekonstrukcije: 2025

Ocenjeni dodatni stroški obratovanja:

- V letu 2022: -
- V letu 2023: -

¹¹ Okvirna cena dobljena na podlagi normiranih okvirov za višino naložb v stavbe vrtcev in osnovnega šolstva

¹² Primeri:

- Za posamezno infrastrukturo ni pridobljeno uporabno dovoljenje.
- Uporaba infrastrukture je vezana na vzpostavitev druge infrastrukture, ki je še ni.

- V letu 2024: 5000 €
- V letu 2025: 3000 €

2.4.1.3. Ocena stroškov financiranja naložb

V primeru, da bomo za vzpostavitev infrastrukture uporabljali tudi finančna sredstva z:

- izposojijo denarja (npr. krediti),
- naložbami (npr. izdaja obveznic, delnic, ipd.),
- drugimi finančnimi mehanizmi,

moramo upoštevati tudi tovrstne stroške.

V primeru izposoje denarja so to poleg glavnice, ki jo je treba vrniti, še obresti in drugi stroški, ki jih zaračunava posojevalec, v primeru naložb pa so to pričakovani donosi naložbodajalcev in plačilo vrednostnih papirjev (npr. obveznic), v skladu s pravili, ki veljajo za tovrstne naložbe.

Ker se s podrobnimi izračuni ukvarjamo v kasnejših fazah, v oceni stroškov finančnih naložb samo ocenimo, kakšni so po letih ocenjeni stroški tako, da znesek po letih proporcionalno razdelimo na celotno obdobje.

Rezultat

- Za vsako infrastrukturo ocenimo po razvojnih območjih, infrastrukturi za UZ / KZ predvidene stroške financiranja naložb.

Primer: Rekonstrukcija vrtca – nadaljevanje 2

Ker občina za izvedbo rekonstrukcije nima vseh potrebnih finančnih virov, bo rekonstrukcijo financirala s kreditom pri komercialni banki v višini 400.000 € z vračanje 10 let. Skupni znesek vračila znaša 500.000 €¹³.

Vsako leto znašajo stroški financiranja 50.000 €.

2.4.1.4. Stroški dela

Pri opredeljevanju stroškov dela vključujemo tiste stroške dela, ki niso vključeni kot del storitev v predhodne stroške, so pa potrebni za vzpostavitev ciljnih potreb na razvojnem območju in območju UZ / KZ.

V večini primerov so to predvsem različne oblike projektne dela ljudi, ki skrbijo za vzpostavitev ciljnih potreb na razvojnem območju in območju UZ / KZ. V stroške dela ni vključena samo plača osebe, pač pa tudi vzpostavitev in vzdrževanje pogojev, da takšna oseba lahko opravlja delo.

Rezultat

- Za vsako infrastrukturo ocenimo po razvojnih območjih, infrastrukturi za UZ / KZ predvidene stroške dela.

¹³ Znesek je izmišljen.

Primer: Rekonstrukcija vrtca – nadaljevanje 3

Za spremljanje izvedbe celotne investicije smo projektno zaposlili osebo.

Letni stroški dela za to osebo znašajo: 36.000 €.

2.4.2. Ocena skupnih stroškov po stalnih cenah po letih

Ko imamo za vso infrastrukturo ocenjene stroške, opredeljen predviden začetek in zaključek izvajanja posegov in drugih aktivnosti, s katerim bomo na območju UZ / KZ vzpostavili ciljno stanje. Stroške za vsak objekt posamezne vrste infrastrukture vpišemo v skupno tabelo stroškov po stalnih cenah po letih za UZ / KZ. Najlažje oceno skupnih stroškov predstavimo s stroškovnim delom tabele denarnih tokov (stroški po stalnih cenah po letih).

Opozorilo:

- Podatki po razvojnih območjih UZ / KZ nam pomagajo pri lažji opredelitvi časovne dinamike izvajanja posegov ter drugih aktivnosti in s tem poseldično lažje ocenimo stroške po letih, saj ponavadi posege izvajamo na zaključenih območjih in ne na območju UZ / KZ.

Primer:

Predlog razvojnih območij v UZ / KZ je izdelan 2020 in vključuje tudi finančno preverjanje. Predvideno je, da bodo OPN sprejeti v letu 2021. Zato so prvi stroški, povezani z izdelavo in izvedbo razvojnih projektov predvideni za leto 2022. V skladu z UZ / KZ, bodo ciljne potrebe po infrastrukturi zaključene leta 2032.

| Leto | INF A ¹⁴ | INF B | INF C | ... | SKUPAJ |
|------|---------------------|-----------|-----------|-----|--------------|
| 2020 | | | | | |
| 2021 | | | | | |
| 2022 | 150.000 € | | | | 6.000.000 € |
| 2023 | 250.000 € | | | | 7.000.000 € |
| 2024 | 280.000 € | 200.000 € | | | 12.000.000 € |
| 2025 | 130.000 € | 150.000 € | | | 15.000.000 € |
| 2026 | 50.000 € | 180.000 € | 300.000 € | | 11.000.000 € |
| 2027 | 50.000 € | | 200.000 € | | 10.000.000 € |
| 2028 | 50.000 € | | 70.000 € | | 15.000.000 € |
| 2029 | 50.000 € | | 70.000 € | | 10.000.000 € |
| 2030 | 50.000 € | | 70.000 € | | 7.000.000 € |
| 2031 | 50.000 € | | 70.000 € | | 8.000.000 € |
| 2032 | 50.000 € | | 70.000 € | | 5.000.000 € |

Tabela: Ocenjeni stroški po stalnih cenah

¹⁴ INF A: Infrastrukturni objekt, opredeljen v UZ / KZ (primer vrtec). Lahko tudi vrsta infrastrukture, če imamo predhodno podatke pripravljene na takšen način.

2.4.3. Ocena stroškov po tekočih cenah po letih

Ker smo stroške določili na podlagi trenutnih cen, je skupne stroške smiselno uskladiti s predvideno rastjo cen. Pri tem si lahko pomagamo z različnimi makroekonomskimi analizami, ki za daljše časovno obdobje napovedujejo povprečno rast cen¹⁵.

Ker gibanje cen makroanalize napovedujejo za krajša obdobja (največkrat napovedujejo za obdobja do treh let) za preostala leta rasti cen ocenimo.

Ob upoštevanju rasti cen lahko tvorimo oceno stroškov po predvidenih cenah po letih, ki so bližja dejanskim stroškom in jih predstavimo s stroškovnim delom tabele denarnih tokov (stroški po tekočih cenah po letih).

Primer:

Iz razpoložljivih virov smo ugotovili, da je predvidena rast cen v letu 2020 3%, v letih 2021- 2024 2,8%, v letu 2025 pa ponovno 3 %. Glede na predvideno stopnjo rasti cen ocenjujemo tudi v naslednjih letih predvideno 3 % rast cen.

Finančno preverjanje smo izvedli v polletju leta 2020. Za pripravo razpisov za izvajanje razvojnih programov moramo zato zagotoviti več denarja, saj lahko pričakujemo, da bodo ponudbene cene višje vsaj za rast cen.

| Leto | Rast cen po letih | Skupaj | |
|---------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | | Stalne cene | Tekoče cene |
| 2020 | 2% | | |
| 2021 | 3% | | |
| 2022 | 3% | 6.000.000 € | 6.258.000 € |
| 2023 | 3% | 7.000.000 € | 7.497.000 € |
| 2024 | 3% | 12.000.000 € | 13.188.000 € |
| 2025 | 3% | 15.000.000 € | 16.905.000 € |
| 2026 | 3% | 11.000.000 € | 12.727.000 € |
| 2027 | 3% | 10.000.000 € | 11.870.000 € |
| 2028 | 3% | 15.000.000 € | 18.255.000 € |
| 2029 | 3% | 10.000.000 € | 12.470.000 € |
| 2030 | 3% | 7.000.000 € | 8.939.000 € |
| 2031 | 3% | 8.000.000 € | 10.456.000 € |
| 2032 | 3% | 5.000.000 € | 6.685.000 € |
| Skupaj | | 106.000.000 € | 125.250.000 € |

Tabela: Ocena skupnih stroškov po tekočih cenah po letih.

Iz tabele je razvidno, da obstajajo znatna odstopanja pri zagotavljanju potrebnih finančnih virov, če izhajamo iz ocenjenih stalnih cen ali pa ocenjenih tekočih cen. Namesto rasti cen lahko uporabimo tudi napovdano / predvideno inflacijo. Pomembno je, da vemo, da ob neupoštevanju rasti cen znatno

¹⁵ Primera vira:

- Napovedi makroekonomskih gibanj Banke Slovenija
- Napovedi urada za makroekonomske analize in razvoj

povečamo tveganje, da razvojni program ne bo realiziran. V našem primeru npr. smo ocenili, da bi zaradi rasti cen potrebovali skoraj 20% več finančnih sredstev.

Ker so za pripravo finančnega preverjanja podani poenostavljeni načini njihove določitve in izračuna in niso upoštevani vsi dejavniki, se v kasnejših preverjanjih (npr. Elaborat ekonomike, investicijska dokumentacija, ipd.) stroški spremenijo (navzgor ali navzdol). Pomembno je, da se zavedamo finančnih posledic, ki jih predstavlja UZ / KZ za občino.

2.5. Finančni viri

Občina mora za izvedbo načrtovanih razvojnih programov zagotoviti ustrezne finančne vire, ki jih mora načrtovati za pokrivanje finančnih naložb.

Primeri virov so lahko naslednji:

- Lastna sredstva:
 - namensko zbiranje del denarnih sredstev,
 - rezervacija sredstev za razvojne projekte iz presežka prihodkov na odhodki (dobiček),
 - sprememba stopnje prispevkov za zagotavljanje denarnih sredstev (npr. komunalni prispevek),
 - dvig cene komunalnih storitev,
 - prodaja nepremičnin v lasti občine,
 - najemnine od najema nepremičnin v lasti občine,
 - prodaja vrednostnih papirjev,
 - koncesije,
 - ...
- Sofinanciranje izgradnje infrastrukture s strani države in evropske skupnosti:
 - sofinanciranje države na podlagi zakonskih obvez¹⁶.
- Kandidiranje na projektih sofinanciranih s pomočjo evropskih strukturnih in investicijskih skladov¹⁷:
 - Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR),
 - Evropski socialni sklad (ESS),
 - Kohezijski sklad (KS),
 - Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja (EKSRP),
 - Evropski sklad za pomorstvo in ribištvo (ESPR).
- Izposoja denarja:
 - krediti.
- Izdaja vrednostnih papirjev:
 - obveznice, delnice.
- Javno zasebno partnerstvo.

Obstajajo tudi drugi viri, ki so odvisni predvsem od usmeritev, potreb in zmožnosti občine.

¹⁶ Izgradnja, rekonstrukcija osnovnih šol, športnih objektov, objektov kulturne dediščine, eko skladi, podjetniški skladi, sklad vodnih zemljišč, ...

¹⁷ Projekti se iz skladov ESI lahko financirajo z nepovratnimi sredstvi in finančnimi instrumenti in so del programov, ki jih izvajajo organi upravljanja v državah članicah.

Sklad EFSI pa zagotavlja instrumente za financiranje tveganj (ne nepovratna sredstva) prek Evropske investicijske banke brez geografskih ali sektorskih kvot, ampak na podlagi povpraševanja trga po naložbenem financiranju.

Pod določenimi pogoji na ravni naložbenih platform ESI in EPSI skladi omogočajo skupno uporabo.

V naslednji finančni perspektivi bodo bočine lahko izvajale razvojne programe preko programov kot so:

- Enotni trg, inovacije in digitalna tehnologija
- Kohezija in vrednote
- Naravni viri in okolje
- Migracije in upravljanje meja
- Varnost in obramba

2.6. Finančna preveritev UZ / KZ

S finančno preveritvijo moramo dokazati, da znamo z različnimi viri financiranja pokriti finančne naložbe.

Vsak finančni vir je smiselno podrobneje opredeliti. Pri načrtovanju finančnih virov priporočamo, da ste konservativni, saj s tem zmanjšate tveganje. To pomeni, da poskušamo čimveč stroškov pokriti z lastnimi viri in ne špekuliramo z možnimi viri¹⁸.

Primer:

V letu 2022 je predvideno financiranje naložb v višini 4.000.000 €, od tega:

- *namensko zbiranje del denarnih sredstev: 2.500.000 €,*
- *prodaja nepremičnin v lasti občine: 900.000 €,*
- *najemnine od najema nepremičnin v lasti občine: 600.000 €.*

Na podlagi virov financiranja in zneskov financiranja po posameznih letih tvorimo tabelo denarnih tokov, iz katere je razvidno, da se ocena finančnih naložb pokrijejo z zneski, opredeljenimi v virih financiranja. To pomeni, da smo pred potrjevanjem UZ / KZ preverili izvedljivost razvojnih usmeritev tudi po finančni plati.

| Leto | Ocenjene finančne naložbe (po tekočih cenah) | Finančni vir | |
|---------------|---|----------------------|---------------------------|
| | | Znesek | Vir |
| 2020 | | | |
| 2021 | | | |
| 2022 | 6.258.000 € | 4.000.000 € | Lastni sredstva |
| | | 1.000.000 € | Sofinanciranje države |
| | | 758.000 € | Kredit |
| | | 500.000 € | Javno zasebno partnerstvo |
| | | 6.258.000 € | Skupaj |
| 2023 | 7.497.000 € | 1.897.000 € | Lastni sredstva |
| | | 2.000.000 € | Sofinanciranje države |
| | | 2.000.000 € | EU projekti |
| | | 600.000 | Kredit |
| | | 1.000.000 | Javno zasebno partnerstvo |
| | | 7.497.000 € | Skupaj |
| 2024 | 13.188.000 € | 3.188.000 € | Lastni sredstva |
| | | 3.000.000 € | Sofinanciranje države |
| | | 5.000.000 € | EU projekti |
| | | 1.000.000 | Kredit |
| | | 1.000.000 | Javno zasebno partnerstvo |
| | | 13.188.000 € | Skupaj |
| 2032 | 6.685.000 € | | |
| Skupaj | 125.250.000 € | 125.250.000 € | Skupaj |

¹⁸ Financiranje z EU projekti je možno pri predpostavki, da smo s kandidaturo uspešni. Če s kandidaturo nismo uspešni obstaja velika verjetnost, da razvojnih usmeritev ne bomo uspeli implementirati.

Če ocenjenih finančnih naložb ne znamo pokriti z ustreznimi finančnimi viri, moramo pred nadaljnjimi obravnavami spremeniti razvojne usmeritve območij v UZ / KZ in pripraviti novo finančno preveritev. Postopek ponavljamo toliko časa, dokler se stroški in zneski iz virov ne izenačijo.