



OBČINA DOBROVA-POLHOV GRADEC
ŽUPAN

Stara cesta 13, 1356 Dobrova, tel.: 01/3601-800,
www.dobrova-polhovgradec.si, e-pošta: info@dobrova-polhovgradec.si

Številka: 0117-0002/2023-6

Datum: 18. 3. 2024

OBČINSKEMU SVETU, tu

ZADEVA: Dokument identifikacije investicijskega projekta »Center Dobrova – 1 faza«

PREDLAGATELJ: Jure Dolinar, župan

POROČEVALEC: Jure Dolinar, župan
Samo Zupančič, občinska uprava

**PRAVNA
PODLAGA:** 16. člen Statuta Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 155/22, UPB-1),
Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za strateške projekte in urbanizem

NAMEN: Obravnava in sprejem

**PREDLOG
SKLEPA:** *Občinski svet Občine Dobrova-Polhov Gradec, na osnovi potrditve Odbora za strateške projekte in urbanizem na svoji 3. redni seji, dne 18. 3. 2024, potrjuje dokument identifikacije investicijskega projekta »Center Dobrova – 1 faza«, iz novembra 2023, dopolnjeno december 2023, ki ga je izdelalo podjetje Inštitut za javno – zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Železnica 14, 1311 Turjak.*

Jure Dolinar l.r.
župan

1. NASLOV

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »Center Dobrova – 1 faza«

2. UVOD

2.1. Pravni temelj

Občina Dobrova – Polhov Gradec je dolžna skladno s prvim odstavkom 1. člena v povezavi s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) izdelati dokument o identifikaciji investicijskega projekta.

2.2. Ocena stanja in razlogi za sprejem

Namen investicije »Center Dobrova – 1 faza« je izpolnjevanje nalog občine ter izboljšanje kvalitete življenja prebivalstva preko razvoja lokalnega središča in posledično zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov v Ljubljano.

2.2.1. Obstoječe stanje

Naselje Dobrova kot upravno središče občine je nerazpoznavno v prostoru. Naselje kot upravno središče nima razpoznavnega jedra. Posledično naselje Dobrova kot občinsko naselje nujno potrebuje izrazit center.

2.2.2. Namen investicije

Namen izvedbe investicije je pridobiti nove sodobne prostore, primerne za izvajanje, lekarniške, zdravstvene in lekarniške dejavnosti v prvi fazi in dejavnosti kulturnega značaja (večnamenska dvorana), knjižnice ter drugih, občanom namenjenih dejavnosti v drugi fazi.

2.2.3. Cilji investicije

Cilji investicije so zlasti:

- pridobiti nove sodobne prostore, primerne za izvajanje dejavnosti lokalne samouprave, lekarniške, zdravstvene dejavnosti, dejavnosti kulturnega značaja (večnamenska dvorana), izvajanje trgovske dejavnosti živilske in tehnične trgovine, izvajanje poštne in bančne dejavnosti, knjižnica ter drugih, občanom namenjenih dejavnosti,
- pridobitev novih prostorov za medgeneracijsko srečevanje občanov, ki bodo predstavljali osrednji prostor zbiranja v občini in v katerih se bodo lahko ponujali različni preventivni programi (vsebine in aktivnosti), namenjeni predvsem družinam, posameznim družinskim članom, starejšim in drugim ranljivim skupinam, katerih namen je zagotavljanje dostopnosti in pluralizacija storitev, namenjenih različnim ciljnim skupinam (večnamenska dvorana),
- zagotovitev novih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti in posledično izvajanje nalog vezanih na zagotavljanje zdravstvene službe na primarni ravni;
- znižati stroške vzdrževanja in v posameznem primeru tudi stroške najemnin ob prenehanju uporabe obstoječih prostorov, v katerih se izvajajo zgoraj navedene družbene dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo prebivalcev Dobrove ter sosednjih krajev,
- spodbuditi ustvarjalnost za izvajanje predvsem dejavnosti kulturne narave,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,
- upoštevati načelo dostopnosti za vse ranljive skupine,
- z ustrežno zdravstveno oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva.
- ureditev centra oz. jedra občine, ustvariti prepoznavno identiteto občine in možnosti za nadaljnji razvoj občine.

2.2.4. Opredelitev investicije

Projekt je razdeljen na dve fazi, in sicer:

- Prva faza: izgradnja »Centra Dobrova – 1 faza« v okviru projekta javno-zasebnega partnerstva na parc. št. 1390/1, 1393/1, 1399/1, 1399/5 in 3078/1 vse k.o. 1994 Dobrova in selitev javnih dejavnosti (zdravstvo in lekarna) iz sedanjih prostorov v nov center ter
- Druga faza: »Center Emila Adamiča z lokalno tržnico« ureditev razmerij med partnerji projekta ter vzpostavitev kulturne dvorane na parc. št. 1395/1, 1396/2, 1396/4, 1395/7, 1393/3, 1393/4, 1396/6, 3114/11, 1386/2, 1386/4 in 1389 vse k.o. 1994 Dobrova s pripadajočimi prostori za izbrane zasebne programe (predvidoma pokrita tržnica, lokal, prostori za društva).

Prva faza projekta se bo izvajala na zemljišči v lasti občine in bo namenjeno zasebnim programom, kot npr. izvajanje trgovske dejavnosti živilske in tehnične trgovine in programom zdravstvene in lekarniške dejavnosti, poštne ter bančne dejavnosti.

Druga faza projekta zajema izgradnjo objekta za preostale javne programe in bo predmet ločene obravnave v okviru javnega naročila. Druga faza projekta, ki se bo izvedla ločeno, kot javno naročilo, se bo izvedla potem, ko bodo izpolnjeni pogoji za realizacijo prve faze in izvedena zamenjava zemljišč s KZ Dolomiti Dobrova in drugimi lastniki nepremičnin, ki bodo izkazali interes za sodelovanje na projektu in bodo s tem izpolnjeni pogoji za pričetek izvajanja projekta na območju druge faze.

Slika 2: Idejna skica z označeno 1. in 2. fazo projekta



Vir: IJZP po idejnih skicah priljučja izdelovalca ARHEJA d.o.o.

Varianta C – izvedba investicije prve faze v okviru javno – zasebnega partnerstva

Varianta C predvideva izvedbo investicije prve faze v okviru javno-zasebnega partnerstva, pri čemer javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje cilj zagotovitve novih, ustreznih prostorov v središču Dobrove.

Javni partner bo v projekt vstopil z zemljiščem na katerem bo v korist zasebnega partnerja ustanovil stavbno pravico za izvedbo faze 1.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja se bo objekt razdelil skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del, javni in zasebni partner pa bosta v sorazmernem deležu in v skladu z načrtom razdelitve etažne lastnine prevzela vsak svoje stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

Za varianto C – izvedbo investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki pogodbenega javno naročniškega razmerja javno-zasebnega partnerstva, pri katerem bi javni partner sofinanciral izvedbo primerne zasebnega projekta je treba ugotoviti, da omogoča najhitrejšo realizacijo projekta, saj se javni partner, kot soinvestitor oz. sofinancer priključi obstoječemu zasebnemu projektu, pri čemer odpade potreba po iskanju in nakupu ustreznega zemljišča, ki glede na predvideno lokacijo (središče Dobrove) predstavlja relativno velik izziv, saj je število primernih zemljišč oz. lokacij omejeno. Iz tega stališča in tudi kasnejše izvedbe širšega projekta z vključenim zasebnim delom, se zasleduje sinergije pri skupnem in enotnem vodenju projekta, ki imajo pozitiven učinek na znižanje stroškov v vseh fazah projekta. Iz tega vidika je javnonaročniška oblika za javnega partnerja smotrna, pod pogojem, da se bodo identificirali primerno zasebni projekti, ki bodo omogočali realizacijo postavljenih ciljev javnega partnerja.

Dopušča se možnost sklenitve sporazuma oziroma pisma o nameri med strankami: Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova z.o.o., Matija Centrih – Lekarna Dobrova, Pošta Slovenije d.o.o. in Deželna Banka Slovenije d.d., v katerem bi našteje stranke skupaj z Občino Dobrova – Polhov Gradec izrazile skupni interes za sodelovanje pri realizaciji projekta »Center Dobrova«, ki se bo izvedel na nepremičninah, ki so v lasti občine. Stranke bi ugotovile, da imajo interes pridobiti prostore v novozgrajenem objektu prve faze ter se zavezale, da pristopijo k realizaciji projekta na način, da se zavežejo prevzeti sorazmeren delež financiranja projektov glede na razdelitev stroškov, kot jo dogovorijo, pri čemer bi občina prevzela obveznost realizacije druge faze projekta, kot ločeno javno naročilo.

V okviru izvedbe projekta bo potrebno urediti tudi vprašanje prometne ureditve in vprašanje mirujočega prometa.

Posamezne stranke bi se po nameravanem osnutku sporazuma zavezale, da se obveznosti iz projekta razdelijo med njih na način, kot izhaja iz spodnje tabele.

Tabela 1: Predvidena delitev obveznosti

Stranka sporazuma	Namembnost	Okvirna površina poslovnih prostorov	Predvidena razdelitev stroškov projekta
KZ Dolomiti-Dobrova	Tehnična trgovina	535 m2 (pritličje)	56,51%
	Trgovina z živili	503 m2 (pritličje)	
	Skladišče	570 m2 (pritličje)	
	Upravni in poslovni prostori	792 m2 (I. nadstropje)	
Občina	zdravstvo	1.210 m2 (I. nadstropje)	28,49%
Pošta	pošta	240 m2 (pritličje)	5,65%
Lekarna	lekarna	167 m2 (pritličje)	8,17%
	lekarna	180 m2 (I. nadstropje)	
Deželna Banka	banka	50 m2 (pritličje)	1,18%
SKUPAJ		4.247 m2	100%

Vir: Gradivo naročnika.

Skupni in pripadajoči prostori na objektu (npr. avle, stopnišča, strojnica, ipd.) bi se delili med stranke skladno s sporazumom o razdelitvi etažne lastnine, pri čemer se kot izhodišče upoštevajo površine prostorov, kot jih pridobi posamezna stranka.

Občina se bi zavezala v projekt prispevati zemljišča, vodenje celotnega projekta izvedbe pa bi prevzel zasebni partner.

Novo zgrajeni Center Dobrova bo predvidoma obsegal prostore, kakor so prikazani na tabelah v nadaljevanju.

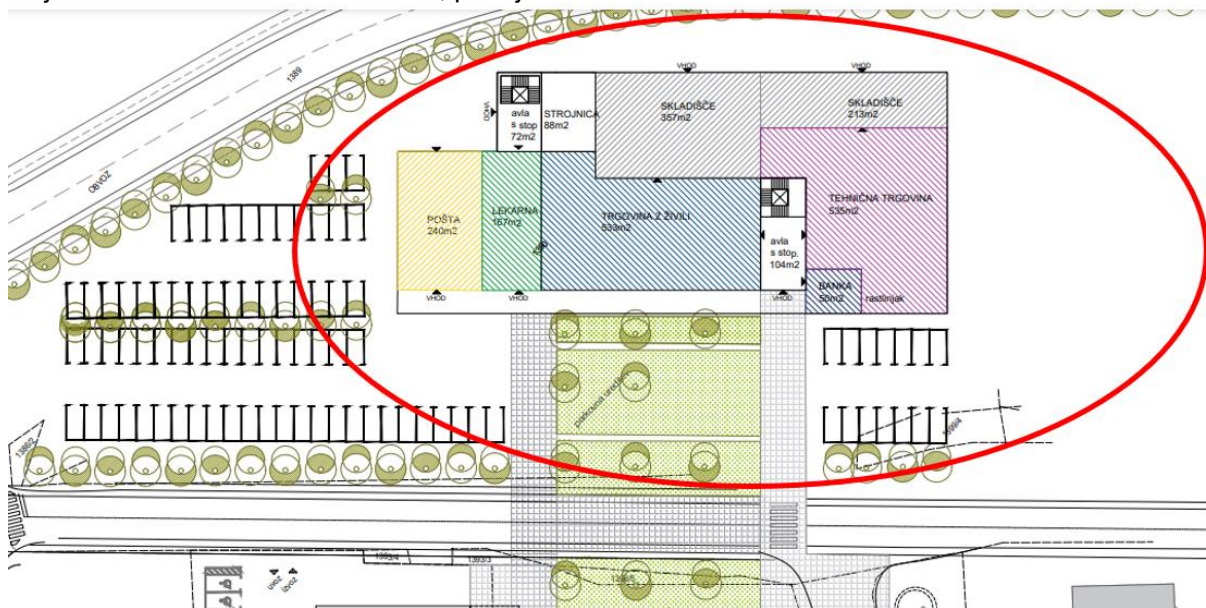
Tabela 2: Predvideni prostori s kvadrato v pritličju

PROSTOR	KVADRATURA
Vhodna avla s stopniščem	104 m ²
Tehnična trgovina	535 m ²
Trgovina z živili	503 m ²
Banka	50 m ²
Skladišče	570 m ²
Lekarna	167 m ²
Avla s stopniščem	72 m ²
Pošta	240 m ²
Strojnica	117 m ²
PRITLIČJE SKUPAJ	2.358 m²

Tabela 3: Predvideni prostori s kvadrato v 1. nadstropju

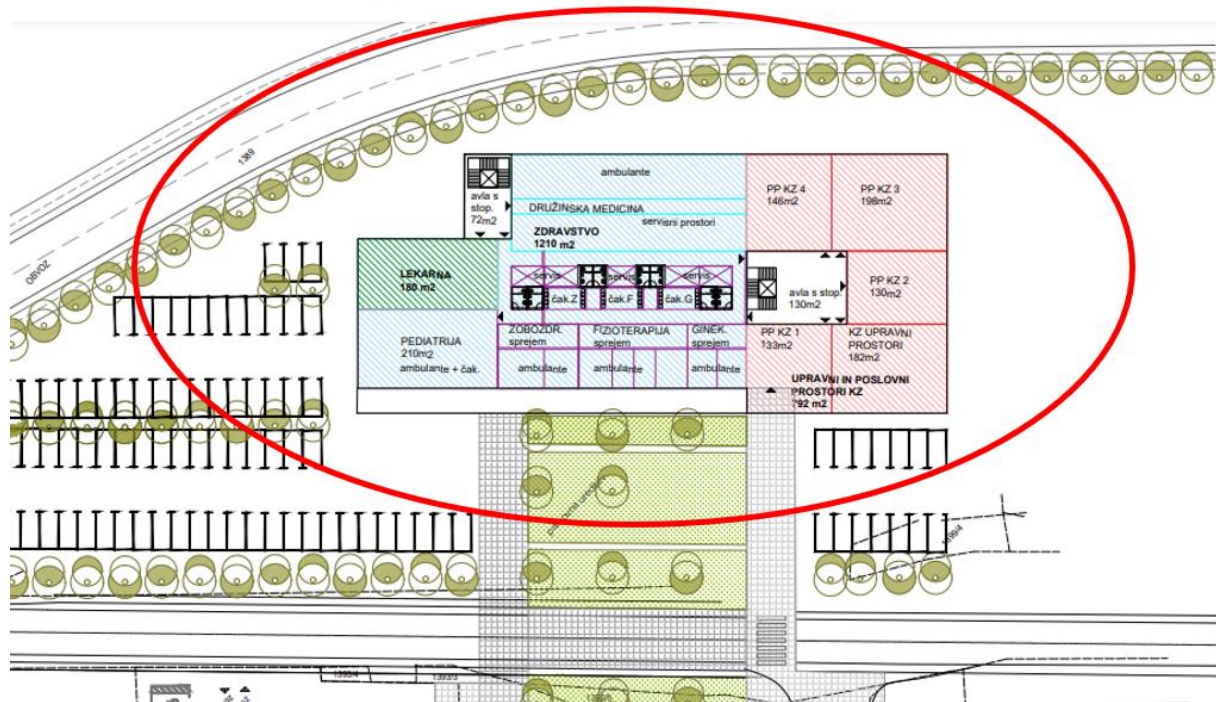
PROSTOR	KVADRATURA
Lekarna	180 m ²
Avla s stopniščem	130 m ²
Avla s stopniščem	72 m ²
Zdravstvo	1210 m ²
Upravni in poslovni prostori KZ	792 m ²
NADSTROPJE SKUPAJ	2.384 m²

Idejna slika Centra Dobrova – 1 faza, pritličje



Vir idejne skice: ARHEJA d.o.o.

Idejna slika Centra Dobrova – 1 faza, nadstropje



Vir idejne skice: ARHEJA d.o.o.

2.2.5. Ocena investicijskih stroškov prve faze

V naslednji tabeli je prikazana ocena vseh stroškov za izvedbo predmetne investicije, ki temelji na izkušnjah pripravilcev gradiva na podobnih projektih in trenutnih tržnih razmerah na gradbenem trgu. Ocenjena vrednost investicije temelji na podatkih naročnika in smo jo upoštevali kot sledeče predpostavke:

- vrednost zemljišča smo predpostavili v višini 141 EUR/m², skladno s cenitvijo, ki jo je izdelala družba NAI Significa, septembra 2023. Omenjena cenitev ne vključuje zemljišča s parc. št. 1390/2, k.o. Dobrova, površine 648 m² ter zemljišča s parc. št. 1399/6, površine 622 m². Celotna površina vseh zemljišča tako znaša 8.513 m², kar pri ocenjeni vrednosti 141 EUR/m² pomeni skupno vrednost zemljišč 1.200.333 EUR.
- strošek investicijske dokumentacije v višini 8.500 EUR brez DDV,
- vrednost projektne dokumentacije je bila določena v višini 5,00 % gradbenih stroškov in je skladna z razmerami na gradbenem trgu. Pri tem smo predpostavili, da bo omenjeni strošek nastal v letu 2024,
- strošek vodenja projekta smo ocenili v vrednosti 2 % gradbenih stroškov in je primerljiv s podobnimi projekti,
- strošek nadzora smo ocenili v vrednosti 1,5 % gradbenih stroškov in je primerljiv s podobnimi projekti,
- strošek komunalnega opremljanja smo ocenili na 90 EUR brez DDV / m² bruto površin objekta. Ta znaša 4.742 m², strošek komunalnega opremljanja pa 426.780 EUR brez DDV,
- GOI strošek na m² smo upoštevali po podatkih naročnika, kot je razvidno iz spodnje tabele. Pri bruto površini objekta 4.742 m² predstavlja strošek GOI 6.455.300 EUR brez DDV,
- strošek opreme smo ocenili na 500.000 EUR brez DDV,
- strošek ureditve parkirišč in zunanje ureditve smo ocenili na 300 EUR brez DDV/m² bruto površin objekta. Pri izračunu celotnega stroška smo upoštevali 5.107 m² nezazidanih površin, kar predstavlja 60 % površin celotnega zemljišča. Celoten strošek ureditve parkirišč in zunanje ureditve smo tako ocenili na 1.532.340 EUR brez DDV.
- strošek nepredvidenih del smo ocenili v višini 5 % gradbenih del.

Tabela: Pregled stroškovnih postavk po vrsti prostora v primeru javno-zasebnega partnerstva v stalnih cenah, november 2023

I.Prostori	Neto površina	Bruto površina	Cena na m2 brez DDV	Vrednost brez DDV
Vhodna avla s stopniščem	80 m2	104 m2	1.000 €	104.000 €
Tehnična trgovina	412 m2	535 m2	1.400 €	749.000 €
Trgovina z živili	387 m2	503 m2	1.600 €	804.800 €
Banka	38 m2	50 m2	1.200 €	60.000 €
Skladišče	438 m2	570 m2	1.000 €	570.000 €
Lekarna	128 m2	167 m2	2.000 €	334.000 €
Avla s stopniščem	55 m2	72 m2	1.000 €	72.000 €
Pošta	185 m2	240 m2	1.200 €	288.000 €
Strojnica	90 m2	117 m2	1.100 €	128.700 €
I. Skupaj Prostori	1.814 m2	2.358 m2		3.110.500 €
II. Ostale postavke	Neto površina	Bruto površina	Cena na m2 brez DDV	Vrednost brez DDV
Lekarna	138 m2	180 m2	1.400 €	252.000 €
Avla s stopniščem	100 m2	130 m2	1.000 €	130.000 €
Avla s stopniščem	55 m2	72 m2	1.000 €	72.000 €
Zdravstvo	931 m2	1.210 m2	1.800 €	2.178.000 €
Upravni in poslovni prostori KZ	609 m2	792 m2	900 €	712.800 €
II. Skupaj Ostale postavke	1.834 m2	2.384 m2		3.344.800 €
SKUPAJ I + II	3.648 m2	4.742 m2		6.455.300 €

Tabela: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, november 2023

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. SPLOŠNI STROŠKI	2.350.635	253.066	2.603.701
Zemljišče	1.200.333	-	1.200.333
Investicijska dokumentacija	8.500	1.870	10.370
Projektna dokumentacija	420.601	92.532	513.133
Vodenje projekta	168.240	37.013	205.253
Nadzor	126.180	27.760	153.940
Komunalno opremljanje	426.780	93.892	520.672
II. GRADBENA DELA	8.912.022	1.960.645	10.872.667
GOI	6.455.300	1.420.166	7.875.466
Oprema	500.000	110.000	610.000
Parkirišče in zunanja ureditev	1.532.340	337.115	1.869.455
Nepredvideni stroški (5 %)	424.382	93.364	517.746
SKUPAJ	11.262.657	2.213.711	13.476.368

2.2.6. Časovni načrt izvedbe investicije

V spodnji tabeli so predstavljene aktivnosti, katerih izvedba je v nadaljevanju potrebna za izvedbo projekta.

Tabela 4: Časovni načrt izvedbe investicije

Projekt »Center Dobrova – 1. faza« se bo izvajal v letih 2024-2026, pri čemer bodo gradbena dela potekala od januarja 2025 do novembra 2026.

Korak	Aktivnost	Izvajalec	Okviren čas izvedbe
1.	Identifikacija primerne zemljišča	javni partner	Izvedeno
2.	Priprava in izvedba javnega poziva promotorjem, da se preveri interes na strani potencialnih zasebnih partnerjev za realizacijo projekta	javni partner	Izvedeno
3.	Cenitev zemljišča	javni partner	Izvedeno
4.	Priprava DIIP	javni partner	December 2023 - Januar 2024
5.	Priprava ostale investicijske dokumentacije (Test JZP, PIZ, IP, Študija po 25. členu ZNKP)		Januar 2024
6.	Priprava gradiva za občinski svet v okviru katerega se pripravi predlog akta o javno-zasebnem partnerstvu in njegova obrazložitev	javni partner	Januar – februar 2024
7.	Sprejem akta o javno-zasebnem partnerstvu na občinskem svetu	občinski svet	Januar-februar 2024
8.	Objava javnega razpisa	javni partner	Februar 2024
9.	Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu	javni partner, izbrani zasebni partner	Avgust 2024
10.	Izvajanje pogodbe po dogovorjenem terminskem planu po fazah:	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
11.	Pridobitev stavbne pravice	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
12.	Projektiranje	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
13.	Pridobitev gradbenega dovoljenja	izbrani zasebni partner	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
14.	Gradnja objekta	izbrani zasebni partner	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
15.	Pridobitev uporabnega dovoljenja	izbrani zasebni partner	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
16.	Prevzem objekta	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe

2.3. Finančne in druge posledice

Skupna vrednost investicije znaša 11.262.657 EUR brez DDV, delitev med partnerji pa je skladna z delitvijo površin prostorov. Občina bo zaradi zagotavljanja zdravstvenih storitev po vzpostavitvi etažne lastnine vpisala lastninsko pravico na prostorih za zdravstvo v skupni površini 1.210 m², kar

predstavlja 28,5 % vseh površin posameznih prostorov, kot je razvidno iz spodnje tabele. Delitvi posameznih prostorov sledi tudi delitev skupnih prostorov.

Skladno z omenjeno delitvijo posameznih in skupnih prostorov, se tudi deli financiranje investicije med obema partnerjema. Občina bo financirala investicijo v skupnem znesku 3.211.727 EUR z DDV, od tega:

- znaša vložek zemljišča 1.200.333 EUR,
- znašajo proračunska sredstva 2.011.394 EUR.

Investicija, opredeljena v investicijskem programu, bo vrednostno usklajena s proračuni naslednjih let.

2.5. Obravnava na odboru za družbene dejavnosti

Odbor za družbene dejavnosti se je na svoji 3. redni seji, dne 18. 3. 2024, seznanil s strateškim projektom »Center Dobrova – 1 faza« in sprejel sklep:

»Odbor za strateške projekte in urbanizem potrjuje dokument identifikacije investicijskega projekta »Center Dobrova – 1 faza«, iz novembra 2023, dopolnjeno december 2024, ki ga je izdelalo podjetje Inštitut za javno – zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Železnica 14, 1311 Turjak.«

Pripravil: Samo Zupančič

Priloga:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Center Dobrova – 1 faza«, iz novembra 2023, dopolnjeno december 2023, ki ga je izdelalo podjetje Inštitut za javno – zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Železnica 14, 1311 Turjak