

UNIVERZA V NOVI GORICI
POSLOVNO-TEHNIŠKA FAKULTETA

**INVESTICIJSKI ELABORAT GRADNJE
JAVNO-ZASEBNEGA DOMA UPOKOJENCEV**

MAGISTRSKO DELO

Erika Džajič Uršič

Mentor: prof. dr. Milan Bergant

Nova Gorica, 2011

ZAHVALA

Hvala Vama Mama in Stari Oče, ki mi predstavljata stebre življenja in sta mi v času študija stala ob strani, moralno podpirala, spodbujala in vlivala dobro voljo. Magistrsko delo posvečam v trajen spomin pokojni Stari Mami.

Iskreno se zahvaljujem mentorju, profesorju doktorju Bogomilu Bergantu, za izkazano pomoč in nasvete pri oblikovanju in pisanju magistrskega dela.

NASLOV

Investicijski elaborat gradnje javno-zasebnega Doma upokojencev

IZVLEČEK

Z analizo obstoječih statističnih podatkov Slovenije, podrobneje na lokalni ravni Upravne enote Nova Gorica, smo ugotovili potrebe po povečanem varstvu starejših ljudi nad 65. letom starosti. V pričujoči magistrski nalogi smo opredelili obliko javno-zasebnega partnerstva z osnovno dejavnostjo izvajanja institucionalnega varstva za starejše in opredelili načela sodelovanja javno-zasebnega sektorja pri gradnji Doma upokojencev. Definirali smo trg, ponudbe in povpraševanje ter odjemalce Doma upokojencev, pri čemer za odjemalce štejemo osebe, starejše od 65 let.

Osredotočili smo se na ekonomiko poslovanja predvidenega doma starejših občanov, v katero smo vključili fiksne in variabilne stroške ter ocenili denarne tokove predvidenega Doma upokojencev. S finančnim načrtom, v katerem smo zajeli vire financiranja investicije, vse predvidene stroške in prihodke iz poslovanja, smo ekonomsko upravičili naš projekt. Gradnja Doma upokojencev je učinkovita in uspešna ter se zagotovo izplača.

KLJUČNE BESEDE

Javno-zasebno partnerstvo, oskrba, institucionalno varstvo, starejši, investicija, ekonomski-kazalniki-poslovanja.

TITLE

Construction investment survey of a public/private old people's Home.

ABSTRACT

Through a statistical analysis of existing conditions in Slovenia, specifically within the Nova Gorica local Administrative unit, we discovered the need to increase elderly care for individuals over 65 years of age. In this master's thesis, we identified a public/private partnership whose main purpose is the provision of elderly care. We also proposed a theory for public/private collaboration in the construction of public/private old people's Home. For these public/private old people's Home, we defined key economic factors including supply, demand potential customers- people older than 65 years.

We focused our effort on the economical aspects of the proposed public/private old people's Home, which included invariable and variable costs, as well as an analysis of potential cash flows. Through the preparation of the financial plan for the public/private old people's Home, which included sources of funding and anticipated costs and revenues, we were able to confirm the economic viability of our project. Through our analysis, we can confirm that the construction of the public/private old people's Home is effective, successful, and definitely worth it.

KEYWORDS

Public/private partnership, residential care activities, institutional caring, elderly, investemnt-ecomic-performance-indicators.

KAZALO

1	UVOD.....	1
1.1	Opredelitev problema obravnavane teme	2
1.2	Namen in cilj magistrskega dela.....	4
1.3	Predvidena metodologija	5
1.4	Omejitve.....	6
1.5	Povzetek po poglavjih.....	6
1.6	Hipotezi.....	7
2	OCENA STANJA STAREJŠIH PREBIVALCEV V RS	8
2.1	Projekcije prihodnjih gibanj prebivalstva v RS in trend naraščanja prebivalcev v UE Nova Gorica.....	10
2.2	Institucionalno varstvo po Sloveniji	13
2.3	Etika in morala DU	17
3	JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO.....	19
3.1	Opredelitev partnerskega sodelovanja	22
3.2	BOT kot oblika javno-zasebnega partnerstva	22
3.3	Tipični poslovni kazalniki javno-zasebnega partnerstva	25
3.3.1	Javno-zasebno partnerstvo na občinski ravni.....	27
4	PRIMERA PRAKSE V REPUBLIKI SLOVENIJI	29
4.1	Primer slabe prakse: Zbiljski gaj	29
4.2	Primer dobre prakse: Idrijski DU Jožeta Primožiča Miklavža	31
5	ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA DOMA UPOKOJENCEV D. O. O.....	34

5.1	Privlačnost panoge	34
5.2	Trend naraščanja prebivalstva v panogi institucionalnega varstva starejših	35
5.3	Tržne analize institucionalnega varstva starejših.....	36
5.4	Vplivi investicije na okolje	37
5.5	Financiranje	38
5.5.1	SWOT analiza	41
5.5.2	Marketinška strategija 7-P.....	46
5.6	Ocena tveganj in problemov (makro, mikro raven).....	47
5.7	Podatki objekta in kadri	47
6	OPIS INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	50
6.1	Prihodki.....	53
6.2	Oblikovanje bilanc ekonomskega denarnega toka.....	54
7	ZAKLJUČKI	56
8	LITERATURA IN VIRI.....	59
9	SLOVAR OKRAJŠAV IN POJMOV	64
	PRILOGA 1: INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	65
	PRILOGA 2: FINANČNA STRUKTURA IZRAČUNOV	67
	PRILOGA 3: OCENA EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSLOVANJA	77

KAZALO SLIK

Slika 1: Grafična projekcija števila starejših prebivalcev Slovenije od leta 2005 do 2050 (Statistični urad RS, 2011).	13
Slika 2: Skupni denarni tok in likvidnost naložbe investicije.	54
Slika 3: Realni denarni tok in doba vračanja naložbe investicije.....	54

KAZALO TABEL

Tabela 1: Delež starejšega prebivalstva RS v letih 2000 – 2010 (v %).	9
Tabela 2: Podatki predvidevanj števila starostnikov nad 65. letom starosti v UE Nova Gorica, od leta 2000 do leta 2010 (v 1000).	10
Tabela 3: Projekcija števila starostnikov v RS v obdobju od 2005 do 2050 (v 1000).	12
Tabela 4: Število čakajočih prošenj (Območna enota ZZZS Nova Gorica) na dan 11.4.2011 (v 100)	15
Tabela 5: Število čakajočih prošenj (Območna enota ZZZS Nova Gorica) na dan 10.10.2011 (v 100).	15
Tabela 6: Standardna klasifikacija dejavnosti javno-zasebnega DU.	35
Tabela 7: Značilnosti financiranja z lastnim in tujim kapitalom v DU.	41
Tabela 8: SWOT analiza javno-zasebnega DU.	42
Tabela 9: Avtorska ocena podatkov objekta.	48
Tabela 10: Število varovancev na enega zaposlenega pri 105 in 107 oskrbovancev na dan oskrbe.	48
Tabela 11: Struktura financiranja investicije	51
Tabela 12: Struktura bruto stroškov naložbe objekta.	51
Tabela 13: Struktura bruto variabilnih stroškov v letu poslovanja.	52
Tabela 14: Struktura fiksnih stroškov v 1. letu poslovanja.	52
Tabela 15: Skupni bruto fiksni in variabilni stroški.	53
Tabela 16: Primerjalna tabela bruto cen v letu 2011 (naš DU in DU po Sloveniji). .	53
Tabela 17: Donosnost na delež vsakega partnerja.	55

1 UVOD

»Za današnji svet je značilen hiter gospodarski razvoj, boljša življenjska in zdravstvena oskrba, nove tehnologije, visoka izobrazba, daljša življenjska doba, enakopravnost med spoloma in individualizem. Družba se srečuje s težavo, ki je povezana z večanjem deleža starejših ljudi v celotnem prebivalstvu. Predvsem v razvitih državah Evrope, ZDA in Japonske je staranje prebivalstva posledica nizkega povprečnega števila otrok na žensko, daljše pričakovane življenjske dobe in sprejema velikega števila priseljencev iz tretjih držav.« (Vertot, 2010, str. 7)

Staranje prebivalstva vpliva na zdravstvene in pokojninske izdatke upravičencev, tj. starejših ljudi, kateri so dovzetnejši za poškodbe in bolezni. Velikokrat pride v družbi do diskriminacije starejših, ker je splošno mnenje, da starejši niso več sposobni fizično in psihično opravljati dela. Družba mora premisliti glede zdravega staranja in osveščanja ljudi o zdravem načinu življenja.

Tema naloge izhaja iz problematike pomanjkanja programov aktivnosti starejših in posledično ugotavljanja pomanjkanja institucionalnega varstva starejših na območju Nove Gorice. Od tod smo dobili izhodišče za nadaljnjo analizo stanja starejšega prebivalstva v Upravni enoti Nova Gorica (v nadaljevanju: UE Nova Gorica). Ugotavljamo, da je za starejše občane UE Nova Gorica pomembno, da se v družbo aktivno vključujejo ter intelektualno, čustveno in socialno sodelujejo pri vsakodnevnih aktivnostih in programih družbe, kar je pri starejših včasih težko. Zaradi naraščajočih javnih potreb, omejenih proračunskih sredstev in dolžniške krize je v zadnjih letih prišlo do pospešenega vključevanja zasebnega sektorja v izgradnjo infrastrukturnih objektov. Vlade in lokalne skupnosti se namreč zavedajo, da vedno težje in v manjši meri samostojno financirajo investicije v javno infrastrukturo. Posledično je v večini držav prišlo do privatizacije in večje vloge privatnega sektorja pri zagotavljanju tovrstnih objektov.

Lokalne skupnosti so namreč spoznale, da same nimajo dovolj resursov za vse investicije v prihodnosti. Goriška regija (podrobneje UE Nova Gorica) se nenehno srečuje s pritiski za izvajanje novih ali dodatnih javnih storitev, ki bi še bolj obremenile občinski proračun. Zasebna sredstva so praviloma v največji meri namenjena izgradnji objektov, ki delujejo v javnem interesu, hkrati pa so tudi tržno

zanimive, kakor je naš primer Doma upokojencev (v nadaljevanju: DU), v neposredni bližini Nove Gorice.

»V letu 2007 je v Sloveniji delovalo 69 domov za starejše občane, 14 posebnih socialno varstvenih DU in 71 varstveno-delovnih centrov. V vseh navedenih ustanovah (skupaj) je bivalo 19.008 oskrbovancev oziroma varovancev, od tega malo manj kot 70,00 % žensk (67,30 %).« (Vertot, 2010, str. 31)

DU delujejo v skladu s Pravilnikom o standardih in normativih socialno varstvenih storitev, ki določa skupne standarde in normative za socialno oskrbo ter z Zakonom o zdravstveni dejavnosti. Pogoji poslovanja DU so povsem primerljivi, med seboj se razlikujejo glede na kapacitete (cca. 100 do 800 mest), število zaposlenih (od cca. 50 do 300), obseg tržne dejavnosti, cene osnovne oskrbe in druge specifičnosti (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

1.1 Opredelitev problema obravnavane teme

Nedavno so bili DU ustanove, kjer so bili nameščeni starejši ljudje, ki so nemalokrat ostali brez vsega (denarja, premoženja, največkrat zaradi sporov dedičev, kapitala, nezmožnosti vzdrževanja premoženja in globalizacije). S spremembami življenjskega stila se je tudi pomen DU preoblikoval. K temu so prispevali vse večji delež zaposlenih žensk, vse večja obremenjenost aktivne populacije in porast stare populacije ter s tem posledično povečanje potreb po kakovostnih storitvah varovanja in nege starejših ljudi. Danes se DU želijo približati bivalnemu okolju uporabnikov in jih ne gradijo le na obrobju mest. Z medgeneracijskim povezovanjem želijo povezati vse rodove, da si lahko pridobijo kvalitetno predstavo o starosti in starostnikih tudi otroci, ki ne živijo skupaj s svojimi starimi starši.

Kvalitetna pravna ureditev javno-zasebnih služb je zelo pomembna za učinkovito delovanje javne uprave in širšega javnega sektorja. Tako gospodarske kot negospodarske javno-zasebne službe upravljajo pomemben del premoženja države, zato naj bi bil pravni okvir njihovega delovanja takšen, da ne zavira, ampak pospešuje učinkovito gospodarjenje. Vse več gospodinjstev, kjer je eden ali več družinskih članov brezposelnih, se odloča za varstvo starejših članov v domačem okolju. Razlog je previsok odhodek institucionalnega varstva (DU) za družine.

Bivalne razmere starejših so v 21. stoletju poseben izziv za Slovenijo, saj mora politika vse bolj vključevati kombinacijo ukrepov ter spodbujati vključevanje družinskih članov v oskrbovanje starejših in v skrb za njihovo blagostanje. Pomembno je (so)bivanje starejših. Starejši moški verjetneje živijo v dvočlanskem gospodinjstvu partnerjev in/ali z otroki, medtem ko starejše ženske pogosteje živijo same, skupaj s sorodnikom ali celo z ne-sorodnikom.

Javno-zasebna partnerstva nudijo javnemu sektorju dostop do finančnih, tehničnih, organizacijskih in infrastrukturnih virov, zasebnemu sektorju pa omogočajo pozitiven prihodek, lažje obvladovanje tveganj in pogodbeno varnost. Pri tem je pomembno poudariti, da v svetu takšna partnerstva niso omejena samo na državni sektor, ampak postajajo vedno bolj pomembna tudi pri zagotavljanju javnih storitev na lokalni (občinski) ravni. Tudi v okviru Združenih narodov prihaja do spodbujanja javno-zasebnih partnerstev z namenom razvoja inovativnega sodelovanja javnega in zasebnega sektorja na lokalni ravni.

Poudarek je na projektu izgradnje DU in pripravi investicijskega elaborata, kjer ekonomski kazalniki poslovanja kažejo ekonomsko upravičenost naložbe v gradnjo objekta. Poslovni kazalniki DU so dinamični in statični: pozitiven prihodek iz poslovanja, dobičkonosnost sredstev, dobičkonosnost kapitala, rast prodaje in ustvarjanje denarnih pritokov. Opremljena so lastna sredstva, tuja sredstva, stroški, prihodki in amortiziranje sredstev, in sicer brez subvencij. V okviru magistrskega dela ugotavljamo dobo vračanja investicije projekta in finančne kazalnike ter ali je določena investicija možna in obenem tudi dovolj učinkovita. Poslovanje objekta bo torej uspešno, če bo delovalo po načelih in standardih, obenem pa bo poslovanje DU s ceno svojih storitev pokrivalo vse stroške izgradnje in izvajanja v dvajsetih letih, ustvarjalo pozitiven prihodek in omogočalo spremembe in razvoj pri poslovanju. DU bo organiziran kot družba z omejeno odgovornostjo (d. o. o.) z višino ustanovitvenega kapitala, kjer občina prispeva 45,00 % stvarnega vložka v vrednosti 780.000,00 EUR. Ustanovitelj, tj. zasebna družba s koncesijo opravljanja storitev za varstvo starejših, izroči svoj denarni stvarni vložek, ki predstavlja delo, material in najetje posojila v postopku izgradnje objekta, in sicer v skupni vrednosti 970.000,00 EUR, s čimer prispeva 55,00 % vloženih sredstev. Vsa vložena sredstva preidejo v last DU d. o. o. in sicer kot sredstva DU.

Vse občine UE Nova Gorica sodijo med območja, v katerih je delež starejših od 65 let višji od državnega povprečja. Tudi sedanje lokalne skupnosti se tega zavedajo in podpirajo različne oblike pomoči starejšim občanom. Za posamezno lokalno skupnost to pomeni obvezo, da pristopi k dobremu načrtovanju in izvedbi organizirane skrbi ter zagotovi kakovostno preživljanje starosti za svoje starejše občane. Poleg visoke stopnje progresivnosti potreb varstva na lokalni ravni je bila pomembna iztočnica tudi strategija varstva starejših do leta 2010: solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva.

V zadnjem desetletju smo na področju institucionalnega varstva starejših pričala intenzivnemu razvoju storitev in programov za starejše (domsko oziroma institucionalno varstvo, dislocirane enote, dnevno varstvo, začasno varstvo, razvoz kosil, varovani oddelki, institut pomoči na domu, oskrbovana stanovanja, pravica do družinskega pomočnika, varovanje na daljavo ter širitev nevladnega sektorja), ki so uporabnikom v pomoč pri vsakodnevnih opravilih in dejavnostih. Zelo dobrodošla rešitev je dnevno varstvo starejših v Centrih za dnevne aktivnosti starejših znotraj DU (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

1.2 Namen in cilj magistrskega dela

Namen naloge je utemeljitev investicije v DU na osnovi demografskih statističnih podatkov starejšega prebivalstva v Sloveniji, posledic staranja in večanja deleža starejših s potrebo po varstvu in varnosti. Z analizo obstoječih statističnih podatkov starejšega prebivalstva v Sloveniji želimo ovreči hipotezo 1. Nadalje preučujemo pomen in vrste metod za investicijsko vlaganje v DU ter možne oblike financiranja in tveganja, ki se pojavljajo pri investiranju tovrstnega projekta in prikazati, da je namen sodelovanja med javno-zasebnimi partnerji integriran razvoj in izkoriščanje potencialov oziroma virov (človeških, finančnih in drugih) v takšno obliko koristi, ki ne bi bila dosežena, če bi vsaka pravna oseba delovala izolirano in individualno. Naloga preučuje tudi odnos med javno-zasebnima partnerjema na področju institucionalnega varstva in opredeljuje prednosti in slabosti partnerskega odnosa. Omenjeno sinergijo želimo podkrepiti z lastno oceno teorije in prakse primera DU. Poudarek je na lastni oceni naložbe investicijskega elaborata na novo ustanovljenega nepridobitnega DU ter ovržba hipoteze 2.

Cilji magistrske naloge je analiza prednosti, pomanjkljivosti, priložnosti in groženj (v nadaljevanju: SWOT analiza) gradnje DU in SWOT analiza oblike financiranja, ki jo imenujemo s angleško kratico BOT («Built-Operate-Transfer»). Slednja pomeni financiranje po metodi »Zgradi-Posluj-Prenesi« in zagotavlja opredelitev posebnosti finančnega poslovanja javno-zasebnih DU, ugotavljanje obstoja pomembnejše razlike v kazalnikih poslovanja, analiza in finančno ocenjevanje poslovanja DU v UE Nova Gorica ter zagotavljanje vsebinsko kvalitetnih, uporabnih in razumljivih ter oblikovno nazorno prikazanih informacij o investicijskem projektu vsem organom upravljanja DU ter zunanjim uporabnikom (ministrstvu, občinam). Eden izmed ciljev magistrske naloge pa je ne nazadnje tudi opozoriti javno-zasebne institucije, katere se ukvarjajo z starejšimi občani, kako pomembno je zagotavljanje varstva in poudarjanje programov, ki imajo/ponujajo storitve v bivalnem okolju. S tako pomočjo se zagotavlja možnost, da starejšim ni potrebna takojšnja popolna oskrba v DU. Ker se na področju institucionalnega varstva starejših občanov pojavlja vse več izvajalcev (javnih DU, koncesionarnih DU in zasebnih DU), je primarni cilj novoustanovljenega DU vsekakor ustvarjanje pozitivnega prihodka, širitev dejavnosti in doseganje vrha v panogi. Ustrezno obdelani in interpretirani podatki o poslovanju istovrstnih oziroma sorodnih institucij bodo vse bolj relevantni. Med sekundarne cilje, ki sledijo osnovnim, sodijo rešitve, kako prikažemo investicijo DU.

1.3 Predvidena metodologija

Pri izdelavi magistrske naloge so metode deskripcije in metode analitičnih kazalcev omogočile vpogled v javno-zasebne službe na lokalni ravni in seznanitev z njimi. Poudarek je na DU, kjer so v ceni vračunani in analizirani investicijski stroški, tekoči letni stroški dela, materiala in stroški financiranja. Pri ekonomski analizi so uporabljeni podatki, pridobljeni iz več internih poročil javnih DU in iz lastnih podatkov. V empiričnem delu naloge smo s praktičnimi izračuni ocenjevali potek investicije. Izračuni so narejeni na osnovi oskrbnega dne kot temeljne skupne enote planiranja, izvajanja in financiranja storitev domskega varstva. Zbrane podatke smo indeksno obdelali ter tabelarično in grafično prikazali s pomočjo programskega orodja Excel. V prvem delu smo povzeli spoznanja, opazovanja, sklepe, misli in stališča raznih avtorjev. Zakonodaja, se za primere javno-zasebnega partnerstva v petih letih ni spremenila. V empiričnem delu naloge smo povzeli podatke s spletnih

strani Statističnega urada Republike Slovenije, Zakona o Gospodarskih družbah ter Poročila za izgradnjo Centra v Vrtojba. Teoretični del smo podkrepili z lastno oceno oziroma primerom, kjer smo uporabili dosedanje študijsko znanje. Zaključki so podani na podlagi ugotovitev in analiz. V analitičnem pristopu in pri praktičnih izračunih smo uporabili metode sinteze in analize. S pomočjo SWOT analiz smo predstavili prednosti, slabosti, nevarnosti in priložnosti gradnje objekta in javno-zasebnega partnerstva.

1.4 Omejitve

Omejitve in možnosti nastanka problemov, ki jih nikakor ne smemo izključiti, so predvsem črna ekonomija, recesija v državi in svetu, plačilna nesposobnost državljanov, neodgovornost države do svojih državljanov, premajhna vlaganja v tovrstne projekte ter visoki davki in cene storitev. V procesu preučevanja tematike in samega ustvarjanja magistrskega dela smo omenjene omejitve podrobneje spoznavali, preučevali, sprejemali ter po zmožnostih sprotno reševali. Predpostavili smo, da se v času izdelave magistrske naloge, zakonodaja ne bo bistveno spreminjala. Finančni zaključki so avtorska lastna ocena. Osredotočili smo se na analizo uspešnosti in učinkovitosti finančnih kazalnikov, za kar smo uporabili podatke, ki smo jih pridobili iz vzorcev notranjih dokumentacij DU Nova Gorica ter internega gradiva Zavoda za izgradnjo Centra v Vrtojbi.

1.5 Povzetek po poglavjih

Magistrsko delo je razdeljeno na pet poglavij. Uvodnemu delu sledi teoretično poglavje, kjer so s pomočjo statističnih podatkov na kratko predstavljeni podatki demografskega gibanja, ocena in upravičenost slovenskega prebivalstva v zadnjem desetletju, z demografskega vidika. Nadalje naloga preučuje potrebo po zagotavljanju institucionalne oblike pomoči starejšim (institucionalno varstvo, bivalne skupnosti, stanovanjske skupine, začasno varstvo, dnevno varstvo). Tretji in četrti del magistrske naloge predstavljata teoretično analizo javno-zasebnih služb, sodobne teorije o njih, njihovo financiranje, razloge za odločanje podjetij za takšen način poslovanja ter katere napake se pogosto pojavljajo v tem procesu. Poleg umestitve lastnega DU na trg sta predstavljena še dva primera prakse, kjer je

prikazano, kako so bila v preteklosti zasebna vlaganja urejena oziroma umeščena v slovenski prostor. S primerom slabe prakse nakažemo potrebo po nujnosti sprejetja določenih sprememb v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu.

V zadnjem, petem delu, je prikazan empirični del, kjer smo s praktičnimi izračuni ocenjevali investicijo. Tu je prikazan vidik ocene naložbe v stalna in obratna sredstva, obračun stroškov delovanja pri izvajanju storitev in oblikovanje skupnega prihodka. Naloga je zaključena s tipičnimi ekonomskimi kazalniki investicije: neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa, doba povračila, kazalnik gospodarnosti in dobičkonosnosti (*E*), kazalnik donosnosti naložb (*D*) in kazalnik donosnosti odhodkov (*Do*), na podlagi katerih presodimo sprejemljivost projekta.

Sklepni del povzema ugotovitve magistrskega dela.

1.6 Hipotezi

V nadaljevanju magistrske naloge sta bili zastavljeni dve hipotezi. Na podlagi teoretičnih in empiričnih spoznanj smo ju skušali ovreči.

Hipoteza 1: gradnja DU je upravičena in smiselna glede na številčnost starejšega prebivalstva v Sloveniji nad 65 let.

Hipotezo 1 ugotavljamo na podlagi zadnjih desetletnih statističnih demografskih podatkov v UE Nova Gorica in projekcij starejšega prebivalstva v Republiki Sloveniji.

Hipoteza 2: investicija v gradnjo DU s finančnega vidika je tržno upravičena, donosna, rentabilna in opredeljena. Projekt je ekonomsko upravičen, kadar analiza prihodkov in stroškov izkazuje prihodek neto sedanje vrednosti, ki je enak ali večji od nič.

2 OCENA STANJA STAREJŠIH PREBIVALCEV V RS

Starostno obdobje danes delimo na več faz, ki jih tudi poimenujemo glede na pričakovano vitalnost ljudi v posamezni kategoriji in sicer: od 65 let do 74 let (mlajši starejši), od 75 do 84 let (srednje starejši) ter 85 let in več (stari starejši). Na kratko bomo omenili še nekaj socialno-ekonomskih in kulturnih dejavnikov demografskih procesov, ti so:

- izobrazba: bolj izobraženi ljudje v povprečju živijo bolj zdravo od ostalih. Izobražene ženske v povprečju rodijo manj otrok, poleg tega pa zasedajo v službah višje položaje in težje usklajujejo kariero in družinsko življenje;
- gospodarstvo: visok BDP pomeni visok prihodek in posledično večje zaupanje v gospodarstvo in višjo stopnjo rodnosti. Obenem pa se izboljšuje zdravstveni sistem, podjetja izboljšujejo pogoje dela;
- zdravstvo: boljše življenjske razmere in zdravstvena oskrba vodijo v višje življenjsko pričakovanje;
- tehnologija: nove zdravstvene tehnike omogočajo neplodnim ženskam možnost oploditve in s tem višjo stopnjo totalne rodnosti (De Beer, J., van Wissen, L. (eds.), 1999).

Obenem pa na demografske procese vplivajo še kulturni dejavniki, kot so enakopravnost spolov, razporejanje moči znotraj družbe, vera, zakonske zveze in odnos do splavov (konzervatizem), individualizem, postmaterializem (De Beer, J., van Wissen, L. (eds.), 1999). Mreža pomoči starejšim se stopnjuje od tistih oblik, ki so namenjene starejšim z manjšim obsegom posebnih potreb in težav do tistih, ki potrebujejo 24-urno nego in pomoč. Te so: DU, družinski pomočnik, oskrbovalna stanovanja, dnevni center, pomoč na domu in varovanje na daljavo.

Danes ima življenje popolnoma drugačen ritem kot pred leti. Skrb za zdravje in boljša osveščenost na področju zdravstva vplivata na staranje prebivalstva. Poleg tega smo priča nenehnemu tehnološkemu razvoju, tudi na področju zdravja. Kakovost življenja postaja osrednja družbena vrednota. Staranje prebivalstva pomeni nov izziv za kakovost življenja zaradi specifičnih potreb starejše populacije, naraščanja obsega in raznovrstnosti starejše populacije. Povedano vpliva na nenehno

povečevanje povpraševanja po varnostnih ustanovah. Slednje pa nimajo razpoložljivih prostorov, v katere bi lahko namestile starejše. Zato je gradnja novih in obnova starih domov upokojencev, ki ne ustrezajo več trenutno veljavnim oziroma zahtevanim standardom, nujna.

Tabela 1: Delež starejšega prebivalstva RS v letih 2000 – 2010 (v %).

<i>Leto</i>	<i>Delež starejših v obdobju 65–69 let</i>	<i>Delež starejših v obdobju 70–74 let</i>	<i>Delež starejših v obdobju 75–79 let</i>	<i>Delež starejših v obdobju 80–84 let</i>
2000	38,70	31,20	21,70	8,40
2001	37,20	31,40	22,20	9,20
2002	36,00	31,20	22,20	10,60
2003	34,80	30,90	22,40	12,00
2004	33,90	30,40	22,40	13,30
2005	33,40	30,10	22,60	13,90
2006	33,10	29,30	23,10	14,50
2007	32,70	29,10	23,40	14,80
2008	32,80	28,40	23,60	15,20
2009	32,90	28,10	23,50	15,40
2010	31,70	28,40	23,70	16,20

(Statistični urad RS, 2011a).

Podatki v tabeli 1 kažejo, da se je v zadnjem desetletju delež slovenskega prebivalstva v starostnem obdobju od 65. do 69. leta starosti zmanjšal za 7,00 %, od 80. do 84. leta pa zvišal za 7,80 %. Najhitreje se povečujeta delež in število prebivalcev, starih 85 let in več (“najstarejših med starejšimi”) (Statistični urad RS, 2011a).

Povprečna starost prebivalstva v Upravni enoti (v nadaljevanju: UE) Nova Gorica je bila 43,1 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (41,3 leta). Med prebivalci je bilo število najstarejših, tako kot v večini slovenskih občin, večje od števila najmlajših. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to UE višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 118,00). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te UE v povprečju dviga hitreje kot v celotni Sloveniji (Statistični urad RS, 2011a).

2.1 Projekcije prihodnjih gibanj prebivalstva v RS in trend naraščanja prebivalcev v UE Nova Gorica

Prebivalstvo se stara, posledično starejši z vsemi svojimi značilnostmi postajajo vedno bolj pomembna demografska skupina. Na kratko bomo prikazali, kako lahko izračunamo trend naraščanja prebivalstva nad 65. letom starosti v UE Nova Gorica (za desetletje). Za izračun trenda naraščanja prebivalstva v UE Nova Gorica izhajamo iz aditivnega modela časovne vrste po lastnih izračunih, kot je prikazano v tabeli 2 (Občina Renče-Vogrsko je še vedno vključena v MO Nova Gorica).

Tabela 2: Podatki predvidevanj števila starostnikov nad 65. letom starosti v UE Nova Gorica, od leta 2000 do leta 2010 (v 1000).

<i>Leto = t</i>	Y_t	X_t	$Y_t \times X_t$	$X_t \times X_t$	$T_t = \alpha + \beta$
2000	16.741,00	-5	-83.705,00	25	19.095,40
2001	17.140,00	-4	-68.560,00	16	19.391,60
2002	17.694,00	-3	-53.082,00	9	19.687,70
2003	18.196,00	-2	-36.392,00	4	19.983,90
2004	18.700,00	-1	-18.700,00	1	20.280,00
2005	19.094,00	0	0	0	20.549,20 = α
2006	19.529,00	1	19.529,00	1	20.845,40
2007	19.758,00	2	39.516,00	4	21.141,50
2008	19.810,00	3	59.430,00	9	21.437,70
2009	19.608,00	4	78.432,00	16	21.733,80
2010	19.222,00	5	96.110,00	25	22.030,00
SKUPAJ	205.492,00	0	32.578,00	110	0,00

(Statistični urad RS, 2011a).

Po metodi najmanjših kvadratov dobimo za parametra linearnega trenda naslednja obrazca (enačba 1 in enačba 2), kjer vrednost β izračunamo po enačbi (1) (Andoljšek, 2004):

$$\beta = \frac{\sum Y_t \times X_t}{\sum x_t^2} = \frac{32.578,0}{110} = 296,7 \quad (1)$$

Pri tem je podatek o vrednosti pojava (Y_t) v časovni enoti (t), indeks za časovni razmik. Smerni koeficient linearnega trenda, predstavlja spremembo vrednosti linearnega trenda proučevanega pojava na časovno enoto. Smerni koeficient

linearnega trenda v enačbi (1) nam pove, da se bo linearni trend za število starejših od 65 let v UE Nova Gorica v obdobju od leta 2000 do leta 2010, vsako leto povečal za 296,70 starejših.

Vrednost α izračunamo po enačbi (2), kar pomeni konstanto linearnega trenda in jo označimo z grško črko alfa (α) (Andoljšek, 2004):

$$\alpha = \frac{\sum Y_t}{N} = \frac{205.492,0}{10} = 20.549,20 \quad (2)$$

Vrednost enačbe (2) je v tem primeru enaka vrednosti matematičnemu parametru (Y), kar predstavlja povprečno vrednost pojava na časovno enoto v proučevanem obdobju (povprečno vrednost pojava (Y) na časovno enoto za intervalne podatke oziroma povprečno dnevno število ali stanje pojava (Y) v obravnavanem razdobju za trenutne podatke.

Nadaljnji razvoj prebivalstva, starejšega 65 let in več, v UE Nova Gorica, pa izračunamo s predpostavljanjem (enačba 3), da je trend predstavljen s premico (r), katero označimo z oznako za trend (T_t in je enaka vrednosti enačbe $Y'_{t+r} = \alpha + \beta \times X_{t+r}$). Časa ne merimo z dejanskimi časovnimi enotami, temveč s časovno enoto (t), ki je lahko 1, 2, 3... do poljubnega števila (N).

$$\begin{aligned} Y'_{t+r} &= T_{t+r} = \alpha + \beta \times X_{t+r} = \\ Y_{2020} &= 20.549,20 + (296,16 \times 15) = 24.991,60 \end{aligned} \quad (3)$$

Vrednost Y'_{t+r} izračunamo po enačbi (3). Enačba (3) prikazuje, če bo število starejših 65 let in več v UE Nova Gorica naraščalo kot v desetletju prej, bi bilo po lastnih izračunih leta 2020 v UE Nova Gorica 24.991,60 prebivalcev starejših od 65 let (Andoljšek, 2004).

Z enačbo (4) želimo prikazati izračun povprečnega verižnega indeksa ($\bar{V}_{t,M}$) starejšega prebivalstva od 65 let v UE Nova Gorica, da se je vsako leto opazovanega obdobja (od leta 2000 do leta 2010) v povprečju povečalo število starejših za 1,70 % prebivalca (Andoljšek, 2004).

$$\bar{V}_{t,M} = \sqrt[M]{\frac{Y_t}{Y_{t-M}}} = \bar{V}_{2010,9} = \sqrt[9]{\frac{Y_{2010}}{Y_{2010-9}}} \quad (4)$$

$$\bar{V}_{t,M} = \sqrt[9]{\frac{22.030,0}{19.095,4}} = 1,017$$

Vrednost $\bar{V}_{t,M}$ izračunamo po enačbi (4). Vrednost M pa izračunamo po enačbi (5), kjer pomeni število enot v populaciji (N) zmanjšano za eno leto (t).

$$M = N - 1; M = 10 - 1 = 9 \quad (5)$$

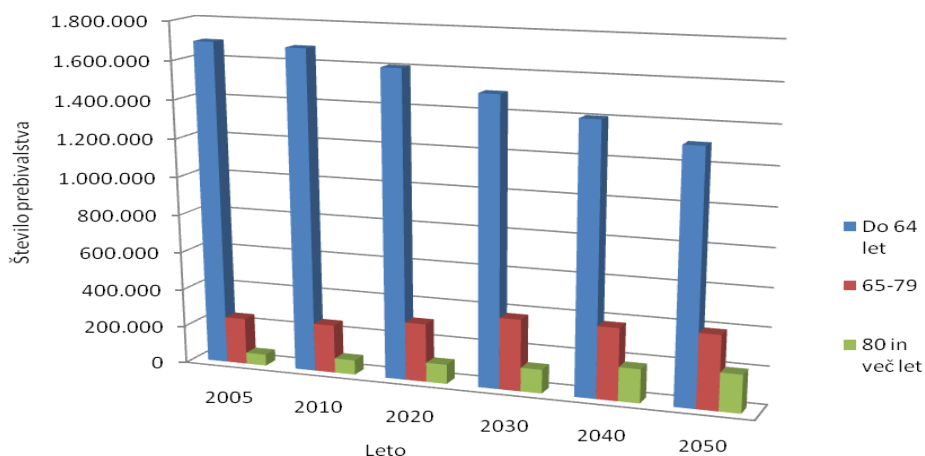
Napovedi projekcij prebivalstva v Sloveniji se od avtorja do avtorja razlikujejo, saj kakršno koli točno predvidevanje ni nemogoče. Zaradi nepredvidenih sprememb prebivalstva pa je točno napovedovanje težko in zahtevno. Na osnovi izračunov trenda smo potrdili hipotezo 1, ki pravi, da je gradnja DU upravičena in smiselna glede na številčnost starejšega prebivalstva v UE Nova Gorica. Tabela 3 prikazuje napoved gibanja starejšega prebivalstva v Sloveniji od leta 2005 do leta 2050 (Statistični urad RS, 2011a).

Tabela 3: Projekcija števila starostnikov v RS v obdobju od 2005 do 2050 (v 1000).

<i>Obdobje starosti</i>	<i>2005</i>	<i>2010</i>	<i>2020</i>	<i>2030</i>	<i>2040</i>	<i>2050</i>
<i>Do 64 let</i>	1.693.942	1.682.207	1.605.975	1.503.132	1.406.978	1.308.802
<i>65 – 79 let</i>	245.750	255.165	307.931	377.093	379.836	391.475
<i>80 in več let</i>	60.030	77.430	102.784	125.772	178.507	200.572

(Statistični urad RS, 2011a).

Visoka rast števila prebivalcev v starosti 80 let in več je pričakovana do leta 2050 (200.572 prebivalcev). V primerjavi z letom 2005 (60.030 prebivalcev) je to skoraj trikratno povečanje, kar prikazuje tudi slika 1. Ob rasti deleža starega prebivalstva se družba na makro ravni sooča z razpadanjem medgeneracijske povezanosti in nevarnostjo, da počasi izgine medgeneracijska solidarnost. Tradicionalna skrb družine in sosedstva za obnemoglega človeka je vedno manjša. To dejstvo predstavlja izziv (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).



Slika 1: Grafična projekcija števila starejših prebivalcev Slovenije od leta 2005 do 2050 (Statistični urad RS, 2011).

2.2 Institucionalno varstvo po Sloveniji

Osnovna dejavnost DU je izvajanje institucionalnega varstva za starejše. Zakon o socialnem varstvu jo uvršča v javno službo ter opredeljuje kot obliko socialno varstvene storitve, ki je namenjena odpravljanju osebnih stisk in težav, starejših od 65 let, in drugih oseb, ki zaradi starosti, bolezni ali drugih razlogov ne morejo živeti doma. Do storitev v DU so po zakonu upravičeni državljani Republike Slovenije, ki imajo v Sloveniji stalno prebivališče ter tujci, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje. O sprejemu, premestitvi oziroma odpustu iz DU odločajo DU v soglasju z oskrbovanci ali njihovimi zastopniki. Storitve oskrbe plačujejo stanovalci sami oziroma s pomočjo svojcev ter občin. Cene oskrbe morajo biti oblikovane v skladu s predpisano metodologijo, sprejemajo pa jih pristojni organi upravljanja DU, ki morajo k tem cenam pridobiti tudi soglasje Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve. Zdravstvene storitve v DU so oskrbovancem zagotovljene iz obveznega zdravstvenega zavarovanja, cene teh storitev pa so določene v vsakoletni pogodbi DU z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije, ki je tudi plačnik teh storitev (Starejši, 2008).

V Sloveniji je trenutno dvajset DU s koncesijo (Dom starejših občanov, Gornja Radgona; Dom Janka Škrabana, Beltinci; Dom sv. Jožefa, Celje; Dom sv. Eme, Dravograd; Dom za starejše občane Bor, Črni Vrh; Center starejših Gornji Grad,

Gornji Grad; Dom Janeza Krstnika, Ljubljana; Dom Marije in Marte, Logatec; Center za starejše občane, Lucija; Center za starejše občane Ormož; Sončni dom, Maribor; Dom za starejše, Radlje ob Dravi; Center starejših, Medvode; Dom starejših občanov, Radenci; Talita Kum zavod, Postojna; Dom starejših občanov, Ribnica; Dom starejših, Renče; Dom Lipa, Štore; Špesov dom, Vojnik in Zavod Sv. Rafaela na Vranskem). DU so po vsej Sloveniji polno zasedeni. V prihodnje naj bi jih del zagotovili z javnimi sredstvi, nekaj na podlagi podelitve koncesij, nekaj pa naj bi jih zagotovil zasebni sektor. Vanje je bilo v letu 2008 vključenih 3016 oskrbovancev, kar je 15,00 % več kot v letu 2007. V primerjavi z letom 2000 se je njihovo število povečalo za 53,00 %. Širi se mreža različnih programov socialnega varstva, ki jih pretežno izvaja nevladni sektor, in obseg njihovega sofinanciranja iz javnih virov (materinski domovi, varne hiše, stanovanjske skupine za osebe z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, terapijske skupnosti in drugi programi za odvisnike od prepovedanih drog, centri za psihosocialno pomoč žrtvam nasilja, centri za otroke in mladostnike s težavami v odraščanju, itd.). Zmanjšuje pa se število oskrbovancev posebnih socialnovarstvenih DU, ki so namenjeni institucionalni oskrbi odraslih s posebnimi potrebami, in sicer zaradi načrtne politike deinstitucionalizacije za te skupine prebivalstva (Umar, 2009).

V delu smo se osredotočili na Goriško regijo oziroma območje Upravne enote Nova Gorica, kjer razpolagamo z Domom upokoencev Nova Gorica (v nadaljevanju: DUNG), enoto DUNG-a Podsabotin. DU Gradišče, zasebni Zavod TURZIS d. o. o.-Renče in Dom starejših občanov Ajdovščina. Na območju delujejo še DU Podbrdo z enotama Tolmin in Petrovo brdo, koncesionar Medic Hotel d. o. o. ter Zavod Pristan Vipava (Center starejših Pristan, Vipava). Na čakalni listi je 419 prosilcev, kar prikazuje tabela 4. Čakalna doba nastanitve starejših pa znaša tudi več let (Prošnje szz-slo, 2011).

Že nekaj let država spodbuja gradnjo domov s pomočjo zasebnega kapitala, saj so ravno s pomočjo podeljenih koncesij uspeli doseči visok delež pokritosti z domovi za starejše. V zadnjem obdobju se mreža institucionalnega varstva starejših širi predvsem s pomočjo podeljevanja koncesij zasebnikom. V tabeli 4 in tabeli 5 je prikazano skupno stanje evidentiranih in aktualnih prošenj, kjer je opazna razlika, da se je v obdobju šestih mesecev, zmanjšalo skupno število čakajočih starejših, za

nastanitev v institucionalno varstvo, obenem pa se je tudi struktura (izvajalcev znotraj EU Nova Gorica) institucionalnega varstva v letu 2011 spremenila.

Tabela 4: Število čakajočih prošenj (Območna enota ZZZS Nova Gorica) na dan 11.4.2011 (v 100)

<i>Območna enota ZZZS</i>	<i>Izvajalec v javni mreži</i>	<i>Število prošenj (aktivne in aktualne)</i>
NOVA GORICA	Dom starejših občanov Ajdovščina	176
	DU Gradišče	56
	DU Nova Gorica	471
	DU Podbrdo	21
	DU Podbrdo (javni kombinirani zavod)	8
	DU Podbrdo	110
SKUPAJ		842

(Prošnje.ssz-slo, 2011).

Tabela 5: Število čakajočih prošenj (Območna enota ZZZS Nova Gorica) na dan 10.10.2011 (v 100).

<i>Območna enota ZZZS</i>	<i>Izvajalec v javni mreži</i>	<i>Število prošenj (aktivne in aktualne)</i>
NOVA GORICA	Dom starejših občanov Ajdovščina	124
	DU Gradišče (za TURZIS Renče in DU Podbrdo ni podatka)	88
	DU Nova Gorica	95
	Enota Tolmin, Enota Petrovo brdo, Enota Podbrdo	63
	Zavod Pristan, Center starejših Pristan, Vipava	49
SKUPAJ		419

(Prošnje.ssz-slo, 2011).

Celodnevna oskrba v domovih za starejše je namenjena predvsem starejšim, ki imajo določene zdravstvene težave ali pa so se iz različnih drugih razlogov odločili, da se preselijo v dom.

Bivanje v domu je oblika življenja v DU, ki uporabnikom nadomešča ali dopolnjuje funkcijo doma ali lastne družine. Obsega osnovno oskrbo, socialno oskrbo in zdravstveno varstvo po predpisih s področja zdravstva. Institucionalno varstvo v domovih je organizirano in se izvaja tako, da zagotavlja uporabniku glede na njegove psihofizične sposobnosti čim večjo zasebnost, samostojnost, avtonomnost in neodvisnost (Vzorec internega gradiva DUNG, 2010).

Država je nadomestila del sredstev za dvig plač na podlagi novega plačnega zakona le za obdobje od maja do konca novembra leta 2009. Čakalna doba je zelo različna glede na lokacijo doma socialne oskrbe in obseg oskrbe (oz. števila mest, ki jih imajo DU na voljo za uporabnike, ki potrebujejo različen obseg storitev oziroma za uporabnike z demenco in podobnimi stanji), pa tudi odvisno od cene, ki jo morajo plačati uporabniki (pri koncesionarjih je od 25,00 do 30,00 % višja) (Vzorec internega gradiva DUNG, 2010).

Medtem ko v nekaterih domovih (predvsem v SV Sloveniji) ni več čakalnih vrst, so drugod dolge od tri mesece pa do enega leta (za DU v Ljubljani in Mariboru). Pri seznamu čakajočih, ki ga vodi Skupnost socialnih zavodov Slovenije, se vloge ne podvajajo, izdajo pa jih veliko časa pred sprejemom (celo 5 let prej). Ocenjujemo, da je uporabnikov, ki bi potrebovali takojšen sprejem, približno od 3 do 5 tisoč. Naj omenimo nekaj podatkov bivalnih navad starejših prebivalcev Slovenije; letna prirast upokojencev okrog 1,50 %, število rojstev skoraj stagnira. Naloge, sprejete v okviru Unije na tem področju, se do sedaj ne odvijajo po napovedih. Eden večjih problemov je naša navada, da se težko selimo in prevelikih bivalnih kapacitet pravočasno ne zamenjamo za primernejše našemu statusu in oblikam življenja. Pričakovanja starejših ljudi glede bivanja v domski in podobni oskrbi so velika, težave pa so tudi v cenah (čeprav subvencioniranih) in višini pokojnin. »Starejši prebivalci Slovenije imajo tudi na videz zelo visok bivalni standard, saj je 79,20 % starejših od 69 let lastnikov stanovanj ali hiš, v katerih živijo. Ker pa so bila stanovanja in hiše grajene za mlade družine, so mnoge bivalne površine za starejše prevelike, težko dostopne in predrage. 30,20 % starejših od 69 let biva v višjih nadstropjih, natančneje: od 97,50 % stanovanj v prvem nadstropju do 10,30 % v 6. nadstropju (brez dvigala). Ob navedbah pa primanjkuje primernih stanovanj za mlade družine. S staranjem se pogoji in potrebe po prilagojenem stanovanju in bivanju povečujejo in velikokrat

zastrujejo. Podobno je stanje v upravljanju in vzdrževanju enodružinskih hiš, ki ob določeni starosti postajajo velika finančna, fizična in psihološka bremena za mlade osebe, kaj šele za starejše (80 let in več). Odprto je tudi vprašanje teritorialnega razporeda (vaško, mestno, podeželje, ipd.) teh bivalnih enot, ki že zaradi svoje razpršenosti same pogosto podražijo ali celo onemogočijo najosnovnejše oskrbne funkcije (trgovina, storitve nege, druga pomoč).« (Banovec, 2008)

2.3 Etika in morala DU

Vsaka lokalna skupnost je dolžna spoštovati vsakega posameznika, zanj skrbeti in mu omogočiti politične, družbene, gospodarske, socialne in kulturne pravice, ki se nanašajo na področja življenja v skupnosti (delo, stanovanje, izobraževanje, javna mobilnost, zdravje, politično odločanje, dostopnost uradov, ipd.). V vsakdanjem življenju tako po Sloveniji kot v UE Nova Gorica to še ni samo po sebi umevno in še vedno so ženske, otroci, starejši, invalidi, brezdomci ter socialno ogroženi najbolj zapostavljene skupine. Odgovorna zdravstvena politika pa mora upoštevati vsa življenjska področja. »Etika je danes valuta z najvišjo hiperinflacijo, zaradi česar postaja presoja med dobrim in slabim vse bolj motna. To je posebej moteče, ko gre za javne zadeve in skupno blaginjo. Stari sistem socialnodemokratskih vrednot, temelječ na osrednji vlogi nacionalne države, razpada. Posledica je odmiranje skupnih povezovalnih vrednot in njihovo nadomeščanje z množico vse bolj področnih in internih sistemov vrednot: na eni strani erozija skupnih vrednot, na drugem polu družbene stvarnosti pa nasproten proces večanja samosvojih lokalno veljavnih sistemov vrednot. Priča smo desakralizaciji etičnih vprašanj in pluralizaciji etičnih izbir. Kljub množici sprejetih etičnih kodeksov v Sloveniji, ki se dotikajo vseh področij javnega delovanja v državnih ustanovah ter poklicnih in civilnih združenj, ki jih pokaže že preiskovanje po spletu, je večinoma težko potrditi, da so v praksi etične norme res upoštevane. To navaja k oceni, da je velik del etičnih opredelitev samo papirnat, gre za deklarativno tematiko, ki nima stvarne teže, ker je samozadostna, ne podaja univerzalnih trditev »o vsem«, ampak zgolj opredeljuje svojo etiko in odnos do drugih. Etična vprašanja niso več zadeva višjega smotra in kolektivne zavesti, ampak so priplavalala na samo površje družbene stvarnosti in postala inštrument samoregulacije, ki pa utegne služiti prej odvrčanju moralnih dilem kot njihovem izpraševanju.

Spoštovanje etičnih načel strokovnih delavcev je posebej pomembno, ko gre za ljudi, ki živijo v socialni stiski, na obrobju ali v segregaciji znotraj institucij. Hendikepirani so nenehno izpostavljeni kršenju človekovih pravic, nespoštovanju integritete in nezmožnosti izbire nujenih storitev, in to prav s strani institucij, ki so dolžne preprečevati te kršitve.« (Poklicni etični kodeksi med načeli in prakso, 2008).

Poleg omenjenega so po podatkih ministrstva za delo ZDA (v letih 2008–2009) med 30 najhitrejšimi rastočimi poklici delo z mrežnimi sistemi in podatkovnimi komunikacijami, delo pomočnika za osebno in domačo nego ter delo pomočnika za zdravstveno nego na domu. Iz tega vidimo, da so upokojenci najboljši in eden pomembnejših segmentov vira novih delovnih mest. Poskrbeti je potrebno, da bodo upokojenci plačilno bolj sposobni, saj si bodo le tako lahko privoščili nego, ki jo potrebujejo. Raziskave kažejo, da so problematični upokojenci do leta 2050, ne pa sedanja generacija. Če povzamemo, je sporočilo tega poglavja, da DU ni industrija, temveč skupek storitev in strokovno podkovanih oseb, ki kvalitetno in v skladu z etiko in moralo skrbijo za starejše ljudi (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

3 JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

»Zakon o gospodarskih javnih službah bolj podrobno ureja način izvajanja javnih služb kot Zakon o zavodih. Zakon o gospodarskih javnih službah določa način in oblike izvajanja gospodarskih javnih služb. Po zakonu so lahko gospodarske javne službe republiške ali lokalne in lahko so obvezne (se določi z zakonom) ali izbirne (3. člen ZGJS). 6. člen zakona predpisuje oblike zagotavljanja javnih služb, ki so:

- režijski obrat,
- javni gospodarski DU,
- javno podjetje,
- koncesionirana gospodarska javna služba (koncesija oseb zasebnega prava),
- vlaganje javnega kapitala.

»Režijski obrat, javni gospodarski DU in javno podjetje spadajo med načine izvajanja javnih služb v režiji, pri koncesiji in vlaganju javnega kapitala pa gre za privatizirano izvajanje.« (Virant, 2004, str. 137; Študentinfo, 2008)

»Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 126/2006, v nadaljevanju: ZJZP) je bil sprejet 23. novembra 2006. V Uradnem listu RS je bil objavljen 7. decembra poleg novega Zakona o javnih naročilih ter Zakona o javnem naročanju na vodnem, energetske, transportnem področju in področju poštnih storitev. Vsi trije zakoni postavljajo osvežena in nova pravila o tem, kako bodo javni subjekti v prihodnje poslovali na trgu in ob tem izvajali tudi javne službe. Zakon je stopil v veljavo 7. marca 2007.« (Osnutek zakona o JZP Uradni list RS, št. 126/2006)

Pri tem gre za *sui generis* ureditev, ki izhaja iz angleškega pojma *PPP – Public Private Partnership*. V angleškem pravnem sistemu to ni poseben pravni institut, temveč le element opredelitve, s katerim so pojmovane najrazličnejše oblike sodelovanja med javnimi in zasebnimi subjekti.

V slovenskem pravnem redu pa bo pojem javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju: JZP) postal pozitivno-pravni institut, ki se bo izražal predvsem skozi dve temeljni obliki. To sta: *zasebno vlaganje v javne projekte in javno sofinanciranje zasebnih projektov v javnem interesu*.

Navedeni institut prihaja v slovensko pozitivno pravno ureditev iz programskih opredelitev Zelene knjige o javno-zasebnem partnerstvu, ki jo je sprejela Komisija Evropske unije dne 30. 4. 2004.

V pravu EU pojem javno-zasebnega partnerstva ni poenoten ter reguliran kot poseben institut prava EU. To pomeni, da pojem JZP ni pravno urejen z nobenim predpisom EU, z v članicah neposredno učinkujočo uredbo EU ali z direktivo EU, ki bi jo morale članice prenesti v svoj pravni red. Nekatere članice EU pa so ga verjetno zaradi praktične uporabnosti na različne načine prenesle v svoje pravne sisteme. V glavnem se pojem povezuje z nacionalnimi zakonodajami o javnih naročilih in koncesijah, ponekod pa je urejen tudi s posebnim zakonom. Slovenija bo sledila slednjim in bo uredila tovrstna pravna razmerja v posebnem zakonu kot poseben pravni institut.

»Opredelitev javno-zasebnega partnerstva kot partnerstva med javnim in zasebnim sektorjem je oblika sodelovanja z namenom opravljanja storitev, ki jih tradicionalno zagotavlja javni sektor. Vloga vlade (države) in razmerje med vlado (državo) in trgom sta odvisna od posamezne države, njenega ekonomskega sistema in ravni njene razvitosti, tako v pogledu razvitosti državnega aparata kot na ravni razvitosti trga in tržnih institucij. JZP temelji na iskanju najboljšega dolgoročnega partnerja, ki naj bi v partnerstvo vnesel vse svoje znanje in izkušnje in vse sposobnosti upravljanja, zato da bi bile javne storitve opravljene in oprema delovala. JZP se omenjajo kot alternativni dogovori za ustvarjanje inštrumentov, ki jih država potrebuje, da bi izvrševala svoje obveznosti. Ti dogovori so bili spremenjeni do te mere, da se lahko vanje vključi zasebni kapital. Zato nosijo JZP socialni pomen, kar jih razlikuje od ostalih instrumentov, ki jih država uporablja za izvrševanje svojih obveznosti (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

V slovenski zakonski ureditvi so kot javno-zasebno partnerstvo pojmovani projekti zasebnih vlaganj v javne projekte ali javna sofinanciranja zasebnih projektov, predvsem v zvezi:

- z gradnjo javne infrastrukture (gradnja, vzdrževanje, upravljanje),
- z izvajanjem gospodarskih javnih služb in

- z izvajanjem drugih javnih služb ali podobnih dejavnosti v javnem interesu.

JZP lahko opredelimo kot podjem dveh ali več subjektov, ki prispevajo denar in/ali sredstva, namenjena opravljanju skupnega posla, ki si delijo pozitiven prihodek ali izgubo in tveganja. Nastane lahko med najmanj dvema subjektoma, od katerih je najmanj eden oseba javnega prava in najmanj eden oseba zasebnega prava. Oblike JZP je mogoče vzpostaviti kot:

1. pogodbeno javno-zasebno partnerstvo ali kot
2. statusno javno-zasebno partnerstvo.

Pogodbeno partnerstvo ima lahko obliko:

- koncesijskega razmerja, to je dvostranskega pravnega razmerja med državo oziroma samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava kot koncedentom in pravno ali fizično osebo kot koncesionarjem, v katerem koncedent podeli koncesionarju posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu, kar lahko vključuje tudi izgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu (koncesijsko partnerstvo) ali
- javno-naročniška razmerja, to je odplačnega razmerja med naročnikom in dobaviteljem blaga, izvajalcem gradenj ali izvajalcem storitev, katerega predmet je naročilo blaga, izvedba gradnje ali storitev (javno-naročniško partnerstvo) (Sajko, 2009).

»Statusno javno-zasebno partnerstvo je razmerje, sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem na način, da država, ena ali več samoupravnih lokalnih skupnosti ali drugih oseb javnega prava oziroma drug javni partner podeli izvajanje pravic in obveznosti, ki iz izhajajo javno-zasebnega partnerstva, izvajalcu statusnega javno-zasebnega partnerstva:

- z ustanovitvijo pravne osebe,
- s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava,
- z nakupom deleža v osebi javnega ali zasebnega prava, z dokapitalizacijo ali
- na drug, primeroma naštetim oblikam pravno in dejansko soroden in primerljiv način ter s prenosom izvajanja pravic in obveznosti, ki iz javno-zasebnega

partnerstva izhajajo, na to osebo (na primer izvajanje gospodarske javne službe).« (Osnutek zakona o JZP Uradni list RS, št. 126/2006)

3.1 Opredelitev partnerskega sodelovanja

»Partnerstvo je sredstvo ali inštrument, katerega pričakovani učinek je združevanje moči posameznikov ali skupin, ki lahko ustvarijo prilagodljivo formalno ali neformalno obliko, znotraj katere dosegajo soglasja in dogovore, ki dajejo boljši gospodarski učinek. Partnerstvo je sodelovanje med partnerskimi organizacijami in ne samo med posameznimi predstavniki.

Zgraditi se mora velik in boljši občutek solidarnosti med vsemi sektorji skupnosti, kjer ljudje in skupine sodelujejo v procesu analize, planiranja in implementacije aktivnosti za doseganje pravih rezultatov. Dejstvo je, da je koncept sinergije eden izmed glavnih vzrokov za razvoj partnerstva. Določati in ugotavljati, ali je sinergija vzpostavljena ali ne, je težko. Biti partner pomeni: sodelovati, biti vključen, deliti, sporočati, informirati, biti prepričan o skupni koristi, itd.

Razvoj partnerstva med podjetji je postal ključni element inovacijskega procesa v lokalnih okoljih. Gre za razvoj na več sektorski podlagi, je rezultat pogajanj in dialoga med različnimi dejavniki. Za graditev partnerstva je potreben čas. Partnerstvo ne pomeni le sodelovanja vseh dejavnikov na določenem območju, ampak to, da zaradi poznavanja svojega območja ti prevzamejo odgovornost za spremembe in so zavezani zanje.« (Tomšič, Hren, 2001, str. 68 – 73)

3.2 BOT kot oblika javno-zasebnega partnerstva

BOT je angleška kratica za build-operate-transfer (slovensko: zgradi-upravljal-prenesi) kot oblika JZP in način financiranja. Spremembe pri JZP so se začele pojavljati šele v zadnjih dvajsetih letih, predvsem zaradi nezadovoljstva s storitvami in finančnih problemov javnega sektorja. Javni sektor predstavlja klasično obliko financiranja investicij in nujenja storitev, pri kateri je celotna odgovornost za storitve in investicije na ramenih javnega sektorja-javni sektor nosi vsa tveganja.

Za tovrstno obliko partnerstva se lokalne samouprave odločajo predvsem zaradi pomanjkanja proračunskih sredstev za izvedbo vseh potrebnih projektov in

zagotovitev vseh potrebnih storitev, pomanjkanja infrastrukturnih objektov, višjih okoljskih standardov, vse večjih pričakovanj državljanov oz. občanov ter prenos znanj in izkušenj zasebnega v javni sektor. Tukaj je zelo pomembno, da se občina in zasebni investitor zavedata, da ne gre za privatizacijo, saj ju zavezuje Pogodba o nakupu storitev in ne sredstev, obvezna je specifikacija izhodov in ne vhodov, plačila so vezana na opravljene storitve, pri čemer javni sektor ohrani odgovornost za vodenje politike in obseg teh storitev. Glavni elementi in oblike JZP so:

- pogodba o opravljanju storitev,
- pogodbe za vodenje in upravljanje,
- pogodba za najem,
- koncesije,
- BOT in
- prodaja, itd.

Mednarodne prakse in izkušnje kažejo, da je BOT ena najuspešnejših, najbolj profiliranih in najbolj pogostih oblik javno-zasebnih partnerstev pri izgradnji infrastrukturnih objektov. Hitro povečevanje števila BOT v svetu kaže, da ima takšna oblika JZP z vidika projektnega financiranja potencialne prednosti v odnosu na klasično obliko financiranja infrastrukturnih objektov. Gre za obliko zagotavljanja javnih storitev in za način financiranja infrastrukturnih investicij, pri kateri zasebni investitor na osnovi pogodbe, sklenjene z občino, infrastrukturni objekt zgradi in financira, ga ima v lasti ter z njim upravlja v obdobju, opredeljenem v pogodbi. Objekt se prenaša v last lokalne skupnosti postopno, po izteku dogovorjenega obdobja zasebni investitor prenese objekt v last lokalne skupnosti v celoti. BOT kot oblika javno-zasebnega partnerstva ima sledeče značilnosti:

- dolgoročnost pogodbe o zagotavljanju storitev med institucijo javnega sektorja (občina) in zasebnim investitorjem,
- zagotavljanje kapitalskih sredstev in z njimi povezanih storitev s strani zasebnega investitorja,
- združevanje projektiranja, gradnje, financiranja in poslovanja v enem subjektu (zasebni investitor),

- prenos tveganja na stranko, ki najlažje obvladuje samo tveganje in najučinkoviteje upravlja z njim,
- zagotavljanje jasnih storitev v skladu z naprej postavljenimi standardi za poslovanje in specifikacijo storitev,
- sistem financiranja je vezan na bodoče poslovanje infrastrukturnega objekta,
- financiranje investicije ne poteka iz občinskega proračuna, zato to ne zmanjšuje sposobnosti za financiranje ostalih projektov in
- izvenproračunsko obravnavanje investicije ne zmanjšuje kreditne sposobnosti občine (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

BOT kot oblika JZP in kot način financiranja izgradnje DU d. o. o. bi morala potekati skozi naslednjih šest faz:

- identifikacija projekta,
- izbor zasebnega investitorja na javnem razpisu,
- izdelava pogodbene dokumentacije in finančne strukture projekta,
- izgradnja objekta,
- poslovanje objekta v času najema (omenjeni investitor bo objekt upravljal in oddajal v najem za svoj račun, po preteku določenega obdobja, ki je predvidoma 20 let, pa bo objekt prešel v last občine) in
- prenos lastništva na lokalno skupnost.

V primeru izgradnje DU bo privatni sektor prevzel odgovornost za zagotavljanje javnih storitev po natančni specifikaciji, ki jo bo morala pripraviti občina. Obenem zasebni investitor nosi tveganje za projektiranje, financiranje, gradnjo, vzdrževanje in obratovanje infrastrukturnega objekta. V zameno mu objekt omogoča izvajanje določenih storitev v skladu z navedeno specifikacijo, ki jo dokončno oblikuje skozi pogajanja z občino.

V primeru izgradnje DU, ki bi bil narejen po sistemu BOT, je pomembna prednost za občino tudi to, da nima nobenih investicij in obveznosti iz tega naslova. Občina predvideva 20-letno obdobje za JZP, pri čemer je dolžina odvisna predvsem od pogajanj med občino in zasebnim sektorjem. Na samo dolžino obdobja koncesije

namreč vplivajo tudi ocene s strani zasebnega investitorja glede višine in dinamike predvidenih finančnih prilivov projekta, saj morajo prihodki zadostovati za pokritje stroškov in za doseganje pozitivnega stanja prihodkov (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010; Sajko, 2009).

Namen JZP je spodbujanje in reguliranje zasebnih vlaganj v javno infrastrukturo in druge projekte v javnem interesu. Poleg tega je pomemben namen tudi angažiranost prostih denarnih sredstev zasebnega sektorja, prenos učinkovitih metod upravljanja iz zasebnega v javni sektor ter zagotovitev preglednosti postopkov sklepanja partnerstva.

Cilj JZP pa je povečanje investicij v javno infrastrukturo, razbremenitev javnih financ prebivalstvu, zagotavljanje večje blaginje, infrastrukture, varnosti, kvalitete in obsega storitev, ki so v javnem interesu.

3.3 Tipični poslovni kazalniki javno-zasebnega partnerstva

»Bodoči podjetniki največkrat zanemarijo finančna vprašanja. Osnovno izhodišče socialnega modela zdravstvenega varstva je, da zdravje ni običajno tržno blago, temveč javna dobrina. Dostop do ustreznega zdravstvenega varstva je ena izmed državljanskih pravic, ki se zagotavlja vsem, ki so vključeni v javni sistem, ne glede na njihovo zdravstveno, socialno in ekonomsko stanje.« (Tajnikar, Došenovič, 2003, str. 23–33)

»Sistem poslovnih kazalnikov omogoča ravnotežje med kratkoročnimi in dolgoročnimi cilji in med objektivnimi in subjektivnimi merili. Pravilno vzpostavlja uravnoveženega sistema kazalnikov je usmerjenost k doseganju strategije podjetja s pomočjo štirih vidikov: finančnega vidika, vidika poslovanja z uporabniki, vidika notranjih poslovnih procesov ter vidika učenja in rasti.« (Rohm, 2002).

Pri finančnem vidiku je pomembno, da DU ve, v katerem poslovnem ciklu se nahaja, saj se finančni cilji razlikujejo glede na posamezno fazo poslovnega cikla. Poslovni cikel je sestavljen iz treh faz: rasti, zrelosti in upadanja. Uspešnost podjetja pojasnjujejo naslednji kazalniki: pozitiven prihodek iz poslovanja, dobičkonosnost

sredstev, dobičkonosnost kapitala, rast prodaje in ustvarjanje denarnih tokov (Hočevar, 2003).

Vidik poslovanja z uporabniki v okviru uravnoveženega sistema kazalnikov kaže možnost DU zagotoviti kvalitetne produkte in storitve, učinkovito dostavo in celotno opravljanje storitev ter zadovoljevanje uporabnikov. Zadovoljstvo, ohranjanje, prihod novih in dobičkonosnost kupcev ter tržni delež v ciljnih segmentih so najpomembnejši kazalniki. Tem kazalnikom rečemo kazalniki notranjih poslovnih procesov in so osredotočeni na tiste notranje procese, ki imajo največji vpliv na zadovoljstvo uporabnikov in doseganje finančnih ciljev (Hočevar, 2003).

V okviru vidika učenja in rasti mora podjetje skrbeti za to, kaj je potrebno storiti za razvoj potrebnih znanj za zadovoljitev uporabnikov, obenem pa mora DU imeti zahtevano učinkovitost in produktivnost procesov, ki ustvarjajo vrednost za uporabnike.

Javni in zasebni DU imajo težave z uravnoveženim sistemom kazalnikov, ker uvrščajo finančni vidik na prvo mesto. Zavedati se morajo, da doseganje finančnega uspeha ni njihov glavni cilj. Njihova glavna vprašanja bi morala biti: »Ali so spremembe dobrodošle? Ali je delo dovolj kakovostno in učinkovito?« Ustanovitelj, tj. občina v skladu s svojimi pravicami in dolžnostmi, zagotavlja pogoje za uresničevanje varstva starostnikov na svojem področju. Naloge uresničuje tako, da med drugim oblikuje in uresničuje programe za starejše na svojem območju in zagotavlja proračunska sredstva za te programe. Kot ustanovitelj javnih institucionalnih DU zagotavlja tudi sredstva za investicije in za druge obveznosti, določene z zakonom in aktom o ustanovitvi (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

V interesu ustanovitelja, tj. občine, je, da so starostniki zadovoljni z storitvami, z dežurstvom in popolnostjo storitve. DU mora občini poročati o letnem poslovanju (pripravljati letne računovodske izkaze, katere jim dajo na vpogled), poleg tega pa se z občino dogovarjati o sofinanciranju nabave večjih osnovnih sredstev (večje nabave aparatov), investicijskemu vzdrževanju in širitvi storitev (npr. okrepljena dežurna služba, dnevno varstvo) (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

Pri ustanavljanju JZ DU javni partner začne s predhodnim postopkom, na podlagi katerega se sprejme odločitev o izvedbi projekta JZP ali zaključku postopka. Namen tega postopka je, da se na podlagi investicijskega elaborata ugotovi, ali so izpolnjeni vsi pogoji (ekonomski, pravni, tehnični, okoljevarstveni in drugi) za izvedbo projekta in sklenitev javno-zasebnega partnerstva. Predhodni postopek se začne na lastno pobudo ali na podlagi vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva, ki jo lahko poda pravna ali fizična oseba, ki ima interes za izvajanje tega. Akt o javno-zasebnem partnerstvu ureja predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva. Izvede se tudi javni razpis, s pomočjo katerega se izbere zasebnega partnerja (Društvo ekonomistov v zdravstvu, 2007).

3.3.1 Javno-zasebno partnerstvo na občinski ravni

Pri ustanavljanju pravne osebe med javnim in zasebnim sektorjem v okviru statusnega partnerstva sodeluje tudi država oziroma v našem primeru občina. Sodelovanje občine pri ustanavljanju pravne osebe je že urejeno v trenutno veljavni zakonodaji. Zakon o javnih financah, Uradni list št. 79/99, v svojem 73. členu dovoljuje: »da občina ustanovi pravno osebo. Odločitev o tem mora najprej sprejeti vlada na predlog pristojnega ministrstva. Nato vlada na predlog ministrstva odloča, ali bo šla v nakup delnic ali kapitalskega deleža, za kar se odloči le v primeru, če so za nakup zagotovljena proračunska sredstva in je zaščiten nacionalni interes«. Za ustanovitev pravne osebe in vlaganj vanjo tako ne bi smelo biti večjih problemov in omejitev. Dokapitalizacija družbe s strani občine z zemljišči in obstoječimi objekti predstavlja prenos lastninske pravice na drugo pravno osebo in je urejena v 2. točki drugega odstavka 80a. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah (2002), ki ureja prodajo občinskega premoženja. Ko je pri prodaji premoženja glavni cilj doseganje čim višje kupnine, se le-to proda z uporabo različnih metod (javna ponudba, javna dražba, javno zbiranje ponudb), po drugi strani pa se prodaja lahko izvede tudi s sklenitvijo neposredne pogodbe. Za stavbno zemljišče bi bilo mogoče v zvezi s tem uporabiti neposredno prodajo stavbnega zemljišča skladno s prostorskim aktom občine, ki je opredeljena v 80f. členu Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah (2002). Ustanovitelj

gospodarske družbe bo investitor in občina. Lokalno podjetje s svojo dejavnostjo lahko pokriva različna področja, kot so: gradbeništvo, trgovina (nabavno-prodajna funkcija) in finance. V našem primeru gre za gradbeno podjetje. Občina v novoustanovljeno podjetje vloži zemljišča in obstoječe zgradbe in ima v tej družbi manjšinski delež. Občina ima državno koncesijo opravljanja javnih socialnih storitev. V primeru, ko bi imela občina večinski delež in bi podjetje obvladovala, pomeni, da je večina sredstev družbe občinskih.

Koristi, ki jih prinaša sodelovanje med zasebnim in javnim investitorjem so:

- uporaba zasebnih sredstev za izgradnjo DU in izvajanje storitev. Občina se lahko izogne zaposlovanju novega kadra, nakupu opreme in vzpostavljanju infrastrukture za opravljanje določenih storitev, saj v JZP lahko opravi to zasebni investitor;
- izvenproračunsko zadolževanje. JZP omogoča občini, da pridobi nov infrastrukturni objekt brez obremenjevanja občinskega proračuna za kratek čas;
- večja učinkovitost, saj JZP omogoča večje inovacije na področju financiranja, dobave storitev, novih tehnologij in materialov ter na področju preraždelitve tveganj med partnerji;
- zagotovitev dodatnih virov za investicije na občinski ravni (npr. šolstvo, turizem in kultura v korist družbeno-javnemu);
- zasebni investitor mora zaradi konkurence najti in ponuditi najbolj optimalne rešitve na javnem razpisu;
- z vidika občine je pomembno, da tveganja morebitnih odstopanj nosi zasebni partner in
- JZP zagotavlja večje ekonomije obsega, saj izbrani investitor pogosto opravlja določeno tržno dejavnost učinkoviteje in strokovneje kot posamična lokalna oblast ter hitrejša implementacija projekta (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010; Javno-zasebno partnerstvo, 2011).

4 PRIMERA PRAKSE V REPUBLIKI SLOVENIJI

V nadaljevanju bomo prikazali dva primera javno-zasebnega DU. Opisali smo ju, da vidimo prednosti in slabosti opisanega partnerstva na konkretnih primerih. V Sloveniji javno-zasebno partnerstvo v zdravstvu ni rešeno, saj je veljavna zdravstvena zakonodaja v tem pogledu povsem zastarela. Trenutno so med težavnimi dogodki najbolj izpostavljena vprašanja nadaljnjega delovanja domov starostnikov, katerih poslanstvo je zaradi odhodov zasebnikov in podeljevanja koncesij v zadnjih letih dokaj oteženo. Prav tako vznemirjajo nepregledna pravila pri delovanju samoplačniških storitev (znotraj javnih DU) ali neupravičenega zaračunavanja storitev zavarovanim osebam. Edina prava rešitev stanja bi bila ustrezna sprememba in dopolnitev ustreznih zakonov.

4.1 Primer slabe prakse: Zbiljski gaj

Primer Zbiljski gaj je tipičen primer, kako so lahko potrošniki oškodovani pri nakupu nepremičnin. To ni edini tak primer pri nas. Na področju nakupa novogradenj sta znani tudi aferi Brod ter Trzin, kjer so zgodbe podobne. Nepremičnine so obremenjene s hipoteko, mnogo kupcev pa je ostalo brez varovanih stanovanj, ki so jih plačali. (Slonep, 2011)

»Na zemljišču v Zbiljah pri Medvodah so leta 2000 pričeli graditi sosesko Zbiljski gaj. Naložbo je prevzela družba Mebles d. o. o. iz Medvod, kot izvajalec je pri gradnji sodelovalo gradbeno podjetje Robit d. o. o. iz Trzina. Junija 2000 so ob občinskem prazniku položili temeljni kamen za nov DU. Ta naj bi imel bolnišnični del s standardnim programom, cenovno primerljivim s podobnimi domovi za upokojence po Sloveniji. V drugem delu DU pa bi bila varovana stanovanja in garsonjere. Poleg tega naj bi v naselju zgradili še 81 objektov, izmed katerih bi bila 24 objektih varovana stanovanja, ostalo bi bile enodružinske hiše. Podjetje Mebles d. o. o. je prepričalo lokalno upravo za ta projekt, podprla jih je tudi država in banke s promocijo ter posojili. Projekt naj bi imel skoraj 60 milijona takratnih nemških mark prihodkov od prodaje, od tega 39 milijonov za hiše. DU je bil ocenjen na 21 milijona takratnih nemških mark (okrog 10,60 milijonov EUR).« (Cajnko Javornik, 2003, str. 5)

Podatki o številu objektov ter njihovi vrednosti niso popolnoma zanesljivi. Konec leta 2001 so odprli dom starejših občanov, v katerem je 27 stanovanj, 56 garsonjer ter 57 bolniških sob.

»Novost, ki jo je prinesel ta projekt, je bila prisotnost zasebnega kapitala v sferi socialnega varstva, ki je bila do tedaj pretežno v pristojnosti države. Minister za delo, družino in socialne zadeve, Vlado Dimovski, je to označil kot pozitivno, saj so razpoložljive kapacitete na tem področju manjše od potreb in se bodo na ta način lahko hitreje povečevale.« (Bašelj, 2001, str. 11; Hanc, 2003, str. 3)

»Nadalje je bil nad družbo Mebles IMS d. o. o., ki je nastala s pripojitvijo družb Mebles d. o. o., Metro avto in Metro avto servis k družbi Industrija-import, zaradi finančnih težav uveden stečajni postopek. Mebles d. o. o. posojila, ki ga je dobil od Abanke d.d., ni vračal. Gradbena dela so bila prekinjena, komunalna infrastruktura v naselju, nekatere hiše in stanovanja so ostala nedokončana. Mnogo kupcev svojih nepremičnin še ni prevzelo, čeprav so kupnino zanje v celoti ali delno plačali. Med tistimi, ki so hiše in stanovanja prevzeli, so se znašli tudi takšni brez izbrisne pobotnice – njihova nepremičnina je bila obremenjena s hipoteko, ker investitor ni odplačal dolga, ki je bil zavarovan s hipoteko. Nekatera stanovanja, hiše in parcele bi tako lahko končale kot del stečajne mase.« (Križnik 2003, str. 3)

»Projekt Zbiljski gaj se je sprevrgel v množično oškodovanje potrošnikov. Proti odgovornim osebam so bile vložene kazenske ovadbe zaradi oškodovanja upnikov ter poslovnih goljufij.« (Hanc, 2003, str. 3)

»Kupci so neuspešno iskali pomoč pri raznih inštitucijah. Nekaj upanja je prinesla pogodba z novim investitorjem, podjetjem Gradis Inženiring, ki naj bi nekatere objekte dokončal, nekaj pa bi jih na novo zgradil, a je od dogovorjenega doslej poskrbel le za predajo plinovodnega omrežja občini. Prebivalci Zbiljskega gaja tako že več let zaman čakajo na zgornjo plast asfalta, ulično razsvetljavo, zgraditev otroškega igrišča in vaškega trga. Ves čas tudi opozarjajo na nepravilno urejeno kanalizacijo, ki, kot pravijo, ni v skladu s predpisi, saj povzroča neprijetne vonjave. Prebivalci Zbiljskega gaja menijo, da Gradis nima namena urediti komunalne infrastrukture, saj je njihov cilj predvsem zgraditev novih objektov za prodajo.« (Alič, 2009)

Sklepne misli primera Zbiljski gaj

Afera ni končana, odgovornim krivda še ni dokazana in kupci se še vedno borijo za svoje pravice. Primer je dobil tudi precejšnjo pozornost medijev, v katerih so različni strokovnjaki, pa tudi laiki, podajali svoje poglede na zadevo. Veliko je bilo govora o neumnosti ter naivnosti kupcev, ki so svoje prihranke vložili v stanovanja in hiše ter na koncu mnogi od njih ostali brez denarja in nepremičnine. Strokovnjaki so opozarjali, da bi bilo potrebno pred nakupom preveriti stanje v zemljiški knjigi, natančneje prebrati pogodbo ter preveriti boniteto investitorja. Kupci so se na take očitke odzvali z argumenti, da sta boniteto preverili podjetji Abanka d.d. ter Salonit Anhovo d.d., preden sta podjetju Mebles d. o. o. namenili posojili.

Ali je posameznik strokovno primernejši presoјati kot zgoraj omenjeni podjetji? »Kupci so slepo zaupali podjetjem. Ker je pripomogla tudi država s svojo podporo je bilo vse videti verodostojno. Informiranost kupcev je bila zelo slaba, zaupnost visoka, na napake bi morali opozoriti tudi notarji, ki so pri tem sodelovali. O pravilnem ravnanju notarjev se je pojavil dvom, zato so opravili nadzor nad njihovim delom ter pri ravnanju enega od notarjev ugotovili pomanjkljivosti. Podjetje, ki je bilo nosilec projekta Zbiljski gaj, je pobralo kupnine kupcev, nato pa šlo v stečaj. Poleg investitorja naj bi bila v zadevo vpletena mreža povezanih podjetij, ki so si izposojala denar, si ga nato posojala med seboj, preprodajala drug drugemu terjatve, lastniške deleže, se združevala in razdruževala.« (Cajniko Javornik, 2003a, str. 4)

Nauk te zgodbe postavlja vprašanje, ali je v ozadju nesposobnost majhnega investitorja speljati tako velik projekt ali je šlo za namero goljufije? Žal, krivda vpletenim še ni dokazana.

4.2 Primer dobre prakse: Idrijski DU Jožeta Primožiča Miklavža

Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ter idrijska družba FMR d.d., ki se ukvarja s finančnimi naložbami, sta za korak javno-zasebnega partnerstva porabila približno tri leta. Vrednost projekta je država najprej ovrednotila na 15 milijonov EUR. Obnova je postala odvisna v največji meri od vložka zasebnega kapitala, ki je bil kasneje ovrednoten na 8,5 milijona EUR (5 milijonov EUR bo financiralo podjetje FMR d.d.).

Tako je Republika Slovenija kot ustanovitelj javnega DU Jožeta Primožiča Miklavža v Idriji že od leta 2000 dalje ugotavljala, da so pogoji za izvajanje javne službe institucionalnega varstva starejših nad 65 let v enoti Idrija neustrezni, saj ne zagotavljajo primerne bivanjskega standarda in delovnih pogojev, poleg tega pa ne ustrezajo predpisom s področja požarnega varstva, varstva pri delu in zdravstveno sanitarnih pogojev. Obstoječi objekt enote Idrija s kapaciteto 127 postelj ni primeren za obnovo. Z zaključenim projektom JZP bo v enoti Idrija zagotovljenih 150 mest za dejavnost institucionalnega varstva starejših nad 65 let, 10 mest za dnevno varstvo starejših ter ustrezni prostori fizioterapije, delovne terapije, ambulate in ostali spremljevalni prostori, ki jih v obstoječi zgradbi ni bilo mogoče ustrezno urediti. Prav tako bo s tem omogočeno širjenje dejavnosti na področje pomoči in ostalih storitev na domu.

Na tem primeru je razvidno, da si javni DU prizadevajo, da bi se preoblikovali v preprostejše upravljanje DU. Preoblikovani pravni subjekt bo zasebni partner, ki bo dokapitaliziral objekt s stvarnim vložkom. Dokapitalizirana družba pa bo nato dokončala projekt izgradnje novih objektov za potrebe javne službe, oskrbe in varovanja starostnikov na območju. Dosedanja oseba javnega prava s preoblikovanjem postane tržni subjekt, ki izvaja dejavnost v javnem interesu, kar zahteva nadzor in regulacijo javnega sektorja. Ker subjekt ostaja po preoblikovanju v 100,00 % državni lasti, se mu tudi koncesija podeli v roku enega leta po preoblikovanju brez javnega razpisa. Nadzor nad opravljanjem regulirane dejavnosti ohranja javni partner, v tem primeru Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve. Vlada RS bo izbranemu zasebnemu partnerju na potrebnem zemljišču podelila stavbno pravico za čas gradnje, ker se bo s podelitvijo te stavbne pravice nasledovalo javni interes, ki je bil opredeljen s sklepom Vlade Republike Slovenije z dne 21. 8. 2008, s katerim je bil ugotovljen javni interes za izvedbo predmetnega javno-zasebnega partnerstva. Z dokončanjem gradnje ta stavbna pravica preneha, zemljišče in stavba postaneta last DU Idrija d. o. o., podjetju FMR d. d. pa se prizna vrednost zgrajene stavbe kot kapitalski vložek.

Ta način zagotavlja povsem jasno sliko o vložkih partnerja. V skladu z njimi se oblikujejo višine kapitalskih vložkov. Na podlagi izvedenega javnega razpisa je bil

FMR d. d. izbran kot družabnik v skladu z višino svojega kapitalskega vložka ter je dokapitaliziral družbo (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

Sklepne misli idrijskega DU

»Minister Ivan Svetlik ni posebej komentiral velike razlike v končni ceni projekta, ko je polagal kamen. Priznal pa je, da bi lahko na novo ovrednotili marsikateri državni projekt. Obnova in preureditev Doma je potekala pod strogim nadzorom in uspešno. Najprej so uredili sobe za oskrbovance, ambulanto, lekarno in prostore za zaposlene. Po napovedih vodstva Doma bodo osnovno dnevno oskrbo podražili s 16,00 EUR na 24,00 EUR. Cene so prilagojene pogojem bivanja, višje bodo tudi zato, ker je vanje vključeno financiranje projekta. Drugo fazo projekta, ki zajema rušitev sedanjega Doma in gradnjo nove stavbe, nameravajo uresničiti do konca leta 2012.« (Močnik, 2010)

5 ANALIZA JAVNO-ZASEBNEGA DOMA UPOKOJENCEV D. O. O.

DU d. o. o. bo zasebni nepridobitni socialno varstveni DU z opravljanjem storitev varstva starejših, z državno podeljeno koncesijo občini. Predvidena lokacija gradnje DU je znotraj UE Nova Gorica.

DU pridobi koncesijsko dodeljeni program ter druge pravice in obveznosti po pogodbi z ZZS. Na podlagi 2. in 9. člena Zakona o zavodih (Ur.l. RS, št. 12I/1991, Ur.l. RS, št. 45I/1994 Odl. US: U – I – 104/92, 8/1996, 18/1998 Odl. US: U – I – 34/98, 36/2000 – ZPDZC, 127/2006 – ZJZP) bo DU organizirana kot družba z omejeno odgovornostjo (d. o. o.), z višino ustanovitvenega kapitala (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

5.1 Privlačnost panoge

Ker je ponudba zelo omejena, predvidevamo, da ne bi smeli imeti težav pri vstopu na trg. Dolgoročni obstoj in rast na trgu pa vidimo v realizaciji izboljšanja storitev, postavitvi uporabnika v središče in zagotavljanju novih storitev glede na interese, potrebe, želje, sposobnosti in zmožnosti naših potencialnih uporabnikov. Tržne razmere kažejo, da ponudba omenjenih storitev ne dohiteva povpraševanja in da je to zlasti izrazito v večjih slovenskih mestih (predvsem v osrednji Sloveniji, na Štajerskem in Koroškem). Raziskave kažejo, da so potencialni uporabniki pripravljene iti v institucionalno varstvo izven kraja svojega stalnega prebivališča. Z vstopom na trg želimo predvsem zagotoviti varstvo, ki bo upoštevalo vse možnosti, zmožnosti in potencialne omejitve uporabnikov.

Že danes imamo več povpraševalcev po storitvi kot je razpoložljive ponudbe, zato ima država kot ustanoviteljica javnih DU, ki lahko tudi kot pooblaščenca izvajajo storitve institucionalnega varstva, vedno večje težave pri vključevanju vseh, ki si želijo institucionalnega varstva ali ga nujno potrebujejo. Zaradi neustreznega odziva države po zagotavljanju ustreznega števila mest v DU in posledičnem ustvarjanju pritiska na otroke in sorodnike starejših, ki so vse bolj odvisni od pomoči svojih najbližjih, država vse bolj slabša razmere na tem področju. Posledice lahko gredo v smeri socialnih zarez in prepada med generacijami. Otroci svojih staršev ne morejo prepustiti samih sebi, obenem pa so sami izjemno obremenjeni zaradi svoje službe in

vzdrževanja svoje primarne družine. Potrebno je spremeniti situacijo, ustanavljati zasebne DU, ki pa bodo pridobili koncesijo za svoje delovanje s strani države. Pomembno je, da se širijo možnosti vključitve starostnikov.

Oblikovanje novih kapacitet institucionalnega varstva je nujno potrebno za zagotavljanje kvalitete življenja starejšim, hkrati pa se s tem omogoča dolgoročni obstoj in razvoj družbe. Storitve institucionalnega varstva se nanašajo na celostno obravnavo vključenih posameznikov. Seveda pa je uporaba oz. neuporaba določene storitve odvisna od posameznika in njegovih želja, potreb in sposobnosti ter zmožnosti. Osnovne storitve DU se nanašajo na bivanje, organiziranje prehrane, tehnično oskrbo, redno zdravstveno oskrbo (tedenski zdravniški pregledi uporabnikov), morebitne prevoze v nujnih primerih, zdravstveno nego in rehabilitacijo. V okviru dodatnih storitev pa bo DU omogočal dnevno varstvo za starejše, ki živijo doma in vključuje oskrbne in zdravstvene storitve, pomoč na domu, varovana stanovanja in stanovanjske skupine. Nadalje gre tudi za sodelovanje z drugimi sorodnimi DU in društvi za izvajanje različnih oblik dejavnosti, ki so namenjene starejšim ljudem zunaj doma (Vzorec internega gradiva DUNG, 2010).

DU in zaposleni si morajo prizadevati, da bi svojim uporabnikom zagotavljali čim kvalitetnejšo in strokovno ustrezno oskrbo, nego in pomoč ter življenje v okvirih, kot jih dopuščata njihova starost, zmožnosti in zdravstveno stanje. DU bo deloval tako navznoter kot navzven in se tako povezoval z ožjim in širšim družbenim okoljem. Registrirana dejavnost DU je razvidna v tabeli 6.

Tabela 6: Standardna klasifikacija dejavnosti javno-zasebnega DU.

<i>Šifra kategorije</i>	<i>Deskriptor</i>
Q87.3	Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb.

(Statistični urad RS, 2011a).

5.2 Trend naraščanja prebivalstva v panogi institucionalnega varstva starejših

Na področju zagotavljanja institucionalnega varstva se že danes srečujemo s povpraševanjem, ki zelo presega razpoložljivo ponudbo. Z ustavitvijo javno-

zasebnega DU in podelitvijo državne koncesije za opravljanje storitev institucionalnega varstva omogočamo vsaj delno izboljšanje razmer na tem področju. To za nas predstavlja dolgoročno poslovno priložnost, ki nam bo omogočila izboljšanje kvalitete storitev in samo razsežnost trenutnega nabora institucionalnih storitev. Ker je ponudba zelo omejena predvidevamo, da ne bi smeli imeti težav pri vstopu na trg. Dolgoročni obstoj in rast na trgu pa vidimo v realizaciji izboljšanja storitev, postavitvi uporabnika v središče in zagotavljanju novih storitev glede na interese, potrebe, želje, sposobnosti in zmožnosti naših potencialnih uporabnikov. Z vstopom na trg želimo predvsem zagotoviti varstvo, ki bo upoštevalo vse možnosti, zmožnosti in potencialne omejitve uporabnikov. V prihodnje (po dvajsetem letu) načrtujemo, da bi število mest za uporabnike vsaj podvojili (iz prvotnih sto pet na vsaj dvesto). Načrt se nanaša na razvoj DU v kontekstu oblikovanja dodatnih dejavnosti, ki bodo posegala tudi na področja izven samega DU. Gre za vključevanje drugih sorodnih socialnovarstvenih organizacij, zagotavljanje oskrbe, prehrane in socialnega varstva starejših na njihovih domovih.

Koncentracija prebivalstva v UE Nova Gorica je velika, posledično tudi brezposelnost. Starejše prebivalstvo nima sposobnosti zagotavljati ustrezne samoprodukcije, mladi ljudje pa čedalje manj. V zadnjem desetletju pa so se izobraževalne možnosti v Primorski regiji povečale (Univerza na Primorskem in Univerza v Novi Gorici).

5.3 Tržne analize institucionalnega varstva starejših

Normalno je, da je potrebno pri svojem delovanju nenehno biti »na preži«, kar pomeni znova in znova ponujati boljše in kakovostnejše storitve, upoštevati uporabnike in jim pomagati pri realizaciji njihovih želja in potreb. Dejavnost institucionalnega varstva zajema velik del trga, ki se bo v prihodnje verjetno še povečeval oz. se bo povečalo povpraševanje po institucionalnih storitvah.

Tempo življenja, kot ga živimo danes, bo v prihodnje verjetno postal še težavnejši. Zato je zelo pomembno, kakšno kvaliteto življenja smo sposobni v naši družbi nuditi starejšim in ostarelim v danem trenutku. Ker so družine preobremenjene, je v večini

primerov »izhod« iz neprijetne situacije nakazan v smeri vključitve starostnikov v institucionalno varstvo DU.

Ciljna skupina DU so primarno občani s stalnim prebivališčem v Goriških občinah, do morebitne zapolnitve mest v Domu pa lahko zaprosijo tudi drugi, ki niso občani, ampak prebivalci, starejši od 65 let iz sosednjih držav (znotraj EU). Ker bo DU (kot družba) novost na trgu, bo potrebno uporabiti kar nekaj komunikacijskih virov za pridobivanje potencialnih uporabnikov, kljub temu, da so potrebe po tovrstni ustanovi velike.

Danes je najuporabnejša metoda komunikacije s potencialnimi in stalnimi uporabniki medmrežje, na katerem so objavljeni vsi podatki podjetja, vizija, poslanstvo, cilji in dejavnost. Ker pa so ciljna skupina starejši ljudje, ki se ne spoznajo na današnjo tehnologijo, bi bila v tem primeru najučinkovitejša komunikacija preko konkurence in zdravstvenih ustanov ter v drugih virih obveščanja. Težko govorimo o klasični konkurenci in tržnih razmerah, saj bo DU morebitni ustvarjeni letni pozitivni prihodek ponovno investiral v primarno dejavnost, hkrati pa omogočal nadaljnjo širjenje dodatnih/dopolnilnih dejavnosti. Za isto kvaliteto storitev kot jo ponuja naša konkurenca, končna cena v našem DU ne more biti višja od konkurence. V primeru zvišanja ravni kvalitete pa bo potrebno tudi zvišanje cen. Prizadevali si bomo za korektne in čim boljše odnose s konkurenco, za medsebojno sodelovanje in vključevanje v razne projekte, ki se bodo odvijali na območju občine, ter si s tem poskušali pridobiti mesto v lokalnih časopisih. Prodajna pot je organiziran in vzdrževan sistem, ki ga oblikujemo in uporabljamo za zagotavljanje prodajnih mest oz. dostopa do uporabnikov. DU se bo posluževal neposrednih prodajnih poti, saj bo potekalo poslovanje med proizvajalcem in odjemalcem (DU) neposredno. DU bo dobavljal blago na zalogo (gaze, plenice) in blago v »just in time« (hrana, zdravila). To je sistem naročanja blaga takrat, ko ga dejansko rabimo, in zato ne ustvarjamo zalog.

5.4 Vplivi investicije na okolje

Cilji investicije niso vezani na izboljševanje okolja. Z dodatno poselitvijo območja se pričakuje dodatna koncentracija ljudi, kar bo povečalo promet in hrup na lokaciji.

Povečevale se bodo količine odpadnih voda, ki pa se bodo stekale v javno kanalizacijo. Ostalih škodnih vplivov po končani investiciji (emisije v zemljo, ozračje in vodovode) ni pričakovati. Posamezni vplivi (hrup, prah) bodo nastajali neposredno v obdobjih fizične izvedbe projekta; investitorja in izvajalci bodo poskrbeli, da bo teh vplivov čim manj, da bodo kratkotrajni in okolju neškodljivi ter da bo izvajanje del na objektu varno za človeka.

5.5 Financiranje

Način financiranja DU je odvisen od dejstva, ali DU opravljajo le javno službo ali pa opravljajo tudi druge posle. Kot javno službo mislimo dejavnosti, ki so določene z zakonom ter s proračunom na podlagi pogodbe, sklenjene z državo, pri čemer ceno storitev določa ustanovitelj ali pa je določena s pogodbo med državo in DU. Med druge posle štejemo dejavnosti, s katerimi DU nastopa na trgu. Te dejavnosti morajo biti odobrene s strani ustanovitelja, z naravo dela in z zmogljivostmi DU, ceno teh storitev pa lahko določa DU sam oziroma jo določa trg ali ustanovitelj. Čeprav je nepridobitni DU lahko "v lasti" in kontroli oziroma upravljanju drugih, se v tem primeru lastniški interes razlikuje od tistega v profitnih DU, ker "lastnik" ne more porabiti virov financiranja, da bi sledil lastnim interesom ali dobičkom; ti viri financiranja morajo biti izkoriščeni oziroma porabljeni za tako imenovano »izbrano poslanstvo (Delany, Nach, Epstein, Weiss Budok, 2001).

Proračun posameznega DU se določa na podlagi standardov in normativov, ki jih oblikuje minister. DU pridobiva plače na podlagi sistematiziranih delovnih mest ob upoštevanju zakona ter kadrovskih normativov. Za druge namene DU pridobiva sredstva iz proračuna enkrat ali večkrat na mesec. Uveljavljen je torej način nekje na sredini med »čistim proračunskim financiranjem«, ki velja za proračunske uporabnike in med plačevanjem storitev. Način zagotavljanja sredstev iz proračuna je plačilo storitev javnim DU za opravljanje javne službe. V resnici se na ta način financira zasebni sektor, ki opravlja javno službo s koncesijo. Tudi v teh primerih parlament ne določa konkretne višine sredstev za javne programe posameznih DU. O tem odloča ministrstvo. Izbor izvajalcev včasih poteka preko javnega razpisa, drugič pa neposredno na podlagi mreže javne službe.

Odnosi med financerjem in DU so urejeni s pogodbo, ki bi morala temeljiti na letnem programu javne službe. Pogodba vsebuje vrsto in obseg javne službe, ki jo DU izvaja; ceno, ki jo bo proračun plačal in dinamiko zagotavljanja sredstev. Vpliv DU na pogodbeno določeno vrednost programa ni zagotovljen, saj izhaja iz standardov in normativov, ki jih predpiše minister ali vlada.

»Elementi cene oskrbe/dan, ki so v nekaterih primerih določeni z zakonom, običajno vsebujejo:

- plače in druge osebne prejemke tistih, ki storitev opravljajo. Višina plač temelji na Zakonu o razmerjih plač, kolektivni pogodbi za negospodarstvo in panožni kolektivni pogodbi, katere podpisnik je država. Financer bo zagotavljal plačilo dela skladno z veljavnimi kadrovskimi normativi za opravljanje storitev;
- materialne stroške, ki so praviloma določeni na podlagi standardov in normativov za opravljanje storitev in
- amortizacijo, ki jo določi država in je bolj odvisna od proračunskih možnosti kakor od zahtev in potreb DU. Zato prihaja do razhajanja med višino obračunane amortizacije v DU in višino amortizacije, ki jo priznava financer v ceni storitev (Vzorec internega gradiva ZIC, 2010).

Posebni problem financiranja javnega DU predstavlja dejstvo, da lahko DU opravlja tudi druge dejavnosti in ustvarja pozitiven prihodek. S tem presežkom pozitivnega prihodka lahko namreč DU samostojno razpolaga (po pogodbi oz. z aktom o ustanovitvi). Sredstva, ki jih DU pridobi na trgu, se po višini razlikujejo glede na osnovni sistem financiranja javnega DU, in sicer, ali se s sredstvi, ustvarjenimi na trgu, zagotavlja financiranje javne službe same, ali pa se javni DU financira iz proračuna in s sredstvi, ki jih javni DU ustvari na trgu z opravljanjem dodatne dejavnosti. Če se z opravljanjem druge službe ustvarja pozitiven prihodek, o njem navadno odloča svet DU, partner pa daje soglasje.

DU pridobiva sredstva iz javnih virov (državni, občinski in drugi proračuni), drugih DU, donacij in od uporabnikov – samoplačniških oskrbovancev, ki jim storitve tudi zaračunava – bodisi pod tržno ceno (tako deloma krije svoje stroške) bodisi nad njo (tako ustvarja višek prihodka nad stroški). Delež vrst virov sredstev DU se močno razlikujejo glede na okoliščine, v katerih delujejo.

Management DU omejena sredstva razporeja kot dober gospodar v dolgoročne naložbe in obratna sredstva za tekoče poslovanje; nekaj sredstev namenja tvegani tekoči porabi in tveganim naložbam, nekaj sredstev pa porabi manj učinkovito, da zadosti raznim pritiskom iz okolja. Na splošno velja, da naj imajo prednosti nameni, ki obetajo največje strateške učinke (Trunk Širca, Tavčar, 1998).

S predvidenim razvojem DU v prid kapacitetam z višjim standardom in višjo kakovostjo storitev in proizvodov je predvidena tudi pozitivna razlika med prihodki in odhodki in kot posledica tega tudi ugodnejše finančno stanje DU. »Sredstva za delo pridobiva zdravstveni zavod:

- iz sredstev ustanovitelja v skladu z aktom o ustanovitvi,
- s plačili za storitve,
- po pogodbi z ZZZS (obvezno zdravstveno zavarovanje),
- po pogodbi z ministrstvom, pristojnim za zdravstvo in za naloge, ki se na podlagi zakona financirajo iz proračuna in
- iz drugih virov na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, aktom o ustanovitvi in statutom DU.« (Zakon o zdravstveni dejavnosti, 2004)

Podrobnejšo opredelitev značilnosti virov financiranja DU prikazuje tabela 7.

Tabela 7: Značilnosti financiranja z lastnim in tujim kapitalom v DU.

<i>SODILA</i>	<i>LASTNI KAPITAL</i>	<i>TUJI KAPITAL</i>
<i>Položaj v DU, odgovornost.</i>	Vložek (so)lastnikov v DU prinaša pravico do odločanja, DU jamči za obveznosti najmanj do vrednosti vloženega kapitala.	Obveznosti DU kot dolžnice, ne daje pravice do odločanja, ni jamstvo za siceršnje DU.
<i>Pravica do deleža v donosih DU.</i>	Sorazmerni delež v dobičku ali izgubi DU.	Obveznost DU za plačevanje obresti DU, ni udeležbe v dobičku ali izgubi.
<i>Pravica do premoženja DU.</i>	Pravica do sorazmernega deleža sredstev, preostalih po poplačilu obveznosti ob likvidaciji družbe.	Pravica do plačila terjatev v nominalni višini, nobenih pravic do premoženja družbe (DU).
<i>Upravljanje DU.</i>	Pravica do sodelovanja v upravljanju DU.	Nobene pravice do sodelovanja in v upravljanju DU.
<i>Razpoložljivost sredstev, vpliv na likvidnost DU.</i>	Praviloma neomejena, praviloma izboljšana likvidnost DU, če je lastni kapital v denarni obliki ali denar v hitro spremenljivi obliki.	Praviloma omejena (plačilni rok), plačilo obresti in odplačevanje glavnice so nespremenljive obremenitve za likvidnost DU.
<i>Davki DU.</i>	Odvisni od zakonodaje in pravne oblike DU, lahko davčne olajšave, če opravlja dejavnost v javno korist.	Upnik plača davek na prejete obresti, obresti znižujejo morebitni obdavčljivi pozitiven prihodek DU.
<i>Možni obseg financiranja DU.</i>	Omejujejo ga premoženjsko stanje vlagateljev kapitala.	Praviloma neomejen, vendar odvisen od jamstev, ki jih predloži DU.

(Drucker, P.F., 1990).

5.5.1 SWOT analiza

SWOT analiza oziroma matrika prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti je analiza, ki jo lahko uporabimo na vseh ravneh poslovanja, kot so podjetje ali panoga, analiza tehnologije in izdelek. Namen analize je pomoč pri strateških odločitvah, kam točno usmeriti poslovanje, katere programe opustiti ali jih izboljšati. (Kos, 2010).

Podrobno SWOT analizo prikazujemo v tabeli 8, katera prikazuje prednosti in slabosti notranjih dejavnikov javno-zasebnega DU v nasprotju z javnim DU. Na te lahko vplivamo, se jim prilagodimo in jih po potrebi popravimo.

Tabela 8: SWOT analiza javno-zasebnega DU.

<p><u>Prednosti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pomanjkanje tovrstnih ustanov v regiji, - majhna konkurenca, - dobro usposobljen kader in nadaljnje izobraževanje, - ustrezna lokacija, - kvaliteta storitev, - opremljenost in avtomatizacija naprav ter prilagojenost normativom EU, - fleksibilnost (možna minimalna nadgradnja za povečanje kapacitet DU), - inovativnost in zmožnost prilagajanja posameznim primerom, kar omogoča uspešno sodelovanje na razpisih, - ponudba dodatnih brezplačnih storitev. 	<p><u>Slabosti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pomanjkanje izkušenj v vodenju tovrstnega projekta, - premalo pozornosti pri določanju zunanje arhitekture, ki bi upoštevala lokalno tradicijo in mnenje prebivalstva, - pomanjkljiva slovenska zakonodaja, - nepotrebni stroški s transportom oskrbovancev, - nesoglasja pri partnerjih.
<p><u>Priložnosti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - delovanje na hitro rastočem področju, prednost ponudbe storitev, - omogoča uspešno sodelovanje na razpisih, - strategije partnerstva, - delitev stroškov med partnerji, - državne spodbude za projekte v okolici (naravni izdelki), - vse večja potreba po institucionalnem varstvu. 	<p><u>Nevarnosti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gospodarska recesija in posledica oskrbe doma pri svojcih, - mnenje lokalne skupnosti, - zakonodaja, - privlačnost tržišča za konkurenco, - naraščajoči stroški, - konkurenca v regiji.

Priložnosti in nevarnosti SWOT analize pa se nanašata na zunanje dejavnike, na katere nimamo neposrednega vpliva, ne moremo jih spreminjati, možno se jim je le prilagoditi.

S pomočjo še ene vrednostne analize SWOT lahko opazujemo priložnosti in nevarnosti, ki se pojavljajo v primeru financiranja izgradnje objekta skozi BOT kot eno izmed možnih oblik financiranja infrastrukturnih objektov. Na drugi strani nam

takšna analiza omogoča jasen vpogled v prednosti in slabosti BOT oblike JZP z vidika izgradnje DU.

Prednosti

Prednosti predstavljajo tiste značilnosti BOT oblike financiranja izgradnje objekta, ki povečujejo njegovo privlačnost in mu dajejo prednost pred alternativnimi oblikami financiranja izgradnje infrastrukturnih objektov:

- BOT oblika financiranja omogoča občini, da pridobi DU brez črpanja sredstev iz občinskega proračuna,
- občina ima lahko večje izdatke na drugih področjih, ki so tudi pomembni z vidika širše družbene koristnosti (npr. zdravstvo, kultura),
- skozi BOT občina prenese tveganja (financiranje, izgradnja, upravljanje) na zasebnega investitorja,
- za izgradnjo infrastrukture občina angažira zasebna sredstva,
- umik občine iz vloge neposrednega investitorja in dobavitelja storitev v vlogo organizatorja, regulatorja in nadzornika. Upravljanje in izvajanje storitev je v pristojnosti zasebnega investitorja,
- pridobitev novih in kvalitetnejših storitev na območju občine,
- kvaliteta izgradnje infrastrukturnih objektov je praviloma višja, kar omogoča daljšo uporabo in nižje stroške vzdrževanja,
- BOT oblika financiranja ne povečuje državni dolg, zato je ne samo ekonomsko, ampak tudi politično privlačna,
- izbrani investitor pogosto opravlja določeno tržno dejavnost učinkoviteje in strokovneje kot javni, pogosto tudi z dodatnimi storitvami (npr. prodaja napitkov, sendvičev, organizacija prireditev, itd.),
- močnejše spodbude za izgradnjo DU v okviru planiranih sredstev in v predvidenem času, kar pomeni hitrejši odziv občine na potrebe prebivalstva in
- izbrani zasebni investitor je ob pogoju močne konkurence na javnem razpisu primoran najti in ponuditi najbolj optimalne rešitve.

Slabosti

Slabosti so tiste značilnosti BOT oblike financiranja izgradnje objekta, ki ovirajo njegovo uspešno implementacijo in zmanjšujejo njegovo konkurenčnost do drugačnih oblik financiranja izgradnje, in sicer:

- BOT je oblika dolgotrajnih partnerskih struktur,
- BOT je pogosto izrazito nefleksibilna in organizacijsko toga partnerska struktura,
- BOT posli so po svoji finančni, časovni in pravni zgradbi bistveno bolj kompleksni in dolgotrajni kot tradicionalne oblike financiranja,
- javni partner pogostokrat izgubi nadzor, saj se nahaja v podrejenem položaju, ko je pogodba podpisana in ko se storitev že izvaja,
- težka opredelitev stopnje in verjetnosti tveganja posameznih dogodkov,
- relativno slaba odzivnost na spremembe,
- visoki transakcijski stroški ob prenosu tveganja in pristojnosti iz javnega na zasebni sektor in
- nepopolne pogodbe, ki jih je potrebno zaradi kompleksnosti BOT nenehno dograjevati in dopolnjevati.

Priložnosti

Priložnosti lahko opredelimo kot kombinacijo različnih dejavnikov, ki lahko pomenijo nove priložnosti za občino z vidika učinkovitejšega izvajanja dosedanjih aktivnosti in z vidika večje spodbude za nove investicijske cikle:

- prenos znanja in dobrih praks s strani privatnega sektorja na javni sektor,
- BOT omogoča lokalni skupnosti opredelitev kriterijev, skozi katere lahko uspešneje nadzorujejo izgradnjo in poslovanje primerljivih projektov,
- občina bo pridobivala nove izkušnje na področju BOT financiranja infrastrukturnih objektov. V primeru uspešnega JZP lahko omenjeni način predstavlja novo razvojno usmeritev občine z vidika financiranja novih investicijskih projektov,

- razvijanje učinkovitega sistema ugotavljanja, alokacije in upravljanja s tveganji pri gradnji novih infrastrukturnih objektov skozi BOT načine financiranja,
- BOT povečuje vključenost zasebnega sektorja v ponudbo storitev infrastrukturnega sektorja, kar omogoča razvijanje nove kulture sodelovanja in partnerskega odnosa med občino (javni sektor) in zasebnimi investitorji (privatni sektor),
- iskanje novih razvojnih priložnosti za občino. Zasebno izvajanje javnih storitev v okviru novega objekta predstavlja nove poslovne priložnosti za privatne investitorje in
- tržni zasuk v razumevanju družbe v smislu ustvarjanja nove komercialne dejavnosti.

Nevarnosti

Nevarnost predstavljajo dogodki, ki bi v primeru, da bi se uresničili, povzročili škodo in ogrozili izvajanje JZP na področju izgradnje DU:

- slaba koordinacija med javnim in zasebnim partnerjem,
- znižana kakovost storitev zaradi profitnih interesov zasebnega izvajalca storitev,
- nezadostna konkurenca na razpisu,
- pristranskost v izbiri zasebnega partnerja na javnem razpisu,
- prevlada enega partnerja nad drugim,
- pomanjkanje podpore s strani javnih partnerjev in
- previsok optimizem glede pričakovanih prihodkov s strani zasebnega investitorja.

SWOT analiza kaže, da so prednosti BOT financiranja izgradnje objekta večje od slabosti. Uspešno sodelovanje ustvarja nove razvojne priložnosti za občino in sicer predvsem z vidika učinkovitejšega izvajanja dosedanjih aktivnosti, z vidika večje spodbude za nove investicijske cikle ter z vidika večje komercializacije dejavnosti. SWOT analiza poudarja, da so priložnosti pomembnejše od potencialnih tveganj.

Vrednostna analiza (SWOT) dokazuje, da ima javno-zasebno partnerstvo visoke družbeno-ekonomske pozitivne učinke ter mnoge prednosti pred klasičnim financiranjem infrastrukturnih objektov.

5.5.2 Marketinška strategija 7-P

»Vse večje zaostrovanje na področju financiranja zdravstva, večanje osveščenosti prebivalstva glede svojih pravic, konkurenčnost, velika vlaganja v tehnologijo zdravljenja, stalen pritisk na zniževanje stroškov in pritisk zaposlenih na večanje svojih plač ter vrsta drugih razlogov povzročajo, da mora management zdravstva prevzeti vse več nalog in odgovornosti; lahko trdimo, da morajo imeti domovi upokojencev primeren zdravstveni podjetniški management.

Pomembna sestavina trženja, ki oblikuje DU tako, da bi čim boljše vplivalo na povpraševanje in željo po njihovih storitvah ali izdelkih je marketinška strategija.« (Kotler, 1998, str. 307)

S pomočjo metode 7-P so predstavljene potrebe in izvedbe za DU:

1. Storitve (production): kakovost, razvoj novih in natančnost storitev.
2. Cena (price): višino cene oskrbnine določa DU sam glede na konkurenco in je pogojena z plačilnimi pogoji oskrbovanca.
3. Lokacija (place): lokacija meji s sosednjo Italijo, dostop je preprost, okolica je urejena.
4. Oglaševanje (promotion): korektnost odnosov, oglaševanje ni vsiljivo, na dobrem glasu, sodelovanje s šolami, drugimi DU in čezmejno oglaševanje.
5. Ljudje (people): sposobno in izobraževano osebje, komunikacija na višji ravni, sožitje.
6. Izvedba (processing): pozornost, strokovnost, kakovost do ljudi, obiskovalcev, oskrbovancev, zaposlenih. Ljudje niso predmet.
7. Fizični dokazi (phisycal evidences): sposobnosti, urejenost, vzdrževanje osebja, okolice, prostorov, dobrega imena (Kotler, 1998).

5.6 Ocena tveganj in problemov (makro, mikro raven)

Tveganja na makro ravni so tista tveganja, ki vplivajo na poslovanje podjetja v različnih panogah in niso odvisna od enega samega podjetja. Problemi, ki se lahko pojavijo na makro ravni, so lahko različni. Manj verjetni vendar ne popolnoma izključujoči, problemi se pojavijo v obliki naravnih katastrof, kot so potresi, poplave, toča, požari. V tem primeru podjetje ne bo uporabljalo nobenih skritih in specifičnih prijemov, temveč le uveljavljalo pravice zavarovalne premije, saj bo podjetje v celoti zavarovano za takšne vrste naravnih nesreč. Drug problem, ki se lahko pojavi, je povečanje brezposelnosti v Sloveniji. V tem primeru se »otroci« ne bodo mogli odločiti, da starše nastanijo v DU, ker ne bodo mogli plačevati storitve kljub temu, da bo obstajala možnost znižanja cene mesečne storitve. Vendar se nam zdi ta problem skoraj zanemarljiv, ker je povpraševanje že v tem današnjem »kriznem« času zelo veliko. Drugih večjih problemov ne pričakujemo, ker je predmet poslovanja našega predvidenega podjetja zelo iskana storitev in je povpraševanje večje od ponudbe. V raven podjetja oziroma mikro raven podjetja uvrščamo vsa tveganja, ki se lahko zgodijo v podjetju in v neposrednem okolju podjetja (Drnovšek, 2005, str. 105). Najbolj pomembno je, da se podjetje zaveda čim več težav, se nanje pripravi in se tako izogne neprijetnim posledicam.

V našem DU predpostavljamo da konkurenca ne bo predstavljala težavo. Izpad zaposlenih zaradi bolezni ali nezadovoljstva pa predstavlja veliko težavo. Bolezen je tak dejavnik našega življenja, na katerega ne moremo vplivati. Vsak zaposleni bo delal vse oziroma, da vsaj zna delati vse, da lahko v primeru nepričakovane bolezni nadomesti sodelavca.

5.7 Podatki objekta in kadri

Projekt DU zajema bivalne enote s spremljevalnimi skupnimi prostori in zunanjo ureditvijo. Nova gradnja objekta ima okvirne podatke prikazane v tabeli 9. V pritličju je predvidena tudi razdelilna kuhinja za pripravljeno hrano. Predviden je tudi lokal oziroma bife za zunanje obiskovalce.

Tabela 9: Avtorska ocena podatkov objekta.

<i>Opis</i>	<i>Vrednost</i>
Skupna bruto uporabna površina	4.000,0 m ²
Bruto prostornina	25.640,0 m ³
Neto prostornina	17.290,0 m ³
Skupno število etaž	5
Število oskrbovancev pri 98,00 % realizaciji oskrbe	105

Brez ljudi si poslovanja ne moremo predstavljati, kajti brez zaposlenih, njihovih sposobnosti, znanj, spretnosti in ustreznih osebnostnih lastnosti (ustrezen vrednostni in etični vzorec vedenja in obnašanja) ni mogoče zagotoviti ustrezne in kvalitetne storitve. DU bo imel v prvem letu svojega poslovanja 20 zaposlenih, kasneje pa bomo dodatno osebje zaposlovali ob širitvi kapacitete DU in takrat, ko se bodo objektivno pokazale potrebe pa dodatnih zaposlitvah.

Tabela 10: Število varovancev na enega zaposlenega pri 105 in 107 oskrbovancev na dan oskrbe.

<i>Št. varovancev na člana osebja (varovanci / št. osebja)</i>	
98,00 % realizacija oskrbe	100,00 % realizacija oskrbe
105 / 20 = 5,25	107 / 35 = 4,28

Osnova izračuna kadra je število stanovalcev v domu in glede na njihovo zdravstveno stanje potrebna nega in oskrba. Tabela 10 prikazuje trenutno in planirano stanje, koliko varovancev oskrbuje vsak zaposleni v DU. Princip dela je »vsi delamo vse«.

Kadrovski viri bodo zagotovljeni: s številom delavcev, ki bo določeno s standardi in normativi; s strokovno usposobljenimi delavci ter s strokovno rastjo in razvojem kadrov. »Število zaposlenih v domovih za ostarele določajo normativi Splošnega oziroma Področnega dogovora za zdravstveno dejavnost socialnovarstvenih DU, ki ga sklepajo Ministrstvo za zdravje RS, Skupnost socialnih zavodov Slovenije, Skupnost organizacij za usposabljanje Slovenije in Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije ter normativi in standardi na področju socialnega varstva, ki jih sprejme minister na področju socialnega varstva.« (Gaber, 2011).

Tej normativi vključujejo: »da ko je v splošnem ali posebnem socialnem zavodu organiziran poseben oddelek ali enota za institucionalno varstvo oseb s srednjo ali hudo razvito obliko starostne demence ali sorodnih stanj, mora izvajalec storitve

zaposliti na 22 oseb poleg drugih delavcev, opredeljenih s tem normativom, še dodatnega delavca za izvajanje socialne oskrbe s IV. oziroma V. stopnjo izobrazbe. Dodatno se tudi sistemizira enega socialnega delavca na 66 oseb s srednjo ali hudo razvito obliko starostne demence ali sorodnih stanj. Neposredno delo v takšni enoti ali oddelku se lahko ob upoštevanju veljavnih normativov organizira v manjših skupinah kot na primer gospodinskih skupnostih. Za izvajanje socialne oskrbe se glede na potrebe upravičencev in konkretni program obravnave stanovalcev z demenco določijo gospodinja ali delovni inštruktor ali varuhinja. Kadrovski normativ za institucionalno varstvo odraslih oseb, ki so dodatno vključene v drugo socialno varstveno storitev, storitev zaposlitvene rehabilitacije ali zaposlitev je 85,00 % normativa, ki velja za storitve za odrasle osebe v celodnevem domskem varstvu. V teh primerih se pri kadrovskih normativih tudi ne upoštevajo normativi za posebne oblike varstva«.

Pri kadrovskih normativih socialno varstvenih storitev, ki niso vključene v druge socialno varstvene storitve, se ne upoštevajo normativi za izvajanje vodenja v okviru socialne oskrbe. (Zveza-sožitje, 2011)

6 OPIS INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

V nadaljevanju bomo skušali ugotoviti obseg investicije, stroške ter prihodke, povezane z bivanjem starostnikov v DU. Predvidena sredstva potrebna za izgradnjo objekta so okvirna. Ocena temelji na zbranih ponudbah iz vzorcev internega gradiva ZIC, kalkulacijah in izračunih skupnih bruto vrednosti, saj v praksi prihaja do določenih odstopanj med predvidenimi in dejanskimi stroški ter prihodki. Za pripravo ekonomske analize projekta je s pomočjo izdelanih kalkulacij ugotovljena investicijska vrednost projekta. Opredeljeni so vsi stroški, ki bodo nastali pri uresnitvi projekta. Kot prve so ovrednotene ocene gradbenih del (v nadaljevanju: GOI dela), kjer so zajeta gradbena in obrtniška dela ter strojne in električne inštalacije. Na osnovi izdelanih kalkulacij nadalje ugotavljamo skupen znesek stroškov, kot so strošek pridobitve zemljišča, strošek projektne in tehnične dokumentacije, strošek investitorskega inženiringa, strošek za infrastrukturno izgradnjo in strošek tržnega komuniciranja. Ocena višine investicijskih vlaganj je pomemben podatek za odločanje o investicijah, ki je investitorju potreben za ugotovitev njegove finančne zmožnosti in za oceno poslovne uspešnosti investicije po končani izgradnji in aktivaciji. Predvideni stroški so ocenjeni na podlagi podobnih že grajenih DU po Sloveniji.

Posojilo pri Banki Koper d. d., nam bo omogočeno s fiksno 6-odstotno obrestno letno mero, ki zajema tudi stroške odobritve posojila. Izbrali smo anuitetni način odplačevanja posojila za dobo 20 let, kjer je anuiteta nespremenjena, znotraj nje se zmanjšuje delež obresti, povečuje pa delež razdolžitve. Letno bomo odplačevali 68.330,45 EUR razdolžitve posojila (glej prilogo 2, tabela 5- amortizacija).

Celotna bruto investicija znaša 3.116.609,00 EUR po stalnih cenah julija 2011. Ta predstavlja upravičene stroške investicije in se pokrije z dvema denarnima viroma. Tabela 11 prikazuje strukturo financiranja investicije in sicer 100-odstotni vir razdelimo na dva deleža: 45-odstotni občinski delež, kar predstavlja vrednost 780.000,00 EUR in 55-odstotni zasebni delež, kar predstavlja 970.000,00 EUR. Če privzamemo, predvideni termini oblikovanja investicijske vrednosti in financiranja (znotraj enega leta) pomenijo, da so vrednosti po tekočih cenah enake vrednostim po stalnih.

Tabela 11: Struktura financiranja investicije

<i>Viri financiranja</i>	<i>Znesek (EUR)</i>	<i>Delež (%)</i>
Občinski del	780.000,00	45,00
Vložek kapitala (zasebno podjetje)	970.000,00	55,00
Skupaj lastna sredstva (Občina + Zasebno podjetje)	1.750.000,00	100,00
Kredit	1.366.609,00	
Skupaj financiranje	3.116.609,00	

V tabeli 12 je prikazana ocena kalkulacije vseh naložbenih stroškov (podrobneje v prilogi 1) kjer so zajeti vsi stroški projektne dokumentacije, materiala in dela v začetni fazi gradnje. Izbrani materiali so srednjega cenovnega in kakovostnega razreda.

DU se bo ukvarjal s storitvijo socialnega varstva, ki je v skladu s 6. točko 1. odstavka 42. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Tabela 12: Struktura bruto stroškov naložbe objekta.

<i>Naziv stroška</i>	<i>Sedanja vrednost (EUR)</i>	<i>Delež (%)</i>
Zemljišče (4000,00 m ² x 250,00 EUR) plus vpis v zemljiško knjigo	1.050.000,00	33,70
Projektna in tehnična dokumentacija	187.500,00	6,00
Investitorski inženiring	100.000,00	3,20
Gradnja zgradbe	1.534.109,00	49,20
Soglasja	146.000,00	4,70
Nadzor	32.000,00	1,00
Tržno komuniciranje	3.000,00	0,10
Zaposlitev osebja	14.000,00	0,40
Oprema objekta	20.000,00	1,00
Manjši stroji objekta	30.000,00	0,60
Skupaj	3.116.609,00	100,00

Trošenje poslovnih prvin povzroča stroške, ki so vsota zmnožkov stroškov in cen poslovnih prvin. Stroške lahko razdelimo v skupine po različnih kriterijih. Kadar stroške delimo glede na to, katera poslovna prvina jih povzroča, govorimo o štirih naravnih (ali načelnih) vrstah stroškov. To so stroški delovnih sredstev (amortizacija), stroški predmetov dela, stroški dela (plače in drugi prejemki delavcev) in ostali stroški (tabela 13).

Tabela 13: Struktura bruto variabilnih stroškov v letu poslovanja.

<i>Naziv stroška</i>	<i>Letna vrednost (EUR)</i>	<i>Delež (%)</i>
Stroški materiala	205.009,70	28,98
Stroški storitev	50.163,97	7,09
Stroški dela	451.628,80	63,85
Ostali stroški	537,00	0,08
Skupaj variabilni stroški	707.339,57	100,00

Obračun amortizacije osnovnih sredstev

Delovna sredstva se postopoma obrabljajo, sodelujejo v več poslovnih procesih in postopoma prenašajo svojo vrednost na poslovne učinke. Zaradi tega ne moremo natančno ugotoviti »koliko stroja« se je obrabilo zaradi enega samega proizvoda in moramo strošek delovnega sredstva oceniti z različnimi metodami. Temu postopku pravimo amortiziranje, strošek delovnega sredstva zato imenujemo tudi strošek amortizacije. Za določitev stroška amortizacije posameznega delovnega sredstva moramo poznati amortizacijsko osnovo, dobo koristnosti delovnega sredstva in metodo amortiziranja, ki določi amortizacijsko stopnjo. Za amortizacijo osnovnih sredstev bomo uporabili metodo linearne časovne amortizacije, kjer osnovna sredstva izgubljajo vrednost predvsem zaradi eksogenih (zunanjih) dejavnikov. Metoda temelji na predpostavki, da delovno sredstvo znotraj svoje dobe koristnosti enakomerno prenaša svojo vrednost na poslovne učinke. Strošek amortizacije je zato vsako leto dobe koristnosti enak.

V tabeli 14 je prikazana kalkulacija stroškov amortizacije osnovnih sredstev, katere smo amortizirali po predpisanih amortizacijskih stopnjah in predpostavili dobo koristnosti 20 let.

Tabela 14: Struktura fiksnih stroškov v 1. letu poslovanja.

<i>Osnovna sredstva</i>	<i>Sedanja-vrednost EUR/leto</i>	<i>Amortizacija EUR/leto</i>
Zgradba (6,00 % amortizacija)	1.444.109,00	72.205,45
Instalacija (3,00 % amortizacija)	90.000,00	4.500,00
Oprema (33,30 % amortizacija)	50.000,00	2.500,00
Stroji (20,00 % amortizacija)	30.000,00	1.500,00
Skupaj	1.614.109,00	80.705,45

Skupna bruto vrednost fiksnih stroškov je 1.614.109,00 EUR, bruto vrednost variabilnih stroškov pa 707.339,57 EUR. Skupaj bruto stroški znašajo 2.321.446,57 EUR (tabela 15).

Tabela 15: Skupni bruto fiksni in variabilni stroški.

<i>Skupaj fiksni stroški (EUR)</i>	<i>Skupaj variabilni stroški (EUR)</i>	<i>Skupaj (EUR)</i>
1.614.109,00	707.339,57	2.321.446,57

6.1 Prihodki

DU bo gospodaril z obstoječim premoženjem in s sredstvi. Pridobival jih bo z izvajanjem dejavnosti, in sicer v največji meri od samoplačnikov, od Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije s plačili za dobrine in storitve in za opravljeno zdravstveno nego in zdravstvene storitve ter iz proračuna Republike Slovenije in proračunov občin za storitve in namene, ki so določene z zakonom, občasno pa iz donacij (glej Prilogo 2). Glede na potreben obseg storitev oskrbe so stanovalci našega DU razvrščeni v tri kategorije oskrbe z primerjavo povprečne cene oskrbe v RS (tabela 16):

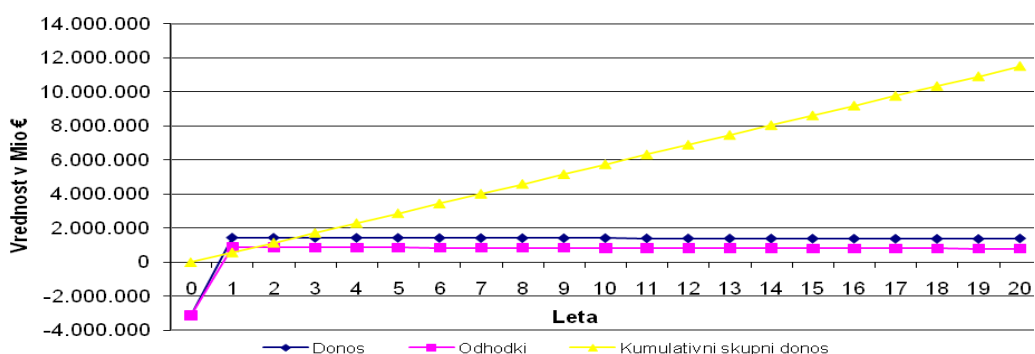
- osnovna oskrba (45 oskrbovancev) – oskrba I: za osebe, ki so starejše od 65 let, ki ne potrebujejo neposredne osebne pomoči,
- delna oskrba (20 oskrbovancev) – oskrba II: za osebe z zmernimi starostnimi in zdravstvenimi težavami z manjšim obsegom, ki potrebujejo neposredno osebno pomoč in
- popolna oskrba (40 oskrbovancev) – oskrba III: za osebe z najzahtevnejšimi starostnimi in zdravstvenimi težavami, ki potrebujejo stalno neposredno osebno pomoč (Vzorec internega gradiva DUNG, 2010).

Tabela 16: Primerjalna tabela bruto cen v letu 2011 (naš DU in DU po Sloveniji).

<i>Vrsta oskrbe/ oseba</i>	<i>Cena/dan DU</i>	<i>Povprečna cena/dan DU RS</i>	<i>Cena/30 dni DU</i>	<i>Povprečna cena/30 dni DU RS</i>
<i>Oskrba I</i>	21,00 EUR	17,20 EUR	630,00 EUR	516,00 EUR
<i>Oskrba II</i>	22,00 EUR	22,02 EUR	660,00 EUR	660,02 EUR
<i>Oskrba III – nadstandard</i>	35,00 EUR	30,66 EUR	1050,00 EUR	919,80 EUR

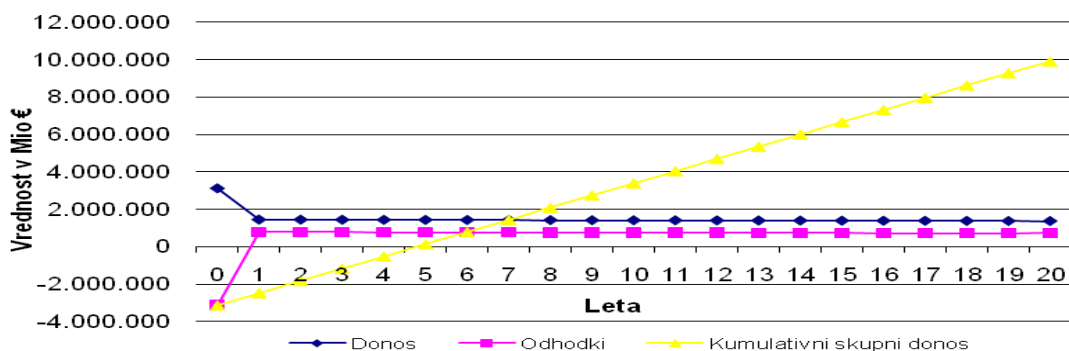
6.2 Oblikovanje bilanc ekonomskega denarnega toka

Skupni denarni tok naložbe zajema vse lastna sredstva, prihodke, odhodke vložena v projekt. Vsota prihodkov in odhodkov mora biti vedno pozitivna, kar nam zagotavlja likvidnost projekta. Skupni denarni tok skozi življenjsko dobo projekta nam kaže njegovo likvidnost. Slika 2 prikazuje likvidnost projekta od začetnega leta do 20. leta.



Slika 2: Skupni denarni tok in likvidnost naložbe investicije.

Realni denarni tok projekta zajema vse prihodke in odhodke s stališča investitorja v življenjski dobi projekta. Od skupnega denarnega toka projekta se razlikuje po tem, da ne vsebuje lastnih sredstev. Stroški obresti, kot vrsta odhodkov, zajemajo samo obresti, ki smo jih dolžni banki za izposojena sredstva.



Slika 3: Realni denarni tok in doba vračanja naložbe investicije.

Iz slike 3 je razvidno, da se v življenjski dobi projekta naložba vrne po 4,77 letih. Kumulativni skupni donos preide iz negativnega v pozitivno stanje v letu 2015. Doba

vračanja je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto prihodkov v času obratovanja naložbe doseže vsoto investicijskih stroškov. V tabeli 17 je prikazano, kako se skupni donosi v 4. letu (4,77 leta) razdelijo, ko se investicijska naložba povrne, glede na odstotke lastništva partnerjev pri neto sedanji vrednosti investicije v vrednosti 9.917.099,00 EUR. Prikazana je tudi vrednost skupnih donosov (28.086.463,00 EUR) in odhodkov (18.169.364,00 EUR) v dvajsetih letih, glede na delež lastništva vsakega partnerja. Z analizo bilanc denarnega toka DU smo potrdili hipotezo 2, da je investicija v gradnjo DU s finančnega vidika tržno upravičena, donosna, rentabilna in opredeljena.

Tabela 17: Donosnost na delež vsakega partnerja.

<i>Naziv partnerja</i>	<i>Znesek (EUR)</i>	<i>Delež (%)</i>
Občina	4.462.694,00	45,00
Zasebno podjetje	5.454.404,23	55,00
Skupaj NSV donosa	9.917.099,00	100,00
Občina	12.638.908,20	45,00
Zasebno podjetje	15.447.554,47	55,00
Skupaj donosi (20 let)	28.086.463,00	100,00
Občina	8.176.213,83	45,00
Zasebno podjetje	9.993.150,24	55,00
Skupaj odhodki (20 let)	18.169.364,00	100,00

Ekonomski izračuni naložbe DU so podrobneje prikazani v prilogi 2, ekonomski kazalniki poslovanja pa v prilogi 3.

7 ZAKLJUČKI

Magistrsko delo je sestavljeno iz dveh delov. Teoretični opredeljuje pojem javno-zasebnega partnerstva ter sodobne teorije o JZP. O praktičnem uporabnem delu govorimo, ker je velik del podatkov uporabljen v realnem svetu. Miselnost je smiselna tudi s študijskega vidika.

Dejstvo je, da se prebivalstvo stara, ne govorimo več o tretji ampak o četrti generaciji. Tempo življenja nas vse bolj vodi v smer, da smo prisiljeni svoje starše oziroma stare starše namestiti v institucionalno varstvo (DU). Zavedati se je potrebno, da to ni enostavna življenjska sprememba. Lahko predstavlja oviro tako za nas kot za starejše, ki težko sprejmejo svoj novi dom, ki pa je velikokrat tudi zadnji v njihovem življenju. Ustanovljeni DU bo nepridobitni socialni varstveni DU. Ugotovitve na osnovi družjenja s starejšimi občani nad 65 let v UE Nova Gorica, so pokazale, da so zelo aktivni, v večini ne razmišljajo o institucionalnem varstvu in njihov namen ni bivati v institucionalnem varstvu. Tržne razmere obenem pa kažejo, da ponudba omenjenih storitev ne dohiteva povpraševanja in da je to zlasti izrazito v večjih slovenskih mestih (predvsem v osrednji Sloveniji, na Štajerskem in Koroškem). Potencialni uporabniki DU so pripravljene iti v institucionalno varstvo tudi izven kraja svojega stalnega prebivališča.

Teoretični in praktični del sta ocena, da je na osnovi trenutne situacije naraščanja števila starejšega prebivalstva in finančne krize v RS smiselno vlagati v JZP DU. Tako smo potrdili hipotezo 1, ki pravi, da je gradnja DU upravičena in smiselna glede na številčnost starejšega prebivalstva v Sloveniji nad 65 let.

Po opravljenih izračunih za investicijo domskega dela se je izkazalo, da je projekt vredno izpeljati. Je rentabilen, stroškovno upravičen, gospodarno uspešen, naložba se povrne po 5. letu in nadaljuje poslovanje z dobičkom. S tem je potrjena hipoteza 2. Problem nastopi pri velikem razponu cene za eno in isto storitev (cena nadstandardne oskrbe) tako v javnih kot v zasebnih domovih (koncesionarjih). Razpon cen oskrbe v domovih po Sloveniji znaša do 12,00 EUR. Glede na nepridobitno dejavnost DU predlagamo, da se z najemnino, ki občini pripada glede na vloženi delež, pokriva izpadli delež nerealizirane zasedenosti.

Znižanje cene oskrbe je načrtovano že od samega začetka. Do izgradnje DU ni bila planirana in odobrena nobena subvencija. Pričakovati je, da se v situaciji, kot je v pričujoči nalogi, lokalna skupnost odloči pomagati pri sofinanciranju najemnin. To pomeni, da bi padla cena oskrbe na dan. Ta ukrep je uveljavljen v veliko domovih po Sloveniji, saj vloženi kapital bistveno vpliva na ceno storitve oskrbe in ne glede na to, ali gre za javni ali zasebni DU. Vsekakor pa naj ne bi bila vizija vseh oblik socialnega varstva ustvarjanje dobička, ampak zagotavljanje čim bolj kakovostnega varstva varovancem, oskrba ter izboljšanje kakovosti življenja. Z vidika ciljev, ki jih zasleduje občina (tako finančnih kot družbeno-ekonomskih), je investicija smiselna skupaj z zasebnim investitorjem v javno-zasebnem partnerstvu. Na ta način lahko UE Nova Gorica relativno hitro reši problem pomanjkanja prostora za starejše krajane, ki je še posebej pereč za tamkajšnji DU Nova Gorica, hkrati pa je finančna analiza pokazala, da je tudi s finančnega vidika za občino najbolj smotrno sodelovanje z zasebnim investitorjem v tako imenovanem BOT projektu. Dodaten in izredno pomemben razlog za privlačnost javno-zasebnega partnerstva med občino in zasebnim investitorjem je tudi ta, da občina v tem primeru ne angažira lastnega investicijskega potenciala, ki ga lahko usmeri v druge projekte, ne da bi na ta način kakorkoli zmanjšala raven storitev. Pomembna povratna informacija (avtorska ocena na osnovi druženja) zadovoljstva starejših občanov UE Nova Gorica je, da lokalna skupnost površno poudarja medgeneracijske programe za starejše-znotraj-EU-Nova-Gorica. Na osnovi pridobljenih informacij lahko povzamemo naslednje sklepe:

- da so vlaganja v gradnjo DU na območju UE Nova Gorica nujna,
- da obstajajo širši družbeni interesi za realizacijo projekta,
- da se z nameravano investicijo nikomur ne povzroča škode,
- da sta investicijska vrednost in doba vračanja investicije ocenjeni na osnovi ocene realnih podatkov,
- da so predpostavke utemeljene in verodostojne ter
- da tveganja glede predvidene realizacije projekta še obstajajo, vendar so v obsegu, ko jih je možno z večjo angažiranostjo upravljanja projekta še zmanjšati.

Da bi bilo JZP lahko dolgoročno uspešno mora občina delovati kot regulator in nadzornik, ter obenem poskušati vzpostaviti in ustrezno negovati partnerski odnos z zasebnim investitorjem.

Naslednji pomemben dejavnik, ki govori v prid JZP je, da občina na ta način prenese tveganje uspešnosti, morebitnih odstopanj od planiranih vrednosti, probleme pri gradnji in večino preostalih poslovnih tveganj, na zasebnega partnerja.

8 LITERATURA IN VIRI

- **Andoljšek, Ž.** (2004). Statistika–Obrazci in postopki. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo. CIP - Kataložni zapis o publikaciji, Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana, str. 26 – 33.
- **Banovec, T.** (2008). Bivalna infrastruktura za starejše, Zveza društev upokojencev Slovenije, Ljubljana.
- **Bašelj, M.** (2001). Dom za lepšo jesen življenja. Dnevnik, Ljubljana, 17.11.2001, 11 str.
- **Bizjak, F.** (2008). Osnove ekonomike podjetja za inženirje, Nova Gorica: založba Univerze v Novi Gorici.
- **Cajniko Javornik, V.** (2003). Robit nasedel v Zbiljskem gaju. Finance, Ljubljana, 5 str.
- **Cajniko Javornik, V.** (2003a). Kako se je kuhala afera Mebles. Finance, Ljubljana, 4 str.
- **De Beer, J., van Wissen, L. (eds.)** (1999). Europe: One Continent, Different Worlds. Dordrecht: Kluwer Academic Publishers.
- **Delany, P.R., Nach, R., Epstein, B. J., and Weiss Budok, S.** (2001). Interpretation and Application of Generally Accepted Accounting Principles in New York: John Wiley & Sons, Inc.
- **Alič, V.** (2009) Dnevnikove novice: Zbiljski gaj. Pridobljeno 10.5.2011 s svetovnega spleta: <http://www.dnevnik.si/novice/slovenija/1042309047>.
- **Drnovšek, M.** (2005). Et al: Osnove podjetništva: priročnik za vaje. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 105 str.
- **Drucker, P. F.** (1990) Managing the Non-Profit Organization. Oxford: Butterworth-Heinemann Ltd. Pridobljeno 10.5.2011 s svetovnega spleta:
<http://books.google.com/books?printsec=frontcover&vid=ISBN0750600179&vid=ISBN0750608331&vid=ISBN0750626917&vid=ISBN0750608331&vid=LCCN91138263#v=onepage&q&f=false>.

- **Društvo ekonomistov v zdravstvu** (2007). Zbornik Javno-zasebno partnerstvo: 14. strokovno srečanje ekonomistov in poslovnih delavcev v zdravstvu Radenci, 17. in 18. maj 2007. CIP - Kataložni zapis o publikaciji. Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana.
- **Gaber, S.** (2011) Večer na spletu. Sobotna priloga. Pridobljeno 10.6. 2011 s svetovnega spleta:
http://web.vecer.com/portali/vecer/v1/stolpec650/clanek/clanek_natisni/?kaj.
- **Hanc, M.** (2003). Kazenske ovadbe so vložene. Delo, Ljubljana, 3 str.
- **Hočevnar, M.** (2003) Prednosti in omejitve metode BSC. Les, revija za lesno gospodarstvo, Ljubljana, 3. Pridobljeno 14.04.2010 s svetovnega spleta:
http://www.zls-zveza.si/RL/Arhiv/RL_3_2003_Hocevar.pdf.
- **Javno-zasebno partnerstvo** (2011) Pridobljeno 10.4.2011 s svetovnega spleta:
[http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/javno_zas_partnerstvo/SVR – MF.pdf](http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/javno_zas_partnerstvo/SVR_MF.pdf), 2011.
- **Kos, B.** (2010) SWOT Analiza. Pridobljeno 10.06.2010 s svetovnega spleta:
<http://www.blazkos.com/swot-analiza.php>.
- **Kotler, P.** (1998). Marketing management – trženjsko upravljanje: analiza, načrtovanje, izvajanje in nadzor. Ljubljana: Slovenska knjiga, 307 str.
- **Križnik, B.** (2003). Upniki v negotovosti, sodišče šteje terjatve. Delo, Ljubljana, 3 str.
- **Močnik, B.** (2010) Priloga Posel & Denar. Pridobljeno 18.5.2011 s svetovnega spleta: <http://www.delo.si/clanek/115827>.
- **Osnutek zakona o Javno zasebnem partnerstvu** (2006) Uradni list. Pridobljeno 9.5.2011 s svetovnega spleta: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006127&stevilka=5348>.
- **Papler, D.** (2008). Primerjava razvojnih učinkov obnovljivih virov energije. Magistrsko delo. (Poslovno - tehniška fakulteta, Univerza v Novi Gorici), Nova Gorica: [D. Papler].
- **Poklicni etični kodeksi med načeli in prakso** (2008) Javna okrogla miza. Slovensko društvo evalvatorjev, 20. maj 2008, Inštitut za ekonomska

- raziskovanja, Ljubljana. Pridobljeno 22.8.2011 s svetovnega spleta: www.sdeval.si/attachments/112_sde-OM_Etika.doc.
- **Prošnje.ssz-slo** (2011). Pridobljeno 10.4.2011 s svetovnega spleta: http://prosnje.ssz-slo.si/SSZSHtmlPregledi/pregled_cakajocih.aspx
 - **Rohm, H.** (2002) A Balancing Act. Performance Measurement in Action. Pridobljeno 14.04.2010 s svetovnega spleta: <http://www.balancedscorecard.org/files/perform.pdf#search='rohrm%20howard%20the%20balancing%20act'>,
 - **Sajko, E.** (2009). Javno-zasebno partnerstvo in financiranje javnih investicij z analizo uspešnosti projektov. Diplomsko delo. (Ekonomsko – poslovna fakulteta, Univerza v Mariboru), Maribor: [E. Sajko].
 - **Sajko, E.** (2009) Diplomsko delo. Pridobljeno 16.8.2011 s svetovnega spleta: www.sid.si/resources/files/doc/.../Javno%20zasebno%20partnerstvo.pdf.
 - **Slonep** (2011). Pridobljeno 10.4.2011 s svetovnega spleta: <http://www.slonep.net>.
 - **Starejši** (2011). Pridobljeno 13.5.2011 s svetovnega spleta: http://www.starejsi.si./index.php?option=com_content&view=article&id=62:sp_lono_o_domovih_in_posebnih_zavodih&catid=43:novice_domovi_za_starejse&Itemid=63.
 - **Statistični urad RS** (2011) Eurostat-ove projekcije prebivalstva. Pridobljeno 13.5.2011 s svetovnega spleta: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>.
 - **Statistični urad RS** (2011a) Prva objava 24. 9. 2009. Ljubljana: Statistični urad RS, 2011. Pridobljeno 13.5.2011 s svetovnega spleta: <http://www.stat.si>.
 - **Študentinfo** (2008) Pridobljeno 10.6. 2011 s svetovnega spleta: http://www.studentinfo.net/sis.mapa/skupina_doc/fu/knjiznica_datoteke/291956_puju_predavanje_05_javno_pooblastilo.ppt«. 2008.
 - **Tajnikar, M., Došenovič, P.** (2003). »Bela knjiga« zdravstvene reforme v Sloveniji v letu 2003 – komentar, Bela knjiga: reforma slovenskega zdravstva, Ljubljana: Društvo ekonomistov Ljubljana, str. 23 – 33.

- **Tomšič, Ž., Hren, A.** (2001). Lokalna razvojna partnerstva. Ljubljana: založba MK.
- **Trunk Širca, N., Tavčar, M.** (1998). Management neprofitnih organizacij. Koper: Visoka šola za management.
- **Umar** (2009). Pridobljeno 14.5.2011 s svetovnega: http://www.umar.gov.si/publikacije/socialni_razgledi/publikacija/zapisi/socialni_razgledi_2009/34/?tx_ttnews%5Byear%5D=2010&cHash=cd97297642.
- **Vertot, N.** (2010). Starejše prebivalstvo v Sloveniji. Ljubljana: zbirka brošur, 7, 31 str.
- **Virant, G.** (2004). Pravna ureditev javne uprave. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 137 str.
- **Vzorec** internega gradiva DUNG z navodili (2010). Letno poročilo DUNG z navodili za leto 2009. Interno gradivo. DUNG: Dom upokojencev Nova Gorica.
- **Vzorec** internega gradiva ZIC z navodili. (2010). Interno gradivo. ZIC: Zavod za izgradnjo Socialnega centra Vrtojba, Investicijski načrt Socialni center Vrtojba.
- **Zakon** o davku na dodano vrednost (ZDDV-1), Uradni list RS št. 117/06, 6. točka prvega odstavka 42. Člena.
- **Zakon** o gospodarskih javnih službah. Uradni list RS št. 32/93, 30/98, 3. Člen in 6. Člen.
- **Zakon** o gospodarskih družbah (ZGD-1). Uradni list RS št. 30/93, 42/06, druga točka prvega odstavka 80. Člena.
- **Zakon** o javnih financah. Uradni list RS, št. 79/99, 73. Člen.
- **Zakon** o javno-zasebnem partnerstvu. Uradni list RS št. 126/06, 127/06.
- **Zakon** o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih financah. Uradni list RS, št. 30/02, 2. Točka 80a. Člena, 80f. Člena.
- **Zakon** o zavodih. Uradni list RS, št. 112/91, 36/00, 45I/1994 Odl. US: U – I – 104/92, 8/1996, 18/1998 Odl. US: U – I – 34/98, – ZPDZC.

- **Zakon** o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju. Uradni list RS, št. 126/03.
- **Zakon** o graditvi objektov. Uradni list RS, št. 110/02.
- **Zakon** o zdravstveni dejavnosti. Uradni list RS, št. 2/04.
- **Zakon o socialnem varstvu**. Pridobljeno 11.5.2011 s svetovnega spleta: <http://www.gov.si/mddsz>.
- **Zveza-sožitje** (2011) PRAVILNIK o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev. Pridobljeno 22.8.2011 s svetovnega spleta: <http://www.zveza-sozitie.si/zakonodaja/pravilnik-o-standardih-in-normativih-socialnovarstvenih-storitev.html>.

9 SLOVAR OKRAJŠAV IN POJMOV

DU: Dom upokojencev.

UE Nova Gorica: Upravna enota Nova Gorica.

JZP: Javno-zasebno partnerstvo.

SWOT: *Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats analysis*. Analiza prednosti, pomanjkljivosti, priložnosti in groženj.

ZDDV – 1: Zakon o davku na dodano vrednost.

DDV – P2: Davek na dodano vrednost; zahtevak za izdajo identifikacijske številke.

BOT oblika projektne financiranja: *Build-Operate-Transfer*. Oblika zagotavljanja infrastrukturnih storitev in financiranja infrastrukturnih naložb, pri kateri koncesionar na osnovi koncesijske pogodbe, sklenjene z državo, infrastrukturni objekt zgradi in financira, ga ima v lasti ter z njim upravlja v obdobju, opredeljenem v pogodbi, po izteku tega obdobja pa objekt prenese v last države.

Denarni tok: neto prihodki, ki jih ustvarja projekt.

Koncesija: pravica oziroma pravice, ki jih država ali lokalna oblast prenese na projektno družbo; določeni so pogoji in načini uporabe podeljenih pravic.

Koncesijska pogodba: pogodba, ki jo skleneta država gostiteljica kot koncendent in projektno podjetje kot koncesionar; s to pogodbo se določijo pravice in obveznosti države in koncesionarja pri razvoju in poslovanju projekta ter opredeli obdobje, za katerega se koncesija podeljuje.

Lastniški kapital: denarni in stvari vložki sponzorjev projekta.

PPP: public – private partnership; javno- privatno partnerstvo, gre za partnerstvo med javnim in zasebnim sektorjem z namenom izgradnje projekta, v katerem so tveganja deljena med obema subjektoma; zasebni sektor običajno preskrbi Finančna sredstva in management.

PRILOGA 1: INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

Zajeti so vsi stroški projektne dokumentacije, materiala in dela. Izbrani materiali so srednjega cenovnega in kakovostnega razreda.

Zemljišče

Nameravana gradnja je umeščena na območje stavbnih zemljišč, ki je s PA namenjeno centralnim dejavnostim, natančneje gradnji socialnega centra. Gradnja je zatorej povsem v skladu z vrstami dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov glede na namen, kot to določa prostorski akt. Stroški pogodb in vpisa v zemljiško knjigo je poravnala občina z lastnim kapitalskim vložkom.

Soglasja in prispevki

Kot pri vsaki gradnji objektov, je bilo potrebno pridobiti soglasja od Ministrstva za promet – Direkcija RS za ceste, Ministrstva za obrambo, Ministrstva za okolje in prostor, Upravne enote – Oddelek za infrastrukturo in gospodarske javne službe, Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije Komunale d. d. Kabelske televizije, Vodovodi in kanalizacija d. d. Elektro Primorska d. d. Telekom Slovenije d. d. ter projektne službe, ki skrbi za inženiring okolja. Stroške in prispevke, soglasja in priključnine zaračunavajo vse organizacije, ki dajejo soglasje k gradbenemu dovoljenju ter vse organizacije, ki priključujejo objekt na vodovod, kanalizacijo, plinovod, strelovod, elektrovod, vročevod, druge priključke.

Projektna in tehnična dokumentacija za investicijo

Glede na predvideno višino vlaganj (več kot 500.000,00 EUR) je potrebno v skladu z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ pripraviti še investicijski program.

V našem primeru projektna dokumentacija obsega idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za razpis in projekt za izvedbo. Tehnična dokumentacija pa je sestavljena iz projekta izvedenih del, projekta za vzdrževanje in obratovanje objekta ter projekta za vpis v uradne evidence (ZGO, Uradni list RS št. 110/2002). Pri izdelavi projektne in tehnične dokumentacije smo

upoštevali stroške za izdelavo strojnih in električnih inštalacij, izdelava načrta arhitekture in drugih načrtov (načrt požarne varnosti, tehnične študije).

Inženiring

Pri stroških inženiringa so upoštevani vsi stroški vodenja, razvoja in izvedbe investicije. Težji stroški nastanejo pri pridobivanju urbanistične informacije, izpisku iz zemljiške knjige, pridobivanju mapne kopije, pri pripravi študije izvedljivosti in ocenjevanju uspešnosti investicije, pri pridobitvi izvajalcev gradbeno – obrtniških del, usklajevanje in priprava pogodb z izvajalci, stroške tehničnega pregleda in uporabnega dovoljenja za objekt. Za nadzor je odgovoren glavni nadzornik, katerega mora zagotoviti investitor pred začetkom del.

Oprema objekta

Potrebno je opremiti sobe s posteljami, nočnimi omaricami, omarami za oblačila v skupni vrednosti, vgraditi bo potrebno dvigalo, nabaviti pisarniško opremo, opremiti jedilnico, kupiti bo potrebno fizioterapevtsko opremo, blago za izdelavo posteljnine in sredstva za nego oskrbovancev.

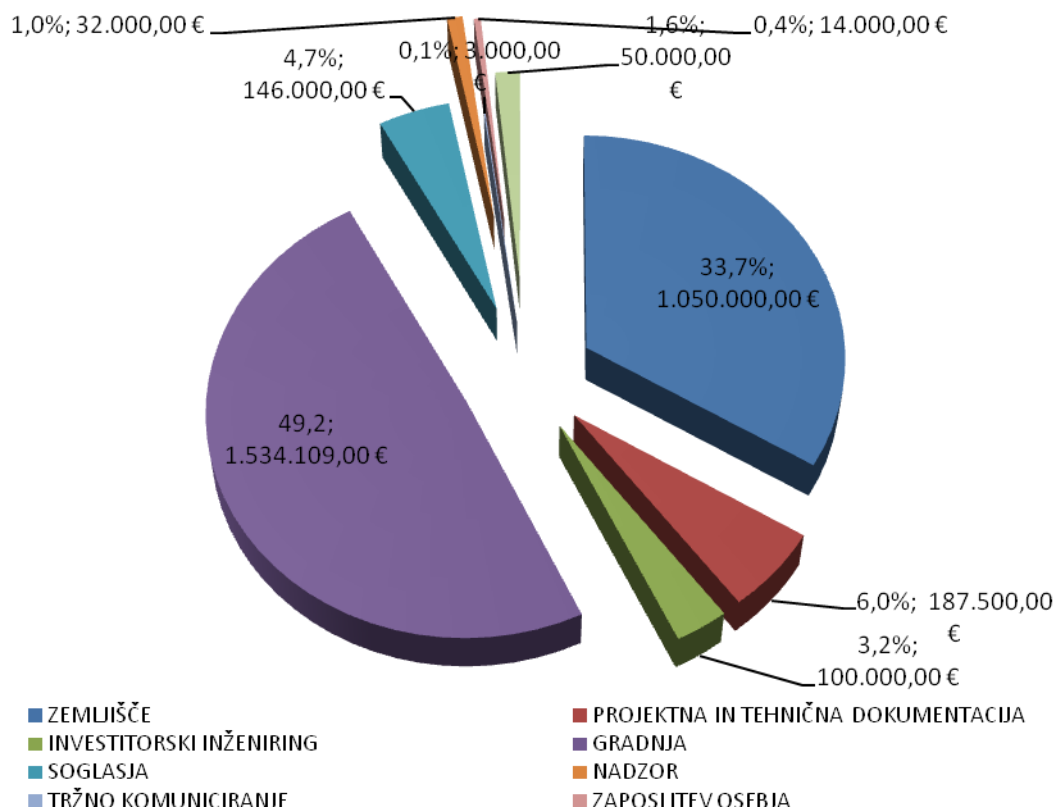
PRILOGA 2: FINANČNA STRUKTURA IZRAČUNOV

Tabela 1: Ocena bruto stroškov gradbeno – obrtniško – instalacijskih del.

<i>I. GRADBENA DELA OBJEKTA IN OKOLICE</i>	<i>Vrednost (EUR)</i>
Pilotna stena	200.200,00
Pripravljalna dela	40.000,00
Zemeljska dela	200.000,00
Fasadna dela	100.000,00
Betonska dela	107.830,00
Zidarska dela	109.839,00
Tesarska dela	20.000,00
Kanalizacija	100.000,00
Ureditev okolice, dovoza in parkirnih mest	223.900,0 0
SKUPAJ	1.101.769,00
II. OBRJNIŠKA DELA	
Ključavničarska dela	20.000,00
Krovsko kleparska dela	36.890,00
Aluminijska dela	20.000,00
Gips dela	45.890,00
Pod konstrukcija fasade	50.000,00
Enostavna obdelava fasade	30.000,00
Vmesni podesti	20.000,00
Mizarska dela	20.000,00
Kamnoseška dela	38.660,00
Pleskarska dela	20.000,00
Tlakovanje	20.000,00
Dvigala	20.900,00
SKUPAJ	342.340,00
Gradbena dela	1.101.769,00
Obrtniška dela	342.340,00
Strojne instalacije	30.000,00
Elektro instalacije	60.000,00
SKUPAJ GOI DELA	1.534.109,00

Tabela 2: Ocena bruto naložbenih stroškov gradnje objekta.

<i>1 ZEMLIŠČE</i>	<i>Vrednost (EUR)</i>
Nakup/m2	1.000.000,00
Pogodbe, vpis	50.000,00
<i>Skupaj zemljišče</i>	<i>1.050.000,00</i>
2 PROJEKTNA IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA	
Arhitektura	110.000,00
Strojne instalacije	40.000,00
Elektro instalacije	30.000,00
<i>Statika z gradbeno jamo</i>	<i>5.000,00</i>
Požarna študija	2.500,00
Projektiranje	15.000,00
<i>Skupaj P in T dok.</i>	<i>187.500,00</i>
3 INVESTITORSKI INŽENIRING	
Vodenje	100.000,00
<i>Skupaj vodenje</i>	<i>100.000,00</i>
4 GRADNJA	
Gradbena dela	1.101.769,00
Obrtniška dela	342.340,00
Strojne instalacije	30.000,00
Elektro instalacije	60.000,00
<i>Skupaj gradnja</i>	<i>1.534.109,00</i>
5 SOGLASJA	
Komunalni prispevek	100.000,00
Upravni postopki	20.000,00
Elektroenergetska moč	16.000,00
Ostala soglasj	10.000,00
<i>Skupaj soglasja</i>	<i>146.000,00</i>
6 NADZOR	<i>32.000,00</i>
7 TRŽNO KOMUNICIRANJE	<i>3.000,00</i>
8 ZAPOSILITEV OSEBJA	
Razpis,dokumentacija	2.000,00
Izobraževanje	12.000,00
<i>Skupaj izobraževanje in zaposlitev osebja</i>	<i>14.000,00</i>
9 OPREMA IN STROJI	
Manjši stroji in zdravstveni pripomočki	30.000,00
Oprema prostorov in pisarn	20.000,00
<i>Skupaj op. in str.</i>	<i>50.000,00</i>
SKUPAJ NALOŽBA	3.116.609,00



Slika 1: Struktura naložbenih stroškov.

Tabela 3: Investicijsko vzdrževanje po letih.

INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE (predvidena menjava OS):	Leto	Leto	Leto	Skupaj
V letu	5	10	20	
Osnovna sredstva – strojni deli		10.000,00 EUR	20.000,00 EUR	30.000,00 EUR
Osnovna sredstva – elektro deli	5.000,00 EUR	10.000,00 EUR	10.000,00 EUR	25.000,00 EUR
SKUPAJ	5.000,00 EUR	10.000,00 EUR	30.000,00 EUR	45.000,00 EUR

Investicijsko vzdrževanje, pomeni obdobjno menjavo osnovnih sredstev. Bruto stroški investicijskega vzdrževanja so stroški za strojne in elektro dele. Avtorska ocena stroškov investicijskega vzdrževanja je ocenjena na 45.000,00 EUR v dvajsetih letih. Te stroške definirano kot del proizvodnih procedur, ki se po navadi obravnavajo kot velik del operativnih stroškov. Tej so največkrat posledica neučinkovitih metod vzdrževanja, okvar in subjektivne ocene vzdrževalcev.

Tabela 4: Struktura prihodkov.

<i>Vrsta oskrbe/ oseba</i>	<i>Cena/dan (EUR)</i>	<i>98 % oskrba(EUR)/mesec</i>	<i>Št. oskrb</i>	<i>Oskrba (EUR)/leto</i>
Oskrba I	21,00	630,00	45	340.200,00
Oskrba II	27,00	810,00	20	194.400,00
Oskrba III- nadstandard	35,00	1.050,00	40	504.000,00
Dodatek za varstvo- oskrba II	15,00			1.038.600,00
Dodat.za enoposteljna	2,20			
Dodatek za balkon	0,55			
Dodatek za sanitarije in kopalnico	1,65			
Odbitek za hrano	4,23			
<i>Vrsta prihodka</i>	<i>Vrednost (EUR)</i>			
Prihodki občin	57.413,23			
Prihodki zdravstvo	157.611,39			
Prih.od zdr. nege samopl.	10.000,00			
Prihodki storitev javnih služb	4.855,74			
Prihodki od kosil	10.000,00			
Prihodki najmenin	0,00			
Telefon	0,00			
Prihodki od bifeja	10.500,00			
Ostali prihodki	3.440,51			
Obresti	0,00			
Donacije	500,00			
SKUPAJ	254.344,50			

Tabela 5: Amortizacija od izgradnje do 5. leta obratovanja (v EUR).

Amortizacijska doba:	20							
Naložba:	1.614.109,00		Amortizacija:	1.614.109,00	Amortizacija na leto:	80.705,45		
Amortizacija:	80.705,45							
Leta	na leto	skupaj	0	1	2	3	4	5
Vrsta amortizacije			2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amortizacija zgradbe 6,00 %	72.205,45	1.614.109,00		72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45
Amortizacija instalacij 3,00 %	4.500,00	90.000,00		4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Amortizacija opreme 33,30 %	2.500,00	50.000,00		2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Amortizacija 20,00 %	1.500,00	30.000,00		1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Skupaj amortizacija	80.705,45	1.614.109,0	0,00	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45

Tabela 6: Amortizacija od 5. leta do 20. leta obratovanja (v EUR)

Leta	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Vrsta amortizacije	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Amortizacija zgradbe 6,00 %	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45	72.205,45
Amortizacija instalacij 3,00 %	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Amortizacija opreme 33,30 %	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Amortizacija 20,00 %	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Skupaj amortizacija	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45

Tabela 7: Amortizacijski načrt odplačevanje kredita do 20. leta obratovanja
(v EUR).

FINANCIRANJE:				
Lastna sredstva: 1.750.000,00				
Kredit: 1.366.609,00				
SKUPNA INVESTICIJA: 3.116.609,00				
Znesek kredita: 1.366.609,00				
Obrestna mera: 6,00				
Doba odplačila: 20 let				
LETO	ANUITETA (EUR)	OBRESTI (EUR)	RAZDOLŽNINA (EUR)	OSTANEK GLAVNICE (EUR)
0	0,00	0,00	0,00	1.366.609,00
1	150.326,99	81.996,54	68.330,45	1.298.278,55
2	146.227,16	77.896,71	68.330,45	1.229.948,10
3	142.127,34	73.796,89	68.330,45	1.161.617,65
4	138.027,51	69.697,06	68.330,45	1.093.287,20
5	133.927,68	65.597,23	68.330,45	1.024.956,75
6	129.827,86	61.497,41	68.330,45	956.626,30
7	125.728,03	57.397,58	68.330,45	888.295,85
8	121.628,20	53.297,75	68.330,45	819.965,40
9	117.528,37	49.197,92	68.330,45	751.634,95
10	113.428,55	45.098,10	68.330,45	683.304,50
11	109.328,72	40.998,27	68.330,45	614.974,05
12	105.228,89	36.898,44	68.330,45	546.643,60
13	101.129,07	32.798,62	68.330,45	478.313,15
14	97.029,24	28.698,79	68.330,45	409.982,70
15	92.929,41	24.598,96	68.330,45	341.652,25
16	88.829,59	20.499,14	68.330,45	273.321,80
17	84.729,76	16.399,31	68.330,45	204.991,35
18	80.629,93	12.299,48	68.330,45	136.660,90
19	76.530,10	8.199,65	68.330,45	68.330,45
20	72.430,28	4.099,83	68.330,45	0,00
SKUPAJ	2.227.572,67	0,00		

Tabela 8: Skupni denarni tok investicije od izgradnje do 9. leta obratovanja (v EUR).

A	Postavka	skupaj		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Leto	[]	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I.	SKUPNI DONOS–SD (1+2+3)	31.248.072,00	-3.116.609,00	1.443.271,49	1.439.171,66	1.435.071,84	1.430.972,01	1.431.872,18	1.422.772,36	1.418.672,53	1.414.572,70	1.410.472,87
1.	INVESTICIJA	3.161.609,00	3.116.609,00					5.000,00				
1.1.	Zemljišče	1.000.000,00	1.000.000,00									
1.2.	(Gradnja) Zgradba (fiksni strošek)	1.534.109,00	1.534.109,00									
1.3.	Nova oprema (fiksni strošek)	50.000,00	50.000,00									
1.4.	Investicijsko vzdrževanje	45.000,00						5.000,00				
1.5.	Stroški dokumentacija naložbe	333.500,00	333.500,00									
1.6.	Drugi stroški priprave	49.000,00	49.000,00									
1.7.	Predhodni izdatki	50.000,00	50.000,00									
1.8.	Investicijski stroški inženiringa	100.000,00	100.000,00									
2.	SKUPAJ PRILIVI	25.858.890,00		1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50
2.1.	Prilivi od storitev	20.772.000,00		1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00
2.2.	Drugi prilivi	5.086.890,00		254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50
3.	PRIHODKI OD FINANCIRANJA	5.344.182,00	3.116.609,00	150.326,99	146.227,16	142.127,34	138.027,51	133.927,68	129.827,86	125.728,03	121.628,20	117.528,37
3.1.	Lastna sredstva	1.750.000,00	1.750.000,00									
3.2.	Anuiteta kredita		1.366.609,00	150.327,00	146.227,00	142.127,00	138.028,00	133.928,00	129.828,00	125.728,00	121.628,00	117.528,00
II.	SKUPNI ODHODKI–SO (4+5+6)	19.738.473,07	-3.116.609,00	870.041,56	865.941,73	861.841,91	857.742,08	853.642,25	849.542,43	845.442,60	841.342,77	837.242,94
4.	VREDNOST INVESTICIJE	3.116.609,00	3.116.609,00									
5.	SKUPNI ODHODKI POSLOVANJA	15.760.900,00		788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02
5.1.	Stroški materiala in storitev (variabilni stroški)	5.103.475,00		255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74
5.2.	Stroški dela (variabilni stroški)	9.032.577,00		451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83
5.3.	Ostali stroški (variabilni stroški)	10.740,00		537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00
5.4.	Dogovorjene zakonske obveznosti											
5.5.	Stroški amortizacije	1.614.109,00		80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45
6.	SKUPNI VIRI (ODHODKI) FINANCIRANJA	2.610.964,00	1.750.000,00	81.996,54	77.896,71	73.796,89	69.697,06	65.597,23	61.497,41	57.397,58	53.297,75	49.197,92
6.1.	Lastniški kapital	1.750.000,00	1.750.000,00									
6.3.	Obresti kredita	860.964,00		81.996,54	77.896,71	73.796,89	69.697,06	65.597,23	61.497,41	57.397,58	53.297,75	49.197,92
III.	Neto skupni donos–NSD (I–II)	11.509.599,00	6.233.218,00	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	578.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93
IV.	Kumulativni skupni donos	11.509.599,00		573.229,93	1.146.459,86	1.719.689,79	2.292.919,72	2.871.149,65	3.444.379,58	4.017.609,51	4.590.839,44	5.164.069,37

Tabela 9: Skupni denarni tok investicije od 10. do 20. leta obratovanja (v EUR).

A	Postavka	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Leto	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I.	SKUPNI DONOS–SD (1+2+3)	1.416.373,05	1.402.273,22	1.398.173,39	1.394.073,57	1.389.973,74	1.385.873,91	1.381.774,09	1.377.674,26	1.373.574,43	1.369.474,60	1.395.374,78
1.	INVESTICIJA	10.000,00										30.000,00
1.1.	Zemljišče											
1.2.	(Gradnja) Zgradba (fiksni strošek)											
1.3.	Nova oprema (fiksni strošek)											
1.4.	Investicijsko vzdrževanje	10.000,00										30.000,00
1.5.	Stroški dokumentacija naložbe											
1.6.	Drugi stroški priprave											
1.7.	Predhodni izdatki											
1.8.	Investicijski stroški inženiringa											
2.	SKUPAJ PRILIVI	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50
2.1.	Prilivi od storitev	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0	1.038.600,0
2.2.	Drugi prilivi	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50
3.	PRIHODKI OD FINANCIRANJA	113.428,55	109.328,72	105.228,89	101.129,07	97.029,24	92.929,41	88.829,59	84.729,76	80.629,93	76.530,10	72.430,28
3.1.	Lastna sredstva											
3.2.	Anuiteta kredita	113.429,00	109.329,00	105.229,00	101.129,00	97.029,00	92.929,00	88.830,00	84.730,00	80.630,00	76.530,00	72.430,00
II.	SKUPNI ODHODKI–SO (4+5+6)	833.143,12	829.043,29	824.943,46	820.843,64	816.743,81	812.643,98	808.544,16	804.444,33	800.344,50	796.244,67	792.144,85
4.	VREDNOST INVESTICIJE											
5.	SKUPNI ODHODKI POSLOVANJA	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02	788.045,02
5.1.	Stroški materiala in storitev (variabilni stroški)	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74
5.2.	Stroški dela (variabilni stroški)	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83
5.3.	Ostali stroški (variabilni stroški)	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00
5.4.	Dogovorjene zakonske obveznosti											
5.5.	Stroški amortizacije	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45	80.705,45
6.	SKUPNI VIRI (ODHODKI) FINANCIRANJA	45.098,10	40.998,27	36.898,44	32.798,62	28.698,79	24.598,96	20.499,14	16.399,31	12.299,48	8.199,65	4.099,83
6.1.	Lastniški kapital											
6.3.	Obresti kredita											
III.	Neto skupni donos–NSD (I–II)	583.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	573.229,93	603.229,93
IV.	Kumulativni skupni donos	5.747.299,30	6.320.529,23	6.893.759,16	7.466.989,09	8.040.219,02	8.613.448,95	9.186.678,88	9.759.908,81	10.333.138,7	10.906.369	11.509.598,60

Tabela10: Realni denarni tok investicije od izgradnje do 9. leta obratovanja (v EUR).

A	Stanje	skupaj	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	LETO	[]	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I.	SKUPNI DONOS (1+2)	28.086.463,00	3.116.609,0	1.443.271,49	1.439.171,66	1.435.071,84	1.430.972,01	1.426.872,18	1.422.772,36	1.418.672,53	1.414.572,70	1.410.472,87
1.	PRIHODKI	25.858.890,00		1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50
1.1.	Prihodki od storitev	20.772.000,00		1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00
1.2.	Drugi prihodki	5.086.890,00		254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50
2.	PRIHODKI FINANCIRANJA	2.227.573,00	3.116.609,00	150.326,99	146.227,16	142.127,34	138.027,51	133.927,68	129.827,86	125.728,03	121.628,20	117.528,37
2.1.	Lastna sredstva	1.750.000,00	1.750.000,00									
2.2.	Kredit	3.594.182,00	1.366.609,00	150.326,99	146.227,16	142.127,34	138.027,51	133.927,68	129.827,86	125.728,03	121.628,20	117.528,37
2.3.	Ostane vrednosti osnovnih sredstev											
II.	SKUPNI ODHODKI (3+4+5)	18.169.364,00	-3.116.609,00	789.336,11	785.236,28	781.136,46	777.036,63	777.936,80	768.836,98	764.737,15	760.637,32	756.537,49
3.	VREDNOST INVESTICIJE	3.161.609,00	3.116.609,00									
4.	ODHODKI POSLOVANJA	14.146.791,00		707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57
4.1.	Stroški materiala in storitev (variabilni del)	5.103.475,00		255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74
4.2.	Stroški dela (variabilni stroški)	9.032.577,00		451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83
4.3.	Ostali stroški (variabilni stroški)	10.740,00		537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00
4.4.	Dogovorjene zakonske obveznosti											
5.	ODHODKI FINANCIRANJA	860.964,00		81.996,54	77.896,71	73.796,89	69.697,06	65.597,23	61.497,41	57.397,58	53.297,75	49.197,92
5.1.	Anuiteta kredita	860.964,00		81.996,54	77.896,71	73.796,89	69.697,06	65.597,23	61.497,41	57.397,58	53.297,75	49.197,92
III.	Neto skupni donos (I-II)	9.917.099,00	-3.116.609,00	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	648.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38
IV.	Kumulativni skupni donos	9.917.099,00	-3.116.609,00	-2.462.673,62	-1.808.738,24	-1.154.802,86	-500.867,48	148.067,90	802.003,28	1.455.938,66	2.109.874,04	2.763.809,42

Tabela 11: Realni denarni tok investicije od 10. do 20. leta obratovanja (v EUR)

A	Stanje	skupaj	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	LETO	[€]	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I.	SKUPNI DONOS (1+2)	28.086.463,00	1.406.373,05	1.402.273,22	1.398.173,39	1.394.073,57	1.389.973,74	1.385.873,91	1.381.774,09	1.377.674,26	1.373.574,43	1.369.474,60	1.365.374,78
1.	PRIHODKI	25.858.890,00	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50	1.292.944,50
1.1.	Prihodki od storitev	20.772.000,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00	1.038.600,00
1.2.	Drugi prihodki	5.086.890,00	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50	254.344,50
2.	PRIHODKI FINANCIRANJA	2.227.573,00	113.428,55	109.328,72	105.228,89	101.129,07	97.029,24	92.929,41	88.829,59	84.729,76	80.629,93	76.530,10	72.430,28
2.1.	Lastna sredstva	1.750.000,00											
2.2.	Kredit	3.594.182,00	113.428,55	109.328,72	105.228,89	101.129,07	97.029,24	92.929,41	88.829,59	84.729,76	80.629,93	76.530,10	72.430,28
2.3.	Ostane vrednosti osnovnih sredstev												
II.	SKUPNI ODHODKI (3+4+5)	18.169.364,00	762.437,67	748.337,84	744.238,01	740.138,19	736.038,36	731.938,53	727.838,71	723.738,88	719.639,05	715.539,22	741.439,40
3.	VREDNOST INVESTICIJE	3.161.609,00	10.000,00										30.000,00
4.	ODHODKI POSLOVANJA	14.146.791,00	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57	707.339,57
4.1.	Stroški materiala in storitev (variabilni del)	5.103.475,00	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74	255.173,74
4.2.	Stroški dela (variabilni stroški)	9.032.577,00	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83	451.628,83
4.3.	Ostali stroški (variabilni stroški)	10.740,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00	537,00
4.4.	Dogovorjene zakonske obveznosti												
5.	ODHODKI FINANCIRANJA	860.964,00	45.098,10	40.998,27	36.898,44	32.798,62	28.698,79	24.598,96	20.499,14	16.399,31	12.299,48	8.199,65	4.099,83
5.1.	Anuiteta kredita	860.964,00	45.098,10	40.998,27	36.898,44	32.798,62	28.698,79	24.598,96	20.499,14	16.399,31	12.299,48	8.199,65	4.099,83
III.	Neto skupni donos (I-II)	9.917.099,00	643.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	653.935,38	623.935,38
IV.	Kumulativni skupni donos	9.917.099,00	3.407.744,80	4.061.680,18	4.715.615,56	5.369.550,94	6.023.486,32	6.677.421,70	7.331.357,08	7.985.292,46	8.639.227,84	9.293.163,22	9.917.098,60

PRILOGA 3: OCENA EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSLOVANJA

Statična ocena pomeni prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta, kar pa največkrat ne daje zadovoljivih in korektnih podatkov o kakovosti posamezne naložbe. V 5. letu pričakujemo normalno poslovanje z pozitivno bilanco uspeha (tabela1).

Tabela 1: Statični kazalniki projekta.

Statični kazalniki	V letih 2011 – 2031
Diskontna stopnja	0,00 %
Skupni donosi – [Sd]:	28.086.463,00 EUR
Skupni odhodki – [So]:	18.169.364,00 EUR
Kazalnik ekonomičnosti:	1,55 %
Kazalnik rentabilnosti:	3,18 %
Donosnost – rentabilnost investicije	31,62 %
Kazalnik donosnosti odhodkov:	0,55 %
Skupni donos na enoto investicije	0,90 %
Povprečni letni donos na enoto investicije	0,45 %
Doba vračila naložbe:	4,77 LET

Dinamične ocene so metode, ki upoštevajo različno časovno dinamiko investicijskih naložb in donosov. Metoda sedanje vrednosti projekta: osnovni razlog za uvajanje dinamičnih metod (naložbenega odločanja), niso pomanjkljivosti statističnih kriterijev, pač pa časovne preference sredstev in obresti kot kategorije, ki opredeljuje nagnjenost k varčevanju in potrošnji razpoložljivih sredstev. Ena od najbolj uporabnih in temeljitihih metod je metoda sedanje vrednosti projekta (izračun je podrobneje prikazan v tabeli 3 spodaj), s katero iščemo izpolnjevanje naslednjega pogoja (Bizjak, 2008):

$$SV = \sum_{i=0}^n \frac{(Sd - So)i}{(1+r)^i} = 0 \quad (1)$$

SV je okrajšava za sedanjo vrednost projekta,

Sd - skupni prihodki projekta,

So- skupni odhodki projekta,

r - diskontna stopnja, določena vnaprej,

n - število obdobj v življenjski dobi projekta.

Sedanjo vrednost izračunamo na naslednji način: $SV = Sd - So$;

$SV = 28.086.463,00 \text{ EUR} - 18.169.364,00 \text{ EUR}; SV = 9.917.099,00 \text{ EUR}.$

Po tej metodi je projekt sprejemljiv, če izpolnjuje pogoj: $SV \geq 0$. Izračunamo, koliko denarja bi morali imeti danes, da bi v določenem času z njegovo naložbo pri določeni donosnosti dosegli določeno prihodnjo vrednost. Sedanja vrednost projekta so celotni odhodki naložbe in stroški obratovanja, donosi pa prihodki od najemnine oskrbovancev. Pogoj $SV \geq 0$ je izpolnjen in projekt je sprejemljiv, saj je vsota donosov Sd večja kot vsota odhodkov So oz. $Sd > So$, torej njegova sedanja vrednost znaša kar je večje od 0. Obenem smo izračunali določene kriterije, da smo lahko ugotovili, če bo projekt uspešen (tabela 2).

Tabela 2: Dinamična ocena projekta.

Dinamični kazalniki	V letih 2011 – 2031
Skupni donosi – [Sd]:	28.086.463 ,00 EUR
Skupni odhodki – [So]:	18.169.364,00 EUR
Relativna neto sedanja vrednost investicije (RNSV)	3,18 %
Neto sedanja vrednost investicije (NSV)	9.917.099,00 EUR
Računovodska stopnja donosa (RSD)	2,18 %
ISD brez tveganja	20,45 %
Akumulativnost	318,20 %

Metoda interne stopnje donosnosti

Za oceno učinkovitosti bomo izračunali interno stopnjo donosnosti projekta – ISD na osnovi že predhodno oblikovanega realnega denarnega toka. ISD izračunamo s pomočjo metode interne stopnje donosnosti projekta, ki jo podajamo v nadaljevanju (glej tabelo 14). Pomemben kazalnik učinkovitosti projekta je kazalnik interne stopnje donosnosti – ISD je tista diskontna stopnja donosnosti, pri kateri je sedanja vrednost projekta enaka 0, izenačijo se vsi donosi in odhodki projekta v celotni življenjski dobi, ki zagotavlja izpolnjevanje naslednjega pogoja (Bizjak, 2008):

$$0 = \sum_{i=0}^n \frac{(Sd - So)i}{(1 + r)^i} = ISD \quad (2)$$

kjer pomeni:

Sd - skupni donosi projekta,

So - skupni odhodki projekta,

r - interna stopnja donosnosti (ISD), diskontna stopnja,

n - število obdobj v življenjski dobi projekta,

i - tekoči indeks časovnih obdobj od $i=1$ do n .

To diskontno stopnjo (r) izračunamo s postopkom diskontiranja in metodo interpolacije. Poleg tega metodo lahko uporabimo za oceno učinkovitosti projekta z vidika družbe in vidika investitorja (Bizjak, 2008).

Neto sedanjo vrednost pri različnih diskontnih faktorjih interiramo dokler ne dobimo rezultata v željeni okolici vrednosti nič.

Interno stopnjo donosnosti izračunamo z enačbo (Bizjak, 2008):

$$0 = r_p + (r_n - r_p) \times \frac{NSD_p}{NSD_p - NSD_n} = ISD \quad (3)$$

kjer pomeni:

ISD – interna stopnja donosnosti,

NSD – neto skupni donos ($S_d - S_o$),

r_p – diskontna stopnja, pri kateri je NSD pozitiven,

r_n – diskontna stopnja, pri kateri je NSD negativen,

NSD_p – NSD pri uporabljeni diskontni stopnji r_p ,

NSD_n – NSD pri uporabljeni diskontni stopnji r_n .

V tabeli 14 izhajamo iz realnega denarnega toka projekta. Pri izračunu interne stopnje donosnosti projekta bomo prikazali, da se projekt popolnoma pokriva. Interna stopnja donosnosti je 20,45 %. Pri diskontni stopnji 21,00 % je neto sedanja vrednost donosov (NSD) = - 75.511,12 EUR, pri diskontni stopnji 20,00 % pa je neto sedanja vrednost donosov (NSD) = 63.374,51 EUR.

Tabela 3: Izračun ISD za obdobje 20 let pri interni stopnji 0,00 %, 21,00 % in 20,00 %.

časovna obdobja		diskontna stopnja 0,00 %		diskontna st. 21,00 %		diskontna st. 20,00 %	
i	leto	Skupaj donosi <i>Sd</i>	Skupaj odhodki <i>So</i>	Skupni donosi <i>Sd</i>	Skupni odhodki <i>So</i>	Skupni donosi <i>Sd</i>	Skupni odhodki <i>So</i>
0	2011	0,00	3.116.609,00	0,00	3.116.609,00	0,00	3.116.609,00
1	2012	1.443.271,49	789.336,11	1.192.786,36	652.343,89	1.202.726,24	657.780,09
2	2013	1.439.171,66	785.236,28	982.973,61	536.326,95	999.424,77	545.302,97
3	2014	1.435.071,84	781.136,46	810.060,64	440.931,17	830.481,39	452.046,56
4	2015	1.430.972,01	777.036,63	667.559,00	362.493,32	690.090,67	374.728,31
5	2016	1.426.872,18	777.936,80	550.120,99	299.928,31	573.427,93	312.635,35
6	2017	1.422.772,36	768.836,98	453.339,12	244.975,15	476.483,58	257.481,95
7	2018	1.418.672,53	764.737,15	373.580,82	201.379,19	395.925,47	213.424,10
8	2019	1.414.572,70	760.637,32	307.852,23	165.536,84	328.984,40	176.899,93
9	2020	1.410.472,87	756.537,49	253.685,94	136.069,92	273.359,09	146.622,03
10	2021	1.406.373,05	762.437,67	209.048,39	113.331,50	227.137,10	123.137,94
11	2022	1.402.273,22	748.337,84	172.263,62	91.930,29	188.729,13	100.717,28
12	2023	1.398.173,39	744.238,01	141.950,39	75.559,21	156.814,45	83.471,25
13	2024	1.394.073,57	740.138,19	116.970,37	62.101,63	130.295,52	69.176,19
14	2025	1.389.973,74	736.038,36	96.385,43	51.039,37	108.260,28	57.327,50
15	2026	1.385.873,91	731.938,53	79.422,43	41.946,34	89.950,80	47.506,82
16	2027	1.381.774,09	727.838,71	65.444,19	34.472,22	74.737,25	39.367,26
17	2028	1.377.674,26	723.738,88	53.925,63	28.328,96	62.096,25	32.621,26
18	2029	1.373.574,43	719.639,05	44.434,01	23.279,74	51.592,88	27.030,39
19	2030	1.369.474,60	715.539,22	36.612,72	19.129,84	42.865,74	22.397,00
20	2031	1.365.374,78	741.439,40	30.167,86	16.382,05	35.614,51	19.339,74
Skupaj		28.086.462,67	18.169.364,07	6.638.583,77	6.714.094,89	6.938.997,44	6.875.622,93
NSD		<i>Sd – So=</i>	9.917.098,60	<i>Sd – So=</i>	- 75.511,12	<i>Sd – So=</i>	63.374,51
$r_p =$	21,00 %			$NSD_p =$	- 75.511,12		
$r_n =$	20,00 %			$NSD_n =$	63.374,51		
$ISD = r_p + ((r_n - r_p) * (NSD_p / (NSD_p - NSD_n)))$							
ISD=		20,46 %					

Drugi pokazatelji učinkovitosti in uspešnosti

Naslednji pomembni kazalniki učinkovitosti projekta so tudi kazalniki ekonomičnosti, rentabilnosti investicijskih naložb in rentabilnost vlaganj. Priporočajo se za oceno projektov. »Ti kazalniki so, glede na diskontno stopnjo, različni, običajno pa jih izračunavamo za diskontno stopnjo, uporabljeno pri izračunu neto sedanje vrednosti projekta« (Papler, 2008).

Kazalnik gospodarnosti ali ekonomičnosti:

$$E = \frac{Sd}{So} \quad (4)$$

kjer pomeni:

E – kazalnik gospodarnosti ali ekonomičnosti,

Sd – skupni donosi projekta,

So – skupni odhodki projekta.

$$E = \frac{Sd}{So} = \frac{28.086.462,00}{18.169.364,00} = 1,55$$

Kazalnik donosnosti naložb:

$$D = \frac{Sd - So}{N} \quad (5)$$

kjer pomeni:

D – kazalnik donosnosti naložb ali rentabilnosti naložb,

N – naložba,

Sd – skupni donosi projekta,

So – skupni odhodki projekta.

$$D = \frac{Sd - So}{N} = \frac{28.086.462,00 - 18.169.364,00}{3.116.609,00} = 3,18\%$$

Kazalnik donosnosti odhodkov:

$$D = \frac{Sd - So}{So} \quad (6)$$

kjer pomeni:

Do – kazalnik donosnosti odhodkov ali rentabilnosti vlaganj,

Sd – skupni donosi projekta in

So – skupni odhodki projekta.

$$D = \frac{Sd - So}{So} = \frac{28.086.462,00 - 18.169.364,00}{18.169.364,00} = 0,55\%$$

Vsi kazalniki so bili izračunani pri diskontni stopnji 0,00 %. Interna stopnja donosnosti pri zmanjšanem prihodu projekta DU je družbeno, okoljsko in ozaveščevalno pomemben. Z vidika gospodarskega inženirstva smo ugotovili ekonomsko upravičenost gradnje. Vendar je projekt dolgoročna naložba, zato ocenimo tveganja in negotovosti. Opisana je ocena potrebnih naložb, ki je dokaj realno postavljena. V ocenah tveganja lahko pričakujemo večjo negotovost pri spremembah stroškov. Ocenili smo, da zmanjšanje dohodka iz naslova oskrbe za 10,00 % po 1. letu obratovanja, (iz predpostavke znižanja oskrbovalnih cen/dan) bi bil še sprejemljiv, kajti skupni donosi bi bili še vedno višji od skupnih odhodkov. Vsako večje znižanje prodaje bi pripeljalo do vprašanja vlaganja v projekt.