

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA
PROJEKTA**

PROJEKT:

»Center Dobrova – 1 faza«

Ljubljana, november 2023,
dopolnjeno december 2024

Naročnik: **Občina Dobrova – Polhov Gradec**
Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Za naročnika: **Jure Dolinar, župan**

Predmet: **PROJEKT: »Center Dobrova – 1 faza«**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**

Izdelovalec: 
Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: **izr. prof. dr. Petra Ferk, Direktorica razvojnih projektov**

Opomba: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan skladno z določili 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.

Pravno obvestilo: Vse informacije in podobe, vsebovane v dokumentu, so predmet avtorske zaščite.
Reprodukcija je dovoljena v nekomercialne namene pod pogojem navajanja virov in avtorja.

Številka: 410-0001/2024-2

Datum: 4.1.2024

SKLEP O OBRAVNAVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor: Občina Dobrova-Polhov Gradec

Naslov: Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Komisija za potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta za projekt »Center Dobrova – 1 faza« iz decembra 2023, ki ga je izdelal Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija:

a) primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni;

b) drugo:

.....
.....

(komisija lahko navede tudi svoja opažanja, pomisleke ali opozorila ter predloge)

Član komisije	Datum pregleda	Podpis člana
Samo Zupančič
Barbara Potočnik
Natalija Pavlin
Jure Dolinar, župan

Številka: 410-0001/2024-3

Datum: 4.1.2024

S K L E P

o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Investitor: OBČINA DOBROVA – POLHOV GRADEC

Naslov: Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Na podlagi drugega odstavka 18. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednja sklepa:

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta »Center Dobrova – 1 faza« iz decembra 2023, ki ga je izdelal Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Železnica 14, 1311 Turjak.
2. Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah, november 2023, znaša 11.262.657 EUR brez DDV oziroma 13.476.368 EUR z DDV in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Investicija je primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu. Podatki in informacije so zadostni in pričakuje se učinke, kot so predvideni.

Občina Dobrova – Polhov Gradec

Župan Jure Dolinar

KAZALO VSEBINE

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB.	8
1.1. NAVEDBA INVESTITORJA – NAROČNIKA.....	8
1.1.1. Osnovni podatki o Občini Dobrova – Polhov Gradec	9
1.2. IDENTIFIKACIJA STROKOVNIH SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER DRUGE DOKUMENTACIJE	11
1.3. IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA.....	12
1.4. IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP	13
2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	14
2.1. ANALIZA STANJA	14
2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	15
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	16
3.1. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI	16
3.2. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	17
3.3. PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	19
3.3.1. Strategija razvoja Slovenije 2030	19
3.3.2. Vizija 2050	20
3.3.3. Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030	21
3.3.4. Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«	22
3.3.5. Zakon o zdravstveni dejavnosti	23
3.3.6. Zakon o knjižničarstvu	26
3.3.7. Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo	26
3.3.8. Zakon o lokalni samoupravi	27
3.3.9. Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec	28
3.3.10. Razvojni program občine Dobrova-Polhov Gradec 2012–2022	29
4. PREDSTAVITEV VARIANT	31
4.1. VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE.....	31
4.2. VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA...	32
4.3. VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OKVIRU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	33

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	36
5.1. VRSTA INVESTICIJE.....	36
5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	45
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	49
6.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA.....	49
6.2. OPIS LOKACIJE	50
6.3. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	54
6.4. VARSTVO OKOLJA	55
6.5. KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA	56
6.6. VIRI FINANCIRANJA	57
7. FINANČNA ANALIZA Z VIDIKA OBČINE.....	61
7.1. INVESTICIJA	62
7.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA.....	62
7.3. PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	63
7.4. PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV	63
8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	66
9. ZAKLJUČEK	67

KAZALO TABEL

TABELA 1: PREDVIDENA DELITEV OBVEZNOSTI	40
TABELA 2: PREDVIDENI PROSTORI S KVADRATURO V PRITLIČJU	41
TABELA 3: PREDVIDENI PROSTORI S KVADRATURO V 1. NADSTROPJU	42
TABELA 4: PREGLED STROŠKOVNIH POSTAVK PO VRSTI PROSTORA V PRIMERU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA V STALNIH CENAH, NOVEMBER 2023	46
TABELA 5: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V STALNIH CENAH, NOVEMBER 2023.....	47
TABELA 6: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V TEKOČIH CENAH	47
TABELA 7: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR PO LETIH V STALNIH CENAH, NOVEMBER 2023	48
TABELA 8: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR PO LETIH V TEKOČIH CENAH	48
TABELA 9: SEZNAM ZEMLJIŠČ - 1. FAZA.....	52
TABELA 10: SEZNAM ZEMLJIŠČ - 2. FAZA.....	52
TABELA 11: ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	54
TABELA 12: DELITEV PROSTOROV MED OBEMA PARTNERJEMA	57
TABELA 13: DELITEV FINANCIRANJA PROJEKTA MED PARTNERJI V STALNIH CENAH, NOVEMBER 2023	58
TABELA 14: DELITEV FINANCIRANJA PROJEKTA MED PARTNERJI V TEKOČIH CENAH.....	58
TABELA 15: IZRAČUN NAJEMNINE ZA POŠTO ZA RAZLIČNA OBDOBJA	58
TABELA 16: DELITEV FINANCIRANJA MED PARTNERJI PO LETIH V STALNIH CENAH, NOVEMBER 2023.....	59
TABELA 17: DELITEV FINANCIRANJA MED PARTNERJI PO LETIH V TEKOČIH CENAH	60
TABELA 18: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V STALNIH CENAH, NOVEMBER 2023.....	62
TABELA 19: FINANČNI KAZALNIKI NAROČNIKA	63
TABELA 20: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA, STALNE CENE NOVEMBER 2023	65
TABELA 21: FINANČNI KAZALNIKI NAROČNIKA	67

KAZALO SLIK

SLIKA 1: UMEŠČENOST OBČINE DOBROVA - POLHOV GRADEC V PROSTOR.....	11
SLIKA 2: IDEJNA SKICA Z OZNAČENO 1. IN 2. FAZO PROJEKTA	38
SLIKA 3: IDEJNA SKICA »CENTER DOBROVA" – 1 FAZA«, PRITLIČJE.....	43
SLIKA 4: IDEJNA SKICA »CENTER DOBROVA – 1 FAZA«, NADSTROPJE.....	44
SLIKA 5: MAKRO LOKACIJA.....	51
SLIKA 6: ZEMLJIŠČA OBČINE	51

1. OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ¹ v 11. členu predvideva navedbo investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca ter strokovnih delavcev oziroma služb, odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske in druge dokumentacije.

1.1. NAVEDBA INVESTITORJA – NAROČNIKA

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec
Stara cesta 13, 1356 Dobrova
Telefon: +386 (0)1 36 01 800
E-mail: info@dobrova-polhovgradec.si
Matična št.: 5874998
Davčna št.: SI91166004
TRR: 01221-0100000813

Odgovorna oseba: župan Jure Dolinar

Datum:

Podpis:

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.

1.1.1. Osnovni podatki o Občini Dobrova – Polhov Gradec

Občina Dobrova - Polhov Gradec je ena od občin v Republiki Sloveniji s 7984 prebivalci zahodno od Ljubljane v letu 2023. Iz prejšnje, leta 1994 na severozahodnem ozemlju nekdanje ljubljanske občine Vič-Rudnik ustanovljene občine Dobrova-Horjul-Polhov Gradec se je 1998 takratna Krajevna skupnost Horjul osamosvojila v Občino Horjul.²

Občina Dobrova - Polhov Gradec je del osrednjeslovenske statistične regije. Meri 118 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 53. mesto.³

Sredi leta 2023 je imela občina približno 7984 prebivalcev (približno 3.950 moških in 3.870 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 70. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 67 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).⁴

Občina leži na križišču treh dolin: Polhograjske doline z Gradaščico, doline Velike Božne in doline, po kateri teče Mala voda. Obkrožajo jo Kalvarija in Polhograjske gore v ozadju. Od tu je izhodišče za številne pohodne in kolesarske poti.⁵

Občina Dobrova - Polhov Gradec je ustanovljena na območju naslednjih naselij: Babna Gora, Belica, Brezje pri Dobrovi, Briše pri Polhovem Gradcu, Butajnova, Črni Vrh, Dobrova, Dolenja vas pri Polhovem Gradcu, Draževnik, Dvor pri Polhovem Gradcu, Gabrje, Hrastenice, Hruševo, Komanija, Log pri Polhovem Gradcu, Osredek pri Dobrovi, Planina nad Horjulom, Podreber, Podsmreka, Polhov Gradec, Praproče, Pristava pri Polhovem Gradcu, Razori, Rovt, Selo nad

² Wikipedija, dostopno na: < https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec>, 16. 11. 2023.

³ Statistični urad RS, dostopno na: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>>, 16. 11. 2023.

⁴ Statistični urad RS, dostopno na: <<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05E1022S.px/table/tableViewLayout2/>>, 16. 11. 2023.

⁵ Statistični urad RS, dostopno na: < <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>>, 16. 11. 2023.

Polhovim Gradcem, Setnica – del, Setnik, Smolnik, Srednja vas pri Polhovem Gradcu, Srednji Vrh, Stranska vas, Šentjošt nad Horjulom, Šujica.⁶ Sedež občine se nahaja na naslovu Dobrova, Stara cesta 13. Občina ima svoj grb, zastavo in praznik, ki je 25. junija.⁷

Na območju Občine Dobrova - Polhov Gradec so ustanovljeni ožji deli občine. Naloge, organizacija in delovanje ter pravni status ožjih delov Občine Dobrova - Polhov Gradec so določeni s statutom in odlokom občine.

Imena in območja ožjih delov občine so:

- Krajevna skupnost Črni Vrh, ustanovljena na območju naselij Črni Vrh, Rovt, Smolnik, Srednji Vrh;
- Krajevna skupnost Dobrova, ustanovljena na območju naselij Brezje pri Dobrovi, Dobrova, Draževnik, Gabrje, Hruševo, Komanija, Osredok pri Dobrovi, Podsmreka, Razori, Stranska vas, Šujica;
- Krajevna skupnost Polhov Gradec, ustanovljena na območju naselij Babna Gora, Belica, Briše pri Polhovem Gradcu, Dolenja vas pri Polhovem Gradcu, Dvor pri Polhovem Gradcu, Hrastenice, Log pri Polhovem Gradcu, Podreber, Polhov Gradec, Praproče, Pristava pri Polhovem Gradcu, Selo nad Polhovim Gradcem, Setnica – del, Setnik, Srednja vas pri Polhovem Gradcu in
- Krajevna skupnost Šentjošt nad Horjulom, ustanovljena na območju naselij Butajnova, Planina nad Horjulom, Šentjošt nad Horjulom.⁸

⁶ Wikipedija, dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec>, 16. 11. 2023.

⁷ Spletna stran: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/#>>, 16. 11. 2023.

⁸ Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, 3. člen, Uradni list RS, št. 155/22.

Slika 1: Umešččenost Občine Dobrova - Polhov Gradec v prostor



Vir: Wikipedia.⁹

1.2. IDENTIFIKACIJA STROKOVNIH SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER DRUGE DOKUMENTACIJE

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec
Stara cesta 13, 1356 Dobrova
Telefon: +386 (0)1 3601 800
E-mail: info@dobrova-polhovgradec.si

Odgovorna oseba: župan Jure Dolinar

Datum:

Podpis:

⁹ Wikipedia, dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec#/media/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Dobrova_-_Polhov_Gradec.svg>, 16. 11. 2023.

1.3. IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA

Ponudnika v času priprave dokumenta identifikacije investicijskega projekta še ni mogoče identificirati. V primeru izvedbe projekta skladno s spodaj predlagano varianto C se bo izvedel javni razpis v skladu z zakonom, ki ureja javno-zasebna partnerstva, na katerem bo izbran zasebni partner.

1.4. IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP

Izdelovalec: Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Železnica 14,
1311 Turjak

P.E. Ljubljana: Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Poslovna
enota Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana

Telefon: + 386 (0)1 60 100 70

E-mail: info@pppforum.si

Matična št.: 3455114000

Davčna št.: SI22672826

Odgovorna oseba: izr. prof. dr. Petra Ferk, Direktorica razvojnih projektov

Datum: 27. 12. 2023

Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je bil ustanovljen v letu 2008 z namenom, da vzpodbudi znanstveno-raziskovalno dejavnost na področju pravne in ekonomske znanosti, s posebnim poudarkom na vprašanjih povezanih s pojmi javno-zasebnih partnerstev, vzpostavitve infrastrukture v javnem interesu, javnih služb in državnih pomoči, javnih razpisov in javnega naročanja, projektnega vodenja, priprave ekonomskih in investicijskih študij ter drugih sorodnih tem. Za ta namen se je v okviru Inštituta združila skupina strokovnjakov iz različnih področij, ki so želeli svoje akademsko in raziskovalno delo nadgraditi z implementacijo projektov v praksi. V okviru svojega delovanja ima Inštitut izkušnje s svetovanjem pri številnih projektih vzpostavitve javne infrastrukture in javnih služb, zato lahko zagotovi celovito analizo posameznega projekta s ciljem dolgoročnega in kvalitetnega izvajanja projektov v javnem interesu.¹⁰

¹⁰ Spletni vir: <<http://pppforum.si>>, 16. 11. 2023.

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. ANALIZA STANJA

Občina ima v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi¹¹ dolžnost zadovoljevati potrebe svojih prebivalcev z opravljanjem raznih nalog, med katere spada tudi načrtovanje prostorskega razvoja, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. V okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi, za lokalne javne službe. Nadalje ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev, pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju, pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju. Poleg tega med drugim tudi gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine v skladu z zakonom ureja promet v občini.

Naselje Dobrova kot upravno središče občine je nerazpoznavno v prostoru. Njegova vaška zasnova z odmaknjeno dominantno v prostoru zaradi nove poselitve ni več zaznavna. Prostor dodatno omejujeta dve prometnici, ki potekata mimo naselja. Dotedanje območje za upravno-družbene dejavnosti se je razvilo med obema prometnicama, toda kljub temu naselje kot upravno središče nima razpoznavnega jedra, celotna povezava nima identitete in je skoraj nezaznavna v prostoru. Posledično naselje Dobrova kot občinsko naselje nujno potrebuje izraziti center.¹²

¹¹ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDŠLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE).

¹² Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta "Center Dobrova" - Občina Dobrova - Polhov Gradec, št. 430-0027/2023-1 z dne 22. 9. 2023, dostopno na: < <https://www.dobrova-polhovgradec.si/objava/822871>>, 16. 11. 2023, str. 3.

2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Razlog za investicijsko namero je ureditev centra oz. jedra občine, ustvariti prepoznavno identiteto občine in možnosti za nadaljnji razvoj občine. Z izvedbo projekta bodo zgrajeni novi sodobni prostori, ki bodo primerni za izvajanje dejavnosti lokalne samouprave, lekarniške, zdravstvene dejavnosti, dejavnosti kulturnega značaja (večnamenska dvorana), knjižnica ter za druge, občanom namenjene dejavnosti, kar trenutno ni ustrezno urejeno.

Glede na navedeno je mogoče izpostaviti zlasti naslednje ključne razloge za investicijsko namero, ki skupaj predstavljajo celovit pogled na potrebe in izzive, ki jih občina obravnava s svojo investicijsko namero, usmerjeno v izboljšanje infrastrukture, javnih storitev in splošne kvalitete življenja svojih prebivalcev:

- **Izpolnjevanje zakonskih obveznosti:** Občina ima po 21. členu Zakona o lokalni samoupravi dolžnost zadovoljevati potrebe svojih prebivalcev. To vključuje različne naloge, kot so načrtovanje prostorskega razvoja, upravljanje posegov v prostor in gradnje objektov, ter zagotavljanje javnih služb, kot so gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.
- **Upravljanje in skrb za javne službe:** Občina je odgovorna za urejanje, upravljanje in skrb za lokalne javne službe, kar vključuje vzdrževanje infrastrukture, kot so ceste, javne poti, rekreacijske površine in drugo.
- **Podpora izobraževanju in kulturnim dejavnostim:** Občina si prizadeva za izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev s pospeševanjem izobraževalnih, kulturnih in umetniških dejavnosti. To vključuje zagotavljanje dostopa do kulturnih programov, splošno izobraževalne knjižnične dejavnosti in skrb za kulturno dediščino.
- **Razvoj in prepoznavnost naselja Dobrova:** Trenutno naselje Dobrova, ki je upravno središče občine, ni razpoznavno v prostoru. Njegova struktura in identiteta sta zaradi nove poselitve in dveh prometnic, ki omejujeta prostor, postali nejasni.
- **Potreba po centru:** Zaradi pomanjkanja razpoznavnega jedra in identitete naselja Dobrova obstaja nujna potreba po razvoju izrazitega centra, ki bo služil kot upravno in družbeno središče ter bo okrepil prepoznavnost in identiteto naselja.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI

Občina Dobrova – Polhov Gradec želi s projektom »Center Dobrova – 1 faza« najprej identificirati projekte, nepremičnine in mikrolokacije primerne za umestitev projekta v prostor na način, da se izpolnijo javni cilji projekta ter nato izvesti izgradnjo Centra Dobrova.

Izvedba projekta v občini Dobrova – Polhov Gradec lahko prinese številne razvojne možnosti in koristi, med katerimi izstopajo:

- **Izboljšana infrastruktura:** S projektom se bo izboljšala infrastruktura, kot so ceste, javne poti in rekreacijske površine. To ne samo izboljša dostopnost in mobilnost znotraj občine, ampak tudi poveča privlačnost območja za prebivalce in obiskovalce.
- **Gospodarski razvoj:** Razvoj novih objektov in izboljšana infrastruktura lahko privabita nove poslovne in investicijske priložnosti. To vodi do ustvarjanja delovnih mest in spodbuja lokalno gospodarstvo.
- **Kulturna in izobraževalna revitalizacija:** Z izboljšanjem dostopa do kulturnih in izobraževalnih ustanov se povečuje kakovost življenja prebivalcev. To lahko privede do večje udeležbe v lokalnih kulturnih in izobraževalnih dogodkih, kar krepi skupnostni duh.
- **Turistični razvoj:** Razvijanje prepoznavnega jedra in izboljšanje kulturne infrastrukture lahko poveča turistično privlačnost Dobrove. To bi lahko vključevalo razvoj novih turističnih atrakcij ali izboljšanje obstoječih, kar bi privabilo obiskovalce in spodbudilo lokalno gospodarstvo.
- **Okrepljena lokalna identiteta in prepoznavnost:** Ustvarjanje jasnega, prepoznavnega centra v Dobrovi bo okrepilo identiteto naselja kot

upravnega središča občine. To ne samo izboljša orientacijo znotraj območja, ampak tudi poveča občutek pripadnosti in ponosa med prebivalci.

- **Trajnostni razvoj:** Projekt lahko sledi načelom trajnostnega razvoja, kar pomeni, da se pri načrtovanju in izgradnji upošteva vpliv na okolje. To lahko vključuje uporabo okolju prijaznih materialov, energetske učinkovitost in zelene površine.
- **Izboljšanje javnih storitev:** Z razvojem projekta se lahko izboljšajo tudi javne storitve, kot so zdravstvene, izobraževalne in socialne ustanove, kar neposredno vpliva na kakovost življenja prebivalcev.

Skupno gledano, projekt prinaša obsežne možnosti za razvoj, ki ne koristijo samo neposredno občini Dobrova – Polhov Gradec, ampak imajo lahko tudi širše pozitivne učinke na sosednje občine in regijo kot celoto.

3.2. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE

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. Obenem je 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.¹³

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,

¹³ Za opis projekta glej točko 5.1 tega DIIP.

- 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 ustrezno 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.

3.3. PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Investicija »Center Dobrova – 1 faza« sledi usmeritvam in strateškim ciljem razvojnih strategij in politik tako na ravni države kot tudi na ravni lokalne skupnosti. Investicija je prav tako usklajena z veljavno zakonodajo. V tem poglavju bodo predstavljeni ključni predpisi in razvojni dokumenti.

3.3.1. Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030¹⁴ je bila sprejeta dne 7. 12. 2017 za določitev vizije in ciljev razvoja Slovenije. Pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni.

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

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

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

Pet strateških usmeritev za doseg osrednjega cilja strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljev strategije:

¹⁴ Strategija razvoja Slovenije 2030, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, dne 7. decembra 2017.

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

Predmetna investicija sledi v Strategiji razvoja Slovenije 2030 opredeljenim strateškim usmeritvam države za doseganje kakovostnega življenja.

3.3.2. Vizija 2050

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050,¹⁵ katere namen je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju.¹⁶

Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih:

- učenje za življenje,
- inovativna družba,
- zaupanje,
- **kakovostno življenje,**
- identiteta.

O viziji glede trajnostnega razvoja je v Dokumentu o nastanku Vizije 2050 med drugim navedeno, da naj bi glede aktivne družbe v letu 2050 veljalo naslednje:

¹⁵ Vizija 2050, dostopna na spletni strani: <<https://www.rtvlo.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>>, 17. 11. 2023.

¹⁶ Dokument o nastanku Vizije 2050, dostopen na spletni strani: <https://www.rtvlo.si/files/novice/kako_vizija_slovenije.pdf>, 17. 11. 2023.

»Aktivna družba: boljše sodelovanje kljub drugim dejavnikom ustvarja pozitivne zunanje učinke. Ključno vlogo ima izobraževanje – ne samo v svojem ožjem pomenu. Ljudje so se navadili, da sodelujejo v družbenih procesih. Sodelovanje je široko, presega že vzpostavljene mehanizme sodelovanja in ne poteka le na ravni države, temveč tudi na ravni lokalnih skupnosti. Upravljanje prostora, okoljske in javne institucije se decentralizirajo ter so bolj vključujoče in transparentne. Učenje za življenje je ključni dejavnik pri uresničevanju te vizije.«

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, kar je eden izmed osnovnih elementov vizije. S samo investicijo se bo pričel tudi proces krepitve medsebojnega sodelovanja, kar bo imelo pomemben vpliv na dvig bivanjske kvalitete na obravnavanem območju.

3.3.3. Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030

Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030¹⁷ je bila sprejeta v Organizaciji združenih narodov dne 27. 9. 2015 in določa nove svetovne cilje trajnostnega razvoja.

V Agendi je postavljenih 17 ciljev trajnostnega razvoja:

- odpraviti vse oblike revščine povsod po svetu,
- odpraviti lakoto, zagotoviti prehransko varnost in boljšo prehrano ter spodbujati trajnostno kmetijstvo,
- **poskrbeti za zdravo življenje in spodbujati splošno dobro počutje v vseh življenjskih obdobjih,**
- **vsem enakopravno zagotoviti kakovostno izobrazbo ter spodbujati možnosti vseživljenjskega učenja za vsakogar,**
- doseči enakost spolov ter krepiti vlogo vseh žensk in deklic,
- vsem zagotoviti dostop do vode in sanitarne ureditve ter poskrbeti za trajnostno gospodarjenje z vodnimi viri,
- vsem zagotoviti dostop do cenovno sprejemljivih, zanesljivih, trajnostnih in sodobnih virov energije,
- spodbujati trajnostno, vključujočo in vzdržno gospodarsko rast, polno in produktivno zaposlenost ter dostojno delo za vse,

¹⁷ Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030 , sprejeta v Organizaciji združenih narodov dne 27. 9. 2015.

- zgraditi vzdržljivo infrastrukturo, spodbujati vključujočo in trajnostno industrializacijo ter pospeševati inovacije,
- zmanjšati neenakosti znotraj držav in med njimi,
- **poskrbeti za odprta, varna, vzdržljiva in trajnostna mesta in naselja,**
- zagotoviti trajnostne načine proizvodnje in porabe,
- sprejeti nujne ukrepe za boj proti podnebnim spremembam in njihovim posledicam,
- ohranjati in vzdržno uporabljati oceane, morja in morske vire za trajnostni razvoj,
- varovati in obnoviti kopenske ekosisteme ter spodbujati njihovo trajnostno rabo, trajnostno gospodariti z gozdovi, boriti se proti širjenju puščav, preprečiti degradacijo zemljišč in obrniti ta pojav ter preprečiti izgubo biotske raznovrstnosti,
- spodbujati miroljubne in vključujoče družbe za trajnostni razvoj, vsem omogočiti dostop do pravnega varstva ter oblikovati učinkovite, odgovorne in odprte ustanove na vseh ravneh,
- okrepiti načine in sredstva za izvajanje ciljev ter oživiti globalno partnerstvo za trajnostni razvoj.

Predmetna investicija neposredno zasleduje več ciljev Agende za trajnostni razvoj do leta 2030, saj bo med drugim poskrbela za zdravo življenje in spodbujala splošno dobro počutje v vseh življenjskih obdobjih.

3.3.4. Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«

Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«¹⁸ opredeljuje dolgoročni razvoj zdravstvenega varstva, ki temelji na strategijah in aktih EU ob upoštevanju posebnosti zdravstvenega varstva v Republiki Sloveniji. Slednji je namreč vezan predvsem na sistem financiranja, mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni, dostopnost do zdravstvenega varstva na demografsko ogroženih območjih in razporeditev izvajalcev ambulantne specialistične in bolnišnične dejavnosti.

¹⁸ Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016 – 2025 »Skupaj za družbo zdravja«, Uradni list RS, št. 25/2016 z dne 6. 4. 2016.

Resolucija predstavlja podlago za razvoj zdravstva v Sloveniji v naslednjih desetih letih in za pripravo in sprejem ustreznih zakonov s področja zdravstvenega zavarovanja in zdravstvene dejavnosti ter ohranja vizijo kakovostnega in vsem dostopnega javnega zdravstva. V središče postavlja uporabnika in izvajalca in si v predvidenih ukrepih prizadeva za doseglo naslednjih krovnih ciljev, ki so hkrati prednostna področja razvoja:

- boljše zdravje in blagostanje ter manj neenakosti v zdravju prebivalcev Slovenije,
- dostopen, uspešen in stabilen sistem zdravstvenega varstva, ki se učinkovito prilagaja potrebam prebivalstva,
- zadovoljni pacienti in izvajalci,
- večji prispevek zdravstva k razvoju Slovenije.

V Evropski uniji je zdravje prepoznano kot vrednota, pravica do socialne varnosti in varovanja zdravja pa sodi med temeljne pravice posameznika.^{19 20} Univerzalnost, dostop do kakovostnega zdravstvenega varstva, enakost in solidarnost ostajajo poglobitve vrednote zdravstvenih sistemov. Z Resolucijo se naslavlja ključne probleme zdravja in sistema zdravstvenega varstva v Sloveniji, v njej pa je med drugim opredeljena tudi razvojna vizija: »izboljšanje dostopnosti do kakovostne zdravstvene oskrbe za vse prebivalce Slovenije in povečanje zmogljivosti zdravstvene dejavnosti skladno s potrebami prebivalstva«, kateri nedvomno sledi in jo v pretežnem delu predmetna investicija tudi izpolnjuje.

3.3.5. Zakon o zdravstveni dejavnosti

Zakon o zdravstveni dejavnosti (ZZDej)²¹ definira pojem zdravstvene dejavnosti, ki obsega ukrepe in aktivnosti, ki jih po medicinski doktrini in ob uporabi medicinske tehnologije opravljajo zdravstveni delavci oziroma delavke in zdravstveni sodelavci oziroma sodelavke pri varovanju zdravja, preprečevanju, odkrivanju in

¹⁹ Listina Evropske unije o temeljnih pravicah (2010/C 83/02), Uradni list Evropske unije, C 83/389.

²⁰ Evropska socialna listina, Uradni list RS, št. 24/1999, z dne 10. aprila 1999.

²¹ Zakon o zdravstveni dejavnosti (ZZDej), Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZUOOP, 203/20 – ZIUPOPdve, 112/21 – ZNUPZ in 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ, 14/23 – odl. US in 84/23 – ZDOsk-1.

zdravljenju bolnikov in poškodovancev. Zdravstvena dejavnost se, kot je to določeno v 2. členu ZZDej, opravlja na primarni, sekundarni in terciarni ravni. Zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega osnovno zdravstveno dejavnost in lekarniško dejavnost. Zdravstvena dejavnost na sekundarni ravni obsega specialistično ambulantno in bolnišnično dejavnost. Zdravstvena dejavnost na terciarni ravni obsega opravljanje dejavnosti klinik, kliničnih inštitutov ali kliničnih oddelkov ter drugih pooblaščenih zdravstvenih zavodov. Zdravstvena dejavnost na sekundarni in terciarni ravni obsega tudi dejavnost javnega zdravja in dejavnosti, povezane z javnim zdravjem na področju zdravja, okolja in hrane.

Na področju zdravstvene dejavnosti na primarni ravni je mogoče javni interes opredeliti na podlagi prvega odstavka 5. člena Zakona o zdravstveni dejavnosti. Mrežo javne zdravstvene službe na primarni ravni določa in zagotavlja občina oziroma mesto.²²

Zdravstvena dejavnost na primarni ravni v skladu z 2. členom Zakona o zdravstveni dejavnosti obsega osnovno zdravstveno dejavnost, ki jo opravljajo zdravstveni domovi, zdravstvene postaje in zasebni zdravstveni delavci (8. člen ZZDej), ter lekarniško dejavnost. V nadaljevanju Zakona o zdravstveni dejavnosti sta opredeljeni tudi pojem zdravstvenega doma ter zdravstvene postaje.

»9. člen

Zdravstveni dom je zdravstveni zavod, ki ima organizirano najmanj preventivno zdravstveno varstvo vseh skupin prebivalcev, nujno medicinsko pomoč, splošno medicino, zdravstveno varstvo žensk, otrok in mladine, patronažno varstvo ter laboratorijsko in drugo diagnostiko. Na svojem območju zdravstveni dom zagotavlja tudi družinsko medicino ter preventivno in kurativno zobozdravstvo, medicino dela ter fizioterapijo, če opravljanje teh dejavnosti ni drugače urejeno. Zdravstveni dom zagotavlja tudi reševalno službo, če ta služba ni organizirana v bolnišnici.

[...].

10. člen

²² Prav tam, prvi odstavek 5. člena.

V zdravstveni postaji se izvaja najmanj nujna medicinska pomoč, splošna medicina in zdravstveno varstvo otrok in mladine oziroma družinska medicina ter osnovne diagnostične preiskave. Za zagotavljanje drugih dejavnosti iz prvega odstavka 7. člena tega zakona se zdravstvena postaja povezuje z najbližjim zdravstvenim domom.

[...].«

Razmerje med zdravstvenim domom in zdravstveno postajo oziroma obveznosti občine iz 5. člena Zakona o zdravstveni dejavnosti pa podrobneje opredeljuje 12. člen tega zakona.

»12. člen

Če v občini ali mestu ni zdravstvenega doma, mora občina oziroma mesto v sodelovanju z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije zagotoviti izvajanje preventivnih in drugih programov v osnovnem zdravstvenem varstvu s pogodbo z drugim zdravstvenim domom, zdravstveno postajo ali z zasebnimi zdravstvenimi delavci, ki opravljajo javno zdravstveno službo na podlagi koncesije.«

ZZDej pa v sedmem odstavku 3.a člena navaja zahteve, ki jih mora izpolnjevati prostor, v katerem se opravlja zdravstvena dejavnost. Prostor mora biti tako:

- sanitarno-higienski,
- gradnja in opremljenost skladna s predpisi, ki urejajo graditev objektov in varstvo pri delu,
- imeti ustrezno urejeno prezračevanje, ogrevanje in osvetlitev,
- imeti prostore, ki ustrezajo zahtevam oziroma naravi posamezne vrste zdravstvene dejavnosti oziroma zdravstvenih storitev, ki se opravljajo v okviru posamezne vrste zdravstvene dejavnosti.

Predvidena investicija je skladna z navedenimi zahtevami iz ZZDej, saj se bo z njeno izvedbo zagotovila visoka kakovost in višji standard storitev, ki se bodo izvajale v ustreznih prostorih.

3.3.6. Zakon o knjižničarstvu

Zakon o knjižničarstvu²³ ureja knjižnično dejavnost, ki se financira iz javnih sredstev, tako da določa:

- dejavnost, ustanovitev, financiranje in nadzor knjižnic, ki se financirajo iz javnih sredstev ter knjižničnega informacijskega servisa za izmenjavo podatkov v nacionalnem vzajemnem bibliografskem sistemu,
- nacionalni vzajemni bibliografski sistem in pogoje za vključitev v ta sistem,
- naloge Nacionalnega sveta za knjižnično dejavnost.

Pojem knjižnična dejavnost iz prejšnjega odstavka vključuje tudi sodobne informacijske sestavine te dejavnosti.

Pogoje za izvajanje knjižnične javne službe zakon opredeljuje v 36. členu, in sicer pravi, da morajo knjižnice, ki izvajajo knjižnično javno službo, imeti:

- ustrezen obseg in izbor strokovno urejenega knjižničnega gradiva,
- ustrezno število ustrezno usposobljenih strokovnih delavcev,
- ustrezen prostor in opremo,
- ustrezno organizacijo knjižnične dejavnosti.

S predmetno investicijo bo zagotovljeno izpolnjevanje z zakonom določenih pogojev.

3.3.7. Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo

Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo²⁴ določa javni interes za kulturo, organe, ki so zanj pristojni in odgovorni ter mehanizme za njegovo uresničevanje. Javni interes na področju kulture, kot ga opredeljuje 2. člen obravnavanega zakona, je interes za ustvarjanje, posredovanje in varovanje kulturnih dobrin na državni in lokalnih ravneh, ki se uresničuje z zagotavljanjem pogojev zanje.

²³ Zakon o knjižničarstvu, Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15.

²⁴ Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo, Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18 – ZNOrg, 3/22 – ZDeb in 105/22 – ZZNŠPP.

Javni interes za kulturo v skladu z 8. členom zakona temelji na zagotavljanju javnih kulturnih dobrin, s katerimi se uresničuje kulturni razvoj Slovenije in slovenskega naroda, za katerega skrbijo Republika Slovenija in lokalne skupnosti.

Javni interes za kulturo se uresničuje predvsem z zagotavljanjem pogojev za:

- kulturno ustvarjalnost,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- kulturno raznolikost,
- uveljavljanje in razvoj slovenskega jezika,
- slovensko kulturno identiteto,
- skupen slovenski kulturni prostor,
- mednarodno prepoznavnost in uveljavitev slovenske kulture in umetnosti v mednarodnem prostoru.

Država in lokalne skupnosti v javnem interesu zagotavljajo pogoje za ustvarjanje, posredovanje in varovanje kulturnih dobrin, ki se na trgu ne zagotavljajo v zadostnem obsegu ali kakovosti, ali zaradi dostopnosti najširšemu krogu uporabnikov (v nadaljnjem besedilu: javne kulturne dobrine).

Država oziroma lokalna skupnost zagotavlja javne kulturne dobrine v obliki oziroma na način javne službe in s podporo posamičnim kulturnim projektom ter javnim kulturnim programom.²⁵

3.3.8. Zakon o lokalni samoupravi

Javni interes izhaja tudi iz 21. člena Zakona o lokalni samoupravi,²⁶ ki določa naloge, ki jih mora opravljati občina za zadovoljevanje potreb svojih občanov, in sicer:

»21. člen

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

²⁵ Prav tam, 25. člen.

²⁶ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE).

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- [...];
- **v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi, za lokalne javne službe;**
- ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev;
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju;
- [...];
- pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;
- [...];
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.«

3.3.9. Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec

V Statutu Občine Dobrova – Polhov Gradec je določeno,²⁷ da je ena izmed nalog občine tudi urejanje, upravljanje in skrb za lokalne javne službe tako, da

- določa izbirne lokalne javne službe ter obliko zagotavljanja in način opravljanja obveznih in izbirnih lokalnih javnih služb,
- odloča o koncesijah,
- zagotavlja sredstva za delovanje lokalnih javnih služb,
- nadzira delovanje lokalnih javnih služb,
- gradi in vzdržuje komunalno infrastrukturo.

V osmi točki 8. člena Statut določa, da pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije tako, da:

- omogoča dostopnost kulturnih programov, skrbi za kulturno dediščino na svojem območju,
- določa občinski program športa, kulture in turizma,
- zagotavlja splošno izobraževalno knjižnično dejavnost,

²⁷ Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, Uradni list RS, št. 155/22.

- z dotacijami spodbuja te dejavnosti,
- sodeluje z društvi in jih vključuje v programe aktivnosti občine.

Na področju družbenih dejavnosti zagotavlja občina javne službe za izvajanje naslednjih dejavnosti:²⁸

- osnovnošolsko izobraževanje,
- predšolska vzgoja in varstvo otrok,
- **osnovno zdravstvo in lekarna,**
- osebna pomoč družini in
- **knjižničarstvo.**

Občina lahko zagotavlja javne službe tudi na drugih področjih, zlasti na področju glasbene vzgoje, izobraževanja odraslih, kulture, športa in drugih dejavnosti, s katerimi se zagotavljajo javne potrebe.

3.3.10. Razvojni program občine Dobrova-Polhov Gradec 2012–2022

Razvojni program občine Dobrova-Polhov Gradec 2012 - 2022²⁹ obravnava vsa ključna področja delovanja na lokalni ravni in poskuša preko ključnih strateških usmeritev uresničevati pričakovanja vseh občanov.

Razvojni program je kljub temu, da je bil sprejet za obdobje do leta 2022, še vedno aktualen. Razdeljen je na sedem poglavij. V uvodu so opredeljena izhodišča in vsebina za pripravo razvojnega programa. Drugo poglavje analizira usklajenost programa z nadrejenimi programi in strategijami. V tretjem poglavju je analiza stanja na vseh ključnih področjih, iz katere izhaja četrto, temeljno poglavje, v katerem so opredeljena tri prioriteta področja:

- infrastruktura in prostor s štirimi razvojnimi področji,
- razvoj človeških virov s šestimi razvojnimi področji,
- razvoj podeželja s tremi razvojnimi področji.

V 4. poglavju so obravnavane razvojne usmeritve, ki na področju izboljšanja zdravstvenega stanja prebivalstva med drugim identificira ukrep izboljšanja

²⁸ Glej 97. člen Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec.

²⁹ Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012 – 2022, junij 2012.

dostopnosti in kakovosti zdravstvenih storitev, kar bo mogoče doseči z naslednjimi programi:

- **Posodobitev zdravstvenih in zobozdravstvenih ambulant,**
- Oprema za reševanje in
- **Uvedba priročne lekarne oz. lekarne na daljavo.**

Programi za doseg ukrepa Obnova kulturne dediščine in kulturnih objektov pa so:

- Spodbujanje ohranjanja kulturne dediščine v občini,
- **Obnova kulturnih dvoran v občini,**
- **Obnova knjižnic,**
- Polhograjska graščina – obnova hiše v parku,
- Polhograjska graščina – obnova Pristave.

Razvojni program občine tako že do svojega nastanka v letu 2012 predvideva napredek v zvezi s področji, ki sta obravnavani v tem dokumentu. Projekt je tako skladen s predstavljenim razvojnim programom.

Razvojne usmeritve v Razvojnem programu Občine Dobrova – Polhov Gradec so razdeljene na tri prioritete:

- infrastruktura in prostor;
- razvoj človeških virov;
- razvoj podeželj.

Glede na navedeno je potrebno ugotoviti, da je predmetna investicija skladna z razvojnim programom investitorja.

4. PREDSTAVITEV VARIANT

Dokument identifikacije investicijskega projekta mora v skladu z določbami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ³⁰ vsebovati vsaj varianto »z investicijo« oz. minimalno alternativo ter varianto »brez investicije«.

V predmetnem DIIP smo analizirali naslednje variante, in sicer:

- **Varianta A – brez investicije;**
- **Varianta B – Izvedba investicije v obliki javnega naročila;**
- **Varianta C – Izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva.**

4.1. VARIANTA A – BREZ INVESTICIJE

Varianta A predstavlja neizpolnitev ciljev, ki si jih je postavila občina in pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje Občina Dobrova – Polhov Gradec, to je zagotovitev novih prostorov za:

1. Faza:

- izvajanje trgovske dejavnosti živilske in tehnične trgovine,
- zdravstvene postaje splošne medicine in zobozdravstva
- izvajanje lekarniške dejavnosti,
- izvajanje poštne dejavnosti,
- izvajanje bančne dejavnosti,

2. Faza:

- ureditev kulturne dvorane,
- izvajanje knjižnične dejavnosti,
- prostori za društva,
- gostinske dejavnosti,
- lokalna tržnica in

³⁰ 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.

- družabni prostori.
- ter izvajanje drugih občanom namenjenih dejavnosti (poštne, bančne storitve,...),

izvedba 1 faze vse v lasti občine in izvedba 2 faze v lasti kmetijske zadruge in zasebnih lastnikov ter v središču Dobrove, ki bi dolgoročno predstavljali potrebno javno infrastrukturo, ki bo omogočala višji standard izvajanja navedenih storitev in višjo raven kakovosti bivanja za občane, poleg tega pa bo ustvarila pogoje za razvoj občine z ureditvijo in določitvijo upravnega središča ter s tem oblikovanje identitete občine.

Varianta A predstavlja varianto brez investicije, kar pomeni ohranitev obstoječega stanja. Posledično varianta A ni sprejemljiva, saj predstavlja neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje Občina Dobrova – Polhov Gradec. Če investicije ne bo izvedena, se bodo ohranjala oz. še poslabšala naslednja stanja:

- premajhne kapacitete ustreznih prostorov,
- izvajanje dejavnosti v dotrajanih prostorih,
- nemožnosti izvajanja vseh dejavnosti,
- premajhen obseg tržnih dejavnosti glede na potrebe občanov,
- slabo počutje občanov – uporabnikov.

Varianta A - brez investicije je z vidika nalog v izvorni pristojnosti občine, razvojnih strategij in z vidika interesa prebivalcev občine nesprejemljiva.

4.2. VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA

Za realizacijo investicije v obliki klasičnega javnega naročila ni izpolnjen temeljni pogoj, da so v trenutku začetka postopka oddaje javnega naročila zagotovljena celotna javna proračunska sredstva za realizacijo projekta in vsa zemljišča v lasti občine. Ker Občina Dobrova – Polhov Gradec ne razpolaga s sredstvi za izvedbo celotne investicije, prav tako ne s potrebnimi zemljišči, je predlagan projekt mogoče smiselno realizirati v obliki, ki jo predvideva varianta C, tj. izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva.

4.3. VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE V OKVIRU JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Varianta C predvideva izvedbo investicije 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.

Izpolnjeni so pogoji za opredelitev projekta, kot primernega za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: pridobitev novih poslovnih prostorov namenjenih izvajanju javnih dejavnosti (gradnja objekta v javnem interesu);
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoveženosti;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi bila zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen finančni in morebitni stvarni vložek (nepremičnina);
- obstajata potencialna zasebna partnerja,³¹ ki sta pripravljena sodelovati v projektu v obliki partnerstva.

³¹ To sta promotorja Uroš Galič, Ljubljana in Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova. Podrobneje glej v nadaljevanju, točka 5.1 tega DIIP.

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javno naročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva je neprimerna za izvedbo predstavljenega projekta, saj je vrednost projekta relativno nizka, čas izvedbe projekta je kratek, stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe so nesorazmerno visoki glede na pričakovano vrednost projekta, institucionalno partnerstvo tudi ne omogoča zaključka projekta na način, kot je predstavljeno zgoraj. Institucionalno partnerstvo je primernejše za dolgoročnejša javno-zasebna partnerstva, ki običajno vključujejo tudi storitve vzdrževanja, upravljanja in trženja z vzpostavljeno infrastrukturo, kar pa v predstavljenem projektu ni zajeto.

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.**

Ob tem se postavlja vprašanje, katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta ali

je to javno naročniška oblika ali koncesijska oblika (koncesija gradnje). Glede na določila ZJZP je kriterij razmejitve med javno naročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javno naročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javno naročniško partnerstvo. Glede na predvideno delitev tveganj in še posebej glede na predviden način sofinanciranja javnega dela projekta neposredno iz proračuna javnega partnerja ter kasnejšo predvideno delitev projekta na javni in zasebni del, menimo, da je primerneje v konkretnem primeru govoriti o javno naročniški obliki javno-zasebnega partnerstva. Navedeno potrjuje tudi odločitev javnega partnerja, da faza upravljanja in vzdrževanja ni več predmet tega projekta, tako da odpade bistven element koncesijskega razmerja – njegova dolgoročnost.

Kot izhaja iz ugotovitev predmetnega dokumenta menimo, da je najprimernejša oblika za izvedbo predstavljenega projekta javnonaročniško javno-zasebno partnerstvo.

Na podlagi analize variant je potrebno zaključiti, da edino Varianta C zagotavlja doseganje zastavljenih ciljev in zadovoljevanje potreb občanov ter kot taka predstavlja optimalno rešitev.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

5.1. VRSTA INVESTICIJE

Investicija je namenjena zadovoljevanju potreb občanov občine Dobrova – Polhov Gradec.

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).

Ta dokument identifikacije investicijskega projekta obravnava izvedbo prve faze projekta, medtem ko bodo aktivnosti druge faze predmet ločene investicijske dokumentacije ter se bo projekt izvedel kot javno naročilo. V okviru prve faze projekta se bo izvedel tudi ustrezen prenos lastninske pravice na nepremičninah.

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. Poleg tega je namen druge faze tudi pridobitev novih prostorov za društva, za izvajanje gostinske dejavnosti, 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). Prostore bo dobila tudi lokalna tržnica. 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.

Izvedba 1 faze (vse v lasti občine) in izvedba 2 faze (v lasti kmetijske zadruge in zasebnih lastnikov) v središču Dobrove bo dolgoročno predstavljala potrebno javno infrastrukturo, ki bo omogočala višji standard izvajanja navedenih storitev in višjo raven kakovosti bivanja za občane, poleg tega pa bo ustvarila pogoje za razvoj občine z ureditvijo in določitvijo upravnega središča ter s tem oblikovanje identitete občine.

Center Dobrova, ko bosta zaključeni prva faza in druga faza, bo postal kulturno in družabno središče občine, saj bo nudil prostore za izvajanje številnih dejavnosti – trgovino, lekarno, pošto, banko, kulturni dom, lokal in prostor za društva.³²

³² Povzeto po: Občina Dobrova Polhov Gradec, dostopno na: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/objava/647321>>, 16. 11. 2023.

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



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

Nov objekt prve faze projekta Center Dobrova bo zgrajen na zemljišču, ki je v lasti Občine Dobrova - Polhov Gradec (parc. št. 1390/1, 1393/1, 1399/1, 1399/5 in 3078/1 vse k.o. 1994 Dobrova) v okviru projekta javno-zasebno partnerstvo. V nove prostore se bodo preselile zdravstvene, lekarniške dejavnosti, pošta in banka, ki se trenutno izvajajo v neustreznih prostorih, v objektih, ki so v neposredni bližini omenjenega zemljišča in zasebni programi.

Občina Dobrova - Polhov Gradec je dne 22. 9. 2023 objavila Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta "Center Dobrova" - Občina Dobrova - Polhov Gradec, št. 430-0027/2023-1. Na javni poziv sta prispeli vloge dveh promotorjev, in sicer:

1. Uroš Galič³³ ter
2. Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova.³⁴

Oba promotorja sta pripravljena na sodelovanje z občino Dobrova – Polhov Gradec, pri čemer je odprtih več možnosti za sodelovanje.

V mesecu septembru 2023 je bila izdelana ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah,³⁵ ki so v lasti:

- Kmetijska zadruga Dolomiti – Dobrova,
- Uroš Galič, Cimermanova ulica 008B, 1260 Ljubljana – Polje (lekarna Dobrova),
- Anton Ciuha, Polhograjska cesta 18, 1356 Dobrova (površine cest ob Polhograjski cesti),
- Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana (površine cest ob Polhograjski cesti),
- Občina Dobrova – Polhov Gradec, Stara cesta 013, 1356 Dobrova (stavbno zemljišče ob Polhograjski cesti),
- Janez Kušar, Dobrova 017, 1356 Dobrova (stavbno zemljišče ob Polhograjski cesti).

Namero za selitev dejavnosti v nov objekt so izrazile vse stranke, ki so trenutno uporabniki v obstoječih prostorih, in sicer Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova z.o.o., Matija Centrih – Lekarna Dobrova, Pošta Slovenije d.o.o. in Deželna Banka Slovenije d.d..

Dopušča se možnost sklenitve sporazuma oziroma pisma o nameri med naštetimi strankami,³⁶ v katerem bi naštete stranke skupaj z Občino Dobrova – Polhov

³³ Vloga promotorja, Uroš Galič, Ljubljana, 12. 10. 2023.

³⁴ Vloga promotorja, Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova, št. zadeve: 430-0027/2023-1 z dne 11. 10. 2023.

³⁵ Poročila o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah je izdelal NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, zanjo Simon Kavka, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, september 2023.

³⁶ Občina Dobrova - Polhov Gradec, Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova z.o.o., Matija Centrih – Lekarna Dobrova, Pošta Slovenije d.o.o. in Deželna Banka Slovenije d.d.

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 m ² (pritličje)	56,51%
	Trgovina z živili	503 m ² (pritličje)	
	Skladišče	570 m ² (pritličje)	
	Upravni in poslovni prostori	792 m ² (I. nadstropje)	
Občina	zdravstvo	1.210 m ² (I. nadstropje)	28,49%
Pošta	pošta	240 m ² (pritličje)	5,65%*
Lekarna	lekarna	167 m ² (pritličje)	8,17%
	lekarna	180 m ² (I. nadstropje)	
Deželna Banka	banka	50 m ² (pritličje)	1,18%
SKUPAJ		4.247 m ²	100%

Vir: Gradivo naročnika.

* Stroške investicije za izgradnjo površin, ki jih bo imela v najemu Pošta, smo v nadaljevanju pripisali KZ.

Osnutek Sporazuma za sodelovanje pri realizaciji projekta »Center Dobrova«, 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.³⁷

Tabela 2: Predvideni prostori s kvadraturu v pritličju

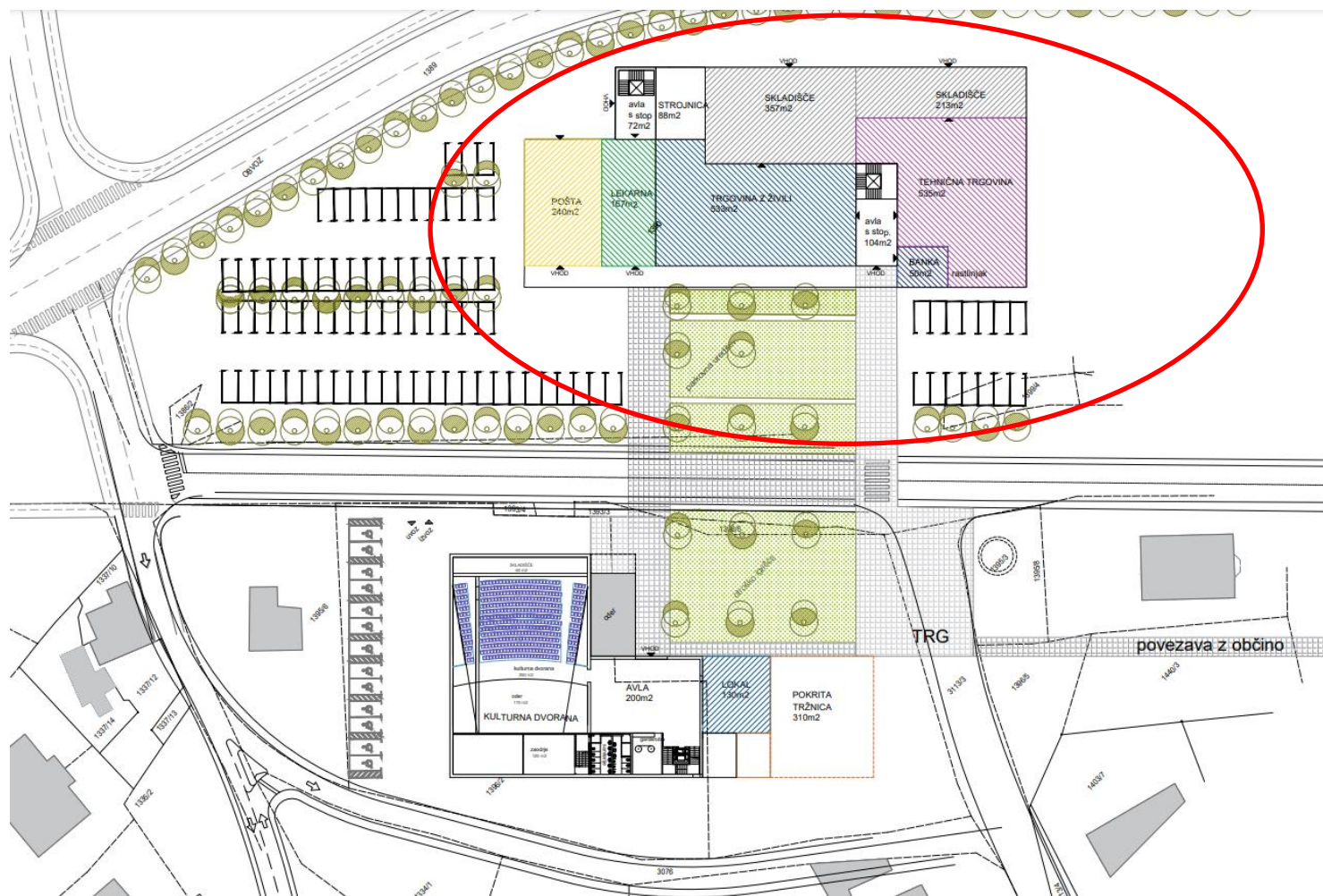
PROSTOR	KVADRATURA
Vhodna avla s stopniščem	104 m ²
Tehnična trgovina	535 m ²
Trgovina z živili	503 m ²
Banka	50 m ²
Skladišče	570 m ²
Lekarna	167 m ²
Avla s stopniščem	72 m ²
Pošta	240 m ²
Strojnica	117 m ²
PRITLIČJE SKUPAJ	2.358 m²

³⁷ Popis prostorov in idejni skici sta vsebovani kot priloga Vloge promotorja Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova, št. zadeve: 430-0027/2023-1 z dne 11. 10. 2023, ki je označena kot poslovna skrivnost. Predmetni Dokument identifikacije investicijskega projekta – DIIP se zato obravnava kot zaupni dokument.

Tabela 3: Predvideni prostori s kvadraturo v 1. nadstropju

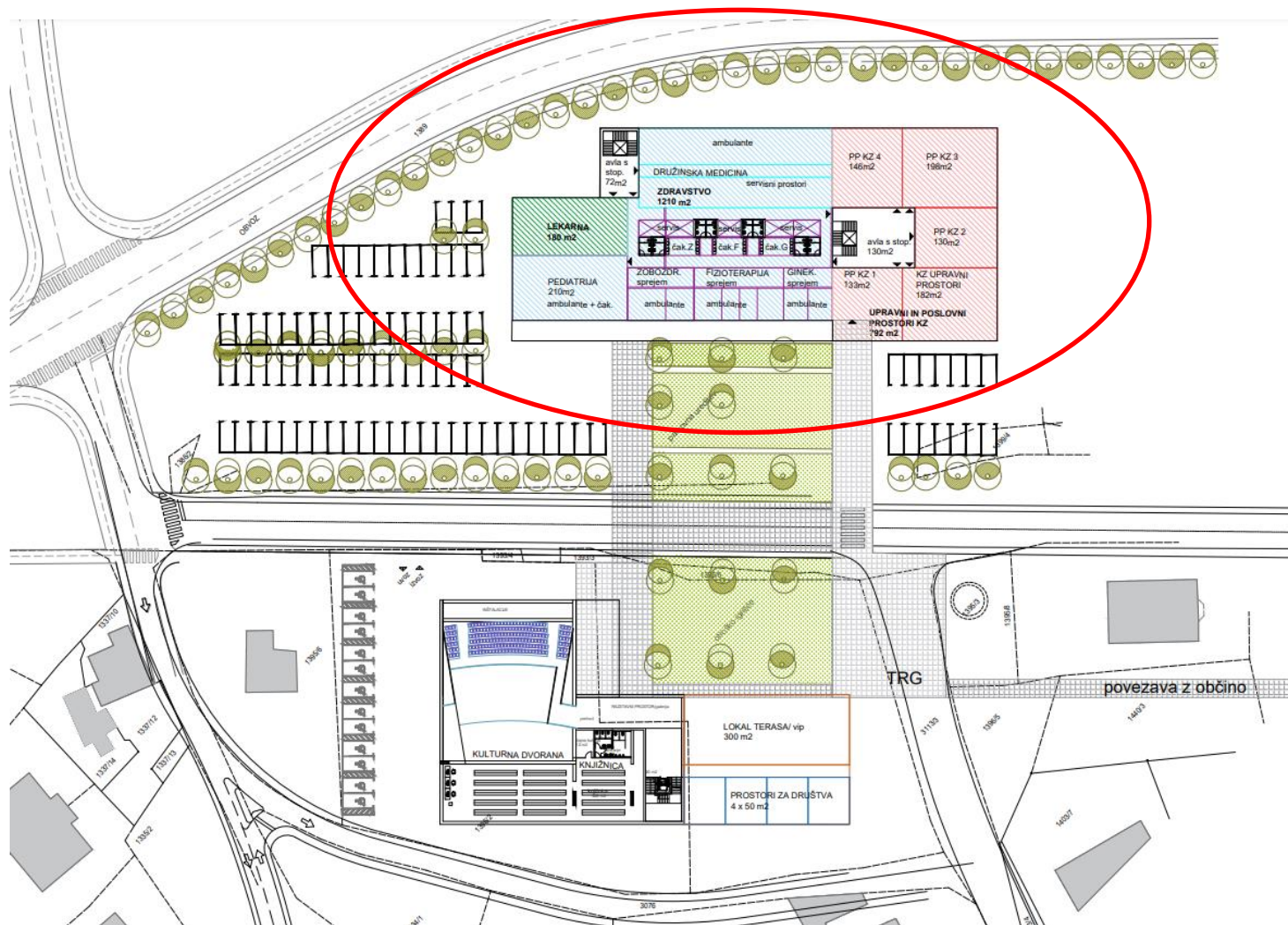
PROSTOR	KVADRATURA
Lekarna	180 m ²
Avla s stopniščem	130 m ²
Avla s stopniščem	72 m ²
Zdravstvo	1210 m ²
Upravni in poslovni prostori KZ	792 m ²
NADSTROPJE SKUPAJ	2.384 m²

Slika 3: Idejna skica »Center Dobrova" – 1 faza«, pritičje



Vir idejne skice: ARHEJA d.o.o.

Slika 4: Idejna skica »Center Dobrova – 1 faza«, nadstropje



Vir idejne skice: ARHEJA d.o.o.

5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.2.1. Ocena vseh vlaganj v investicijo

Projekt »Center Dobrova – 1. faza« se bo izvajal v letih 2024-2026, pri čemer bodo gradbena dela potekala od januarja 2025 do novembra 2026. Posledično je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved povprečne inflacije za leto 2024 v višini 3,90 % ter za leto 2025 v višini 2,70 %, kakor jo je objavil UMAR v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj (september 2023)³⁸.

V naslednji tabeli je prikazana ocena vseh stroškov za izvedbo predmetne investicije, ki temelji na izkušnjah pripravljalcev 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 zemljišč 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,

³⁸ Jesenska napoved gospodarskih gibanj. UMAR, september 2023.

- 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 4: 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 5: 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

Tabela 6: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
I. SPLOŠNI STROŠKI	2.383.694	260.339	2.644.033
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	177.620	39.076	216.696
Nadzor	133.215	29.307	162.522
Komunalno opremljanje	443.424	97.553	540.978
II. GRADBENA DELA	9.414.527	2.071.196	11.485.723
GOI	6.797.602	1.495.472	8.293.074
Oprema	533.527	117.376	650.902
Parkirišče in zunanja ureditev	1.635.088	359.719	1.994.807
Nepredvideni stroški (5 %)	448.311	98.628	546.939
SKUPAJ	11.798.221	2.331.535	14.129.756

Tabela 7: Ocena vseh vlaganj v EUR po letih v stalnih cenah, november 2023

Postavka	2024			2025			2026			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
I. SPLOŠNI STROŠKI	1.629.434	94.402	1.723.836	545.396	119.987	665.383	175.805	38.677	214.482	2.350.635	253.066	2.603.701
Zemljišče	1.200.333	-	1.200.333	-	-	-	-	-	-	1.200.333	-	1.200.333
Investicijska dokumentacija	8.500	1.870	10.370	-	-	-	-	-	-	8.500	1.870	10.370
Projektna dokumentacija	420.601	92.532	513.133	-	-	-	-	-	-	420.601	92.532	513.133
Vodenje projekta	-	-	-	67.781	14.912	82.692	100.460	22.101	122.561	168.240	37.013	205.253
Nadzor	-	-	-	50.835	11.184	62.019	75.345	16.576	91.921	126.180	27.760	153.940
Komunalno opremljanje	-	-	-	426.780	93.892	520.672	-	-	-	426.780	93.892	520.672
II. GRADBENA DELA	-	-	-	3.389.033	745.587	4.134.620	5.522.990	1.215.058	6.738.047	8.912.022	1.960.645	10.872.667
GOI	-	-	-	3.227.650	710.083	3.937.733	3.227.650	710.083	3.937.733	6.455.300	1.420.166	7.875.466
Oprema	-	-	-	-	-	-	500.000	110.000	610.000	500.000	110.000	610.000
Parkirišče in zunanja ureditev	-	-	-	-	-	-	1.532.340	337.115	1.869.455	1.532.340	337.115	1.869.455
Nepredvideni stroški (5 %)	-	-	-	161.383	35.504	196.887	263.000	57.860	320.859	424.382	93.364	517.746
SKUPAJ	1.629.434	94.402	1.723.836	3.934.429	865.574	4.800.003	5.698.794	1.253.735	6.952.529	11.262.657	2.213.711	13.476.368

Tabela 8: Ocena vseh vlaganj v EUR po letih v tekočih cenah

Postavka	2023			2024			2025			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
I. SPLOŠNI STROŠKI	1.629.434	94.402	1.723.836	566.667	124.667	691.333	187.593	41.270	228.863	2.383.694	260.339	2.644.033
Zemljišče	1.200.333	-	1.200.333	-	-	-	-	-	-	1.200.333	-	1.200.333
Investicijska dokumentacija	8.500	1.870	10.370	-	-	-	-	-	-	8.500	1.870	10.370
Projektna dokumentacija	420.601	92.532	513.133	-	-	-	-	-	-	420.601	92.532	513.133
Vodenje projekta	-	-	-	70.424	15.493	85.917	107.196	23.583	130.779	177.620	39.076	216.696
Nadzor	-	-	-	52.818	11.620	64.438	80.397	17.687	98.084	133.215	29.307	162.522
Komunalno opremljanje	-	-	-	443.424	97.553	540.978	-	-	-	443.424	97.553	540.978
II. GRADBENA DELA	-	-	-	3.521.205	774.665	4.295.870	5.893.323	1.296.531	7.189.853	9.414.527	2.071.196	11.485.723
GOI	-	-	-	3.353.528	737.776	4.091.305	3.444.074	757.696	4.201.770	6.797.602	1.495.472	8.293.074
Oprema	-	-	-	-	-	-	533.527	117.376	650.902	533.527	117.376	650.902
Parkirišče in zunanja ureditev	-	-	-	-	-	-	1.635.088	359.719	1.994.807	1.635.088	359.719	1.994.807
Nepredvideni stroški (5 %)	-	-	-	167.676	36.889	204.565	280.634	61.740	342.374	448.311	98.628	546.939
SKUPAJ	1.629.434	94.402	1.723.836	4.087.871	899.332	4.987.203	6.080.915	1.337.801	7.418.717	11.798.221	2.331.535	14.129.756

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Z namenom preučevanja izvedbe projekta so bili doslej izdelani naslednji dokumenti:

- Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Funkcionalni del poslovno trgovskega centra Dobrova: Lekarna, november 2012.
- Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Funkcionalni del poslovno trgovskega centra Dobrova: Prostor ob občinske uprave, november 2012.
- Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Zdravstvena postaja splošne medicine in zobozdravstva Dobrova, november 2012.
- Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Funkcionalni del poslovno trgovskega centra Dobrova: Knjižnica, november 2012.
- Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Funkcionalni del poslovno trgovskega centra Dobrova: Kulturna dvorana, november 2012.
- Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Center Emila Adamiča – Medgeneracijsko kulturno središče, avgust 2017.
- Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta "Center Dobrova" - Občina Dobrova - Polhov Gradec, št. 430-0027/2023-1 z dne 22. 9. 2023, dostopno na: < <https://www.dobrova-polhovgradec.si/objava/822871>>, 16. 11. 2023.
- Vloga promotorja, Uroš Galič, Ljubljana, 12. 10. 2023.
- Vloga promotorja, Kmetijska zadruga Dolomiti, Dobrova, št. zadeve: 430-0027/2023-1 z dne 11. 10. 2023,
- Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah, NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, zanjo Simon Kavka, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, september 2023, ki so v lasti:

- Kmetijska zadruga Dolomiti – Dobrova,
- Uroš Galič, Cimermanova ulica 008B, 1260 Ljubljana – Polje (lekarna Dobrova),
- Anton Ciuha, Polhograjska cesta 18, 1356 Dobrova (površine cest ob Polhograjski cesti),
- Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana (površine cest ob Polhograjski cesti),
- Občina Dobrova – Polhov Gradec, Stara cesta 013, 1356 Dobrova (stavbno zemljišče ob Polhograjski cesti),
- Janez Kušar, Dobrova 017, 1356 Dobrova (stavbno zemljišče ob Polhograjski cesti).

Kot je razvidno iz navedenih doslej izvedenih aktivnosti je predmetni projekt že dlje časa načrtovan in je bil že večkrat izveden poskus realizacije projekta v različnih vsebinah ter večkrat pripravljena investicijska dokumentacija po različnih modelih. Predmetna investicija se toliko razlikuje od sedanje vsebine projekta, da investicija sedaj predstavlja nov projekt in je bilo potrebno izdelati nov DIIP s katerim se identificira nov projekt in predvideno delitev projekta na prvo fazo in drugo fazo.

6.2. OPIS LOKACIJE

6.2.1. Makro lokacija

Upoštevati je potrebno dejstvo, da občina sledi cilju umestitve projekta v osrednji del kraja Dobrova, in da na območju obstoječih zazidanih površin ni ustreznega objekta za realizacijo projekta, je občina opredelila makro lokacijo projekta znotraj katerega je predvidela območje primerno za realizacijo projekta. Na spodnjem grafičnem prikazu je z vijolično obrobo prikazano predvideno območje, ki je z vidika občine sprejemljivo območje za realizacijo projekta.

Vir: E prostor.³⁹

Občina Dobrova – Polhov Gradec je lastnica zemljišč, navedenih v tabeli spodaj, ki jih je pripravljena vložiti v projekt:

Tabela 9: Seznam zemljišč - 1. faza

Parc. št.	k.o.	Lastnik ⁴⁰
1390/1	1994 Dobrova	Občina Dobrova – Polhov Gradec
1393/1	1994 Dobrova	Občina Dobrova – Polhov Gradec
1399/1	1994 Dobrova	Občina Dobrova – Polhov Gradec
1399/5	1994 Dobrova	Občina Dobrova – Polhov Gradec
3078/1	1994 Dobrova	Občina Dobrova – Polhov Gradec

Vir: Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini.⁴¹

V tabeli spodaj so identificirana tudi zemljišča, ki so predmet 2. faze, čeprav predmetni DIIIP 2. faze ne obravnava.

Tabela 10: Seznam zemljišč - 2. faza

Parc. št.	k.o.	Lastnik ⁴²
1395/1	1994 Dobrova	Kmetijska zadruga Dolomiti - Dobrova
1396/2	1994 Dobrova	Kmetijska zadruga Dolomiti - Dobrova
1396/4	1994 Dobrova	Kmetijska zadruga Dolomiti - Dobrova
1395/7	1994 Dobrova	Uroš Galič, Cimermanova ulica 008B, 1260 Ljubljana - Polje

³⁹ E prostor, dostopno na: <<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>>, 17. 11. 2023.

⁴⁰ Zemljiškoknjižno stanje preverjeno strani izdelovalca predmetnega investicijskega dokumenta dne 24. 11. 2023.

⁴¹ NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah, Stavbno zemljišče ob Polhograjski cesti, 1356 Dobrova, september 2023.

⁴² Zemljiškoknjižno stanje preverjeno strani izdelovalca predmetnega investicijskega dokumenta dne 24. 11. 2023.

1393/3	1994 Dobrova	Anton Ciuha, Polhograjska cesta 18, 1356 Dobrova
1393/4	1994 Dobrova	Anton Ciuha, Polhograjska cesta 18, 1356 Dobrova
1396/6	1994 Dobrova	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
3114/11	1994 Dobrova	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
1386/2	1994 Dobrova	Janez Kušar, Dobrova 017, 1356 Dobrova
1386/4	1994 Dobrova	Janez Kušar, Dobrova 017, 1356 Dobrova do 2,6%
1389	1994 Dobrova	Janez Kušar, Dobrova 017, 1356 Dobrova Do 29,5%

Vir: Poročila o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini.⁴³

Ne glede na ugotovitve javnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za urbanistično ureditev naselij Dobrova in Polhov Gradec iz avgusta 2012 in rezultatov poziva promotorjem, objavljenega septembra 2023, občina Dobrova – Polhov Gradec dopušča možnost, da se v fazi izvedbe javnega razpisa pokaže še kakšna dodatna primerna možnost za izvedbo projekta in bo za postopek javnega razpisa uporabila postopek konkurenčnega dialoga, ki vključuje tudi predhodno objavo.⁴⁴

⁴³ NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah:

- Kmetijska zadruga s presežnim stavbnim zemljiščem na naslovu Ulica Vladimirja Dolničarja 2, 1356 Dobrova
- Stavbno zemljišče ob Polhograjski cesti, 1356 Dobrova,
- Površine cest ob Polhograjski cesti, 1356 Dobrova,
- Hiša in poslovni prostor na naslovu Polhograjska cesta 37, 1356 Dobrova,

september 2023.

⁴⁴ Skladno s stališči Računskega sodišča. Glej Revizijsko poročilo: Učinkovitost poslovanja Mestne občine Ljubljana v delu, ki se nanaša na izvajanje projektov javno-zasebnega partnerstva, Ljubljana, št.: 324-15/2017/38 z dne 10. decembra 2019.

6.3. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Po predvidenem časovnem načrtu, predstavljenem v spodnji tabeli, se bo investicija zaključila v novembru 2026.

Tabela 11: Časovni načrt izvedbe investicije

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

6.4. VARSTVO OKOLJA

Izvedba projekta bo imela vpliv na okolje v času gradnje in tudi po izvedbi investicije, vendar pa vpliv ne bo velik ter bo povsem obvladljiv s primernimi omilitvenimi ukrepi.

Pri izvedbi gradbenih del morajo biti upoštevani vsi standardi izgradnje ter drugi potrebni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Kljub temu, da se med obratovanjem objekta ne pričakuje prekomernih emisij onesnaževanja okolja v katerikoli od oblik onesnaževanja (hrup, odpad nevarnih materialov ali tekočin itd.), so pri izgradnji objekta predvideni vsi potrebni ukrepi varstvo okolja.

Povečani negativni vplivi na okolje bodo predvsem v času gradnje, vendar ti in tudi tisti v času obratovanja ne bodo presegli zakonsko predpisanih mejnih vrednosti. V času gradnje je predvsem treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja. Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitor upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

V nadaljevanju so podrobneje opredeljeni posamezni ključni vplivi na okolje in ukrepi za njihovo zmanjševanje.

Pričakovani vplivi na okolje v času gradnje

V času gradnje pričakujemo običajne vplive na okolje, do katerih pride v času izvajanja GOI del, ki pa jih bo mogoče z omilitvenimi ukrepi zmanjšati oz. nadzorovati.

Pričakovati je mogoče razumno povečanje onesnaženja zraka na ožjem območju gradbišča predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del in emisije izpušnih plinov zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa tovornih vozil, ki bodo dovažala in odvažala gradbeni material, nekoliko povečano emisijo hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečanega prometa s tovornimi vozili, povečan promet tovornih vozil na območju gradnje, morebitno oviranje prometa na območju gradnje in potencialno nekoliko povečano onesnaženje padavinskih vod s prašnimi delci.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov v času gradnje so naslednji: v kolikor bi bila količina prašnih delcev večja, se priporoča vlaženje gradbišča, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev se bodo znižale na najmanjšo možno mero s tem, da bodo stroji, naprave in vozila obratovali le takrat, ko bo to potrebno, vsi stroji in oprema bodo ustrezno tehnično opremljena skladno s predpisi za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani. Investitor bo moral zagotoviti ustrezno ravnanje in odvažanje odpadkov z gradbišča.

Pričakovani vplivi v času uporabe zgradbe z opisom in oceno pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico

Glede na dostopne podatke in naravo investicije je v tej fazi mogoče oceniti, da negativnih vplivov zaradi uporabe zgradbe ne bo. Objekt v zvezi z vplivi na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo predstavljal nevarnosti za sosednje nepremičnine, komunalne odpadne vode bodo v skladu s predpisi prečiščevale in speljale v kanalizacijska omrežja, vpliva v zvezi z higijensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice ni. Gradnja ne poslabšuje bivalnih pogojev in pogoje rabe zunanjih površin na sosednjih parcelah in uporaba objekta ne bo vplivala na rabo sosednjih nepremičnin. Uporaba objekta ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od maksimalno dopustnega hrupa, predpisanega za območje.

Podrobnejša analiza vplivov na okolje bo izvedena v fazi priprave nadaljnje investicijske dokumentacije.

6.5. KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA

Izvedba investicije ne bo povzročila nekih večjih sprememb v sami kadrovski strukturi.

Odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in druge dokumentacije bo Občina Dobrova – Polhov Gradec.

Odgovorna oseba občine Dobrova – Polhov Gradec je župan Jure Dolinar.

6.6. VIRI FINANCIRANJA

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.

Tabela 12: Delitev prostorov med obema partnerjema

Posamezni prostori	Etaža	Bruto površina v m ²	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka
Tehnična trgovina	pritličje	535	-	535	-	-
Trgovina z živili	pritličje	503	-	503	-	-
Banka	pritličje	50	-	-	-	50
Skladišče	pritličje	570	-	570	-	-
Lekarna	pritličje	167	-	-	167	-
Pošta	pritličje	240	-	240	-	-
Lekarna	1. nadstropje	180	-	-	180	-
Zdravstvo	1. nadstropje	1.210	1.210	-	-	-
Upravni in poslovni prostori KZ	1. nadstropje	792	-	792	-	-
Skupaj posamezni prostori		4.247	1.210	2.640	347	50
Delež		100%	28,5%	62,2%	8,2%	1,2%
Skupni prostori	Etaža	Bruto površina v m ²	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka
Vhodna avla s stopniščem	pritličje	104	30	65	8	1
Avla s stopniščem	pritličje	72	21	45	6	1
Strojnica	pritličje	117	33	73	10	1
Avla s stopniščem	1. nadstropje	130	37	81	11	2
Avla s stopniščem	1. nadstropje	72	21	45	6	1
Skupaj skupni prostori		495	141	308	40	6
SKUPAJ VSI PROSTORI		4.742	1.351	2.948	387	56

Tabela 13: Delitev financiranja projekta med partnerji v stalnih cenah, november 2023

Postavka	Skupaj neto	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec DDV
I. SPLOŠNI STROŠKI	2.350.635	1.466.502	754.893	114.869	14.370	1.870
Zemljišče	1.200.333	1.200.333	-	-	-	-
Investicijska dokumentacija	8.500	8.500	-	-	-	1.870
Projektna dokumentacija	420.601	80.045	288.001	47.058	5.497	-
Vodenje projekta	168.240	32.018	115.200	18.824	2.199	-
Nadzor	126.180	24.014	86.400	14.118	1.649	-
Komunalno opremljanje	426.780	121.593	265.293	34.870	5.024	-
II. GRADBENA DELA	8.912.023	1.743.355	6.070.792	982.033	115.843	-
GOI	6.455.301	1.081.310	4.518.373	769.218	86.400	-
Oprema	500.000	142.453	310.808	40.852	5.887	-
Parkirišče in zunanja ureditev	1.532.340	436.574	952.526	125.199	18.040	-
Nepredvideni stroški (5 %)	424.382	83.017	289.085	46.763	5.516	-
SKUPAJ	11.262.658	3.209.857	6.825.685	1.096.902	130.214	1.870
Delež		28,5%	60,6%	9,7%	1,2%	

Tabela 14: Delitev financiranja projekta med partnerji v tekočih cenah

Postavka	Skupaj neto	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec DDV
I. SPLOŠNI STROŠKI	2.383.694	1.474.444	776.428	118.041	14.780	1.870
Zemljišče	1.200.333	1.200.333	-	-	-	-
Investicijska dokumentacija	8.500	8.500	-	-	-	1.870
Projektna dokumentacija	420.601	80.045	288.001	47.058	5.497	-
Vodenje projekta	177.620	33.846	121.593	19.859	2.321	-
Nadzor	133.215	25.385	91.195	14.894	1.741	-
Komunalno opremljanje	443.424	126.335	275.639	36.230	5.220	-
II. GRADBENA DELA	9.414.527	1.844.327	6.411.310	1.036.552	122.338	-
GOI	6.797.603	1.138.648	4.757.966	810.007	90.982	-
Oprema	533.527	152.005	331.648	43.592	6.281	-
Parkirišče in zunanja ureditev	1.635.088	465.848	1.016.396	133.594	19.250	-
Nepredvideni stroški (5 %)	448.310	87.825	305.300	49.360	5.825	-
SKUPAJ	11.798.221	3.318.771	7.187.739	1.154.594	137.117	1.870
Delež		29,5%	63,8%	10,3%	1,2%	

Iz spodnje tabele je razvidna skupna višina najemnin za različna obdobja za poslovni prostor neto površine 184,62 m², ki ga bo imela v najemu Pošta.

Tabela 15: Izračun najemnine za Pošto za različna obdobja

Pošta - obdobje najema	9 EUR/m2	10 EUR/m2	11 EUR/m2
5 let	99.692 €	110.769 €	121.846 €
10 let	199.385 €	221.538 €	243.692 €
15 let	299.077 €	332.308 €	365.538 €

Tabela 16: Delitev financiranja med partnerji po letih v stalnih cenah, november 2023

Postavka	2024				2025			
	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka
I. SPLOŠNI STROŠKI	1.290.748	288.001	47.058	5.497	141.462	348.318	49.004	6.612
Zemljišče	1.200.333	-	-	-	-	-	-	-
Investicijska dokumentacija	10.370	-	-	-	-	-	-	-
Projektna dokumentacija	80.045	288.001	47.058	5.497	-	-	-	-
Vodenje projekta	-	-	-	-	11.354	47.443	8.077	907
Nadzor	-	-	-	-	8.515	35.582	6.058	680
Komunalno opremljanje	-	-	-	-	121.593	265.293	34.870	5.024
II. GRADBENA DELA	-	-	-	-	567.688	2.372.146	403.839	45.360
GOI	-	-	-	-	540.655	2.259.186	384.609	43.200
Oprema	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkirišče in zunanja ureditev	-	-	-	-	-	-	-	-
Nepredvideni stroški (5 %)	-	-	-	-	27.033	112.959	19.230	2.160
SKUPAJ	1.290.748	288.001	47.058	5.497	709.149	2.720.464	452.844	51.972

Postavka	2026				SKUPAJ				SKUPAJ
	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	
I. SPLOŠNI STROŠKI	36.162	118.574	18.807	2.261	1.468.372	754.893	114.869	14.370	2.352.505
Zemljišče	-	-	-	-	1.200.333	-	-	-	1.200.333
Investicijska dokumentacija	-	-	-	-	10.370	-	-	-	10.370
Projektna dokumentacija	-	-	-	-	80.045	288.001	47.058	5.497	420.601
Vodenje projekta	20.664	67.757	10.747	1.292	32.018	115.200	18.824	2.199	168.240
Nadzor	15.498	50.818	8.060	969	24.014	86.400	14.118	1.649	126.180
Komunalno opremljanje	-	-	-	-	121.593	265.293	34.870	5.024	426.780
II. GRADBENA DELA	1.175.667	3.698.646	578.194	70.483	1.743.355	6.070.792	982.033	115.843	8.912.023
GOI	540.655	2.259.186	384.609	43.200	1.081.310	4.518.373	769.218	86.400	6.455.301
Oprema	142.453	310.808	40.852	5.887	142.453	310.808	40.852	5.887	500.000
Parkirišče in zunanja ureditev	436.574	952.526	125.199	18.040	436.574	952.526	125.199	18.040	1.532.340
Nepredvideni stroški (5 %)	55.984	176.126	27.533	3.356	83.017	289.085	46.763	5.516	424.382
SKUPAJ	1.211.830	3.817.220	597.001	72.744	3.211.727	6.825.685	1.096.902	130.214	11.264.528

Tabela 17: Delitev financiranja med partnerji po letih v tekočih cenah

Postavka	2024				2025			
	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka
I. SPLOŠNI STROŠKI	1.290.748	288.001	47.058	5.497	146.979	361.902	50.915	6.870
Zemljišče	1.200.333	-	-	-	-	-	-	-
Investicijska dokumentacija	10.370	-	-	-	-	-	-	-
Projektna dokumentacija	80.045	288.001	47.058	5.497	-	-	-	-
Vodenje projekta	-	-	-	-	11.797	49.293	8.392	943
Nadzor	-	-	-	-	8.847	36.970	6.294	707
Komunalno opremljanje	-	-	-	-	126.335	275.639	36.230	5.220
II. GRADBENA DELA	-	-	-	-	589.828	2.464.659	419.589	47.129
GOI	-	-	-	-	561.741	2.347.295	399.609	44.885
Oprema	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkirišče in zunanja ureditev	-	-	-	-	-	-	-	-
Nepredvideni stroški (5 %)	-	-	-	-	28.087	117.365	19.980	2.244
SKUPAJ	1.290.748	288.001	47.058	5.497	736.806	2.826.562	470.505	53.999

Postavka	2026				SKUPAJ				SKUPAJ
	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	
I. SPLOŠNI STROŠKI	38.587	126.525	20.068	2.412	1.476.314	776.428	118.041	14.780	2.385.564
Zemljišče	-	-	-	-	1.200.333	-	-	-	1.200.333
Investicijska dokumentacija	-	-	-	-	10.370	-	-	-	10.370
Projektna dokumentacija	-	-	-	-	80.045	288.001	47.058	5.497	420.601
Vodenje projekta	22.050	72.300	11.467	1.379	33.846	121.593	19.859	2.321	177.620
Nadzor	16.537	54.225	8.601	1.034	25.385	91.195	14.894	1.741	133.215
Komunalno opremljanje	-	-	-	-	126.335	275.639	36.230	5.220	443.424
II. GRADBENA DELA	1.254.499	3.946.651	616.963	75.209	1.844.327	6.411.310	1.036.552	122.338	9.414.527
GOI	576.908	2.410.672	410.398	46.097	1.138.648	4.757.966	810.007	90.982	6.797.603
Oprema	152.005	331.648	43.592	6.281	152.005	331.648	43.592	6.281	533.527
Parkirišče in zunanja ureditev	465.848	1.016.396	133.594	19.250	465.848	1.016.396	133.594	19.250	1.635.088
Nepredvideni stroški (5 %)	59.738	187.936	29.379	3.581	87.825	305.300	49.360	5.825	448.310
SKUPAJ	1.293.086	4.073.176	637.031	77.621	3.320.641	7.187.739	1.154.594	137.117	11.800.091

7. FINANČNA ANALIZA Z VIDIKA OBČINE

V finančni analizi so predstavljeni finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta, ki v konkretnem primeru znaša 4 leta. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane diskontne stopnje preračuna na sedanjo vrednost in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta znaša od leta 2024 do leta 2026, pri čemer bo investicija končana novembra 2026, nakar bo vzpostavljena etažna lastnina in izvedena delitev

med partnerjema. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Uporabljena diskontna stopnja za investicije v infrastrukturo je 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

7.1. INVESTICIJA

Strošek investicije je ocenjen na 11.262.657 EUR brez DDV, vložek občine pa znaša 3.211.727 EUR z DDV, stalne cene november 2023. Ker bo investicija izvedena v javno-zasebnem partnerstvu, smo upoštevali znesek investicije brez DDV, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 18: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, november 2023

Postavka	Skupaj neto	Občina Dobrova - Polhov Gradec	KZ	Lekarna	Banka	Občina Dobrova - Polhov Gradec DDV
I. SPLOŠNI STROŠKI	2.350.635	1.466.502	754.893	114.869	14.370	1.870
Zemljišče	1.200.333	1.200.333	-	-	-	-
Investicijska dokumentacija	8.500	8.500	-	-	-	1.870
Projektna dokumentacija	420.601	80.045	288.001	47.058	5.497	-
Vodenje projekta	168.240	32.018	115.200	18.824	2.199	-
Nadzor	126.180	24.014	86.400	14.118	1.649	-
Komunalno opremljanje	426.780	121.593	265.293	34.870	5.024	-
II. GRADBENA DELA	8.912.023	1.743.355	6.070.792	982.033	115.843	-
GOI	6.455.301	1.081.310	4.518.373	769.218	86.400	-
Oprema	500.000	142.453	310.808	40.852	5.887	-
Parkirišče in zunanja ureditev	1.532.340	436.574	952.526	125.199	18.040	-
Nepredvideni stroški (5 %)	424.382	83.017	289.085	46.763	5.516	-
SKUPAJ	11.262.658	3.209.857	6.825.685	1.096.902	130.214	1.870
Delež		28,5%	60,6%	9,7%	1,2%	

Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

7.2. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 1 leto.

7.2.1. Prihodki

Projekt ne ustvarja finančnih prihodkov.

7.2.2. Odhodki

Med odhodke smo uvrstili plačilo 22 % DDV v 3. letu projekta, po vzpostavitvi etažne lastnine na delu etažne lastnine, ki bo v lasti občine. Upoštevajoč 28,5 % udeležbo občine pri sofinanciranju projekta ter pri etažni lastnini, smo obveznost plačila 22 % DDV ocenili na 706.580 EUR.

7.3. PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

Preostanek vrednosti projekta po vzpostavitvi etažne lastnine, v skupni višini 3.918.307 EUR sestoji iz:

- nabavne vrednosti objekta v višini 3.211.727 EUR brez DDV, kolikor znaša 28,5 % udeležba občine pri sofinanciranju
- plačila DDV v višini 706.580 EUR.

7.4. PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki z vidika naročnika. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -123.605 EUR.

Tabela 19: Finančni kazalniki naročnika

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-123.605 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	0,00%
Relativna neto sedanja vrednost	1,00
Količnik relativne koristnosti	0,97
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Negativna finančna neto sedanja vrednost je značilna za javne infrastrukturne projekte, saj ti praviloma ne ustvarjajo denarnega toka in dobička, ampak so zgrajeni zaradi občanov. Tako je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše

družbeno ekonomske koristi, ki jih bo za Občino Dobrova – Polhov Gradec imel predmetni projekt.

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 poštno 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.

Tabela 20: Finančni denarni tok projekta, stalne cene november 2023

Leta projekta	1	2	3
Koledarska leta	2024	2025	2026
1. Investicija	-1.290.748	-709.149	-1.211.830
2. Operativni denarni tok			
Prihodki	-	-	-
prihodki	-	-	-
Odhodki	-	-	-706.580
DDV pri vzpostavitvi etažne lastnine	-	-	-706.580
2. Operativni denarni tok	-	-	-706.580
3. Preostanek vrednosti	-	-	3.918.307
NETO DENARNI TOK	-1.290.748	-709.149	1.999.897
Diskontirani neto denarni tok	-1.290.748	-681.874	1.849.018
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	3.622.695
Diskontirane vrednosti stroškov	1.290.748	681.874	1.773.677
Doba vračanja naložbe	-1.290.748	-1.972.623	-123.605

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - o pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - o pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - o kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi;
- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 EUR najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 EUR dokument identifikaciji investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program.

Celotna ocenjena vrednost investicije z DDV znaša 13.476.368 EUR. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta ter investicijski program.

Navedeno dokumentacijo je potrebno pripraviti v fazi pred začetkom investicije oz. pred izvedbo javnega razpisa v skladu s časovnim načrtom, kot je predviden v poglavju 7.3 tega DIIP.

9. ZAKLJUČEK

Občina Dobrova – Polhov Gradec želi s projektom »Center Dobrova – 1 faza« najprej identificirati projekte, nepremičnine in mikrolokacije primerne za umestitev projekta v prostor na način, da se izpolnijo javni cilji projekta ter nato izvesti izgradnjo Centra Dobrova.

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 11.262.657 EUR brez DDV oziroma 13.476.368 EUR z DDV, stalne cene november 2023, in se bo izvajala skladno s predvidenim časovnim načrtom.

Kot je razvidno iz spodnje tabele je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -123.605 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 21: Finančni kazalniki naročnika

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-123.605 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	0,00%
Relativna neto sedanja vrednost	1,00
Količnik relativne koristnosti	0,97
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Pri presoji upravičenosti naložbe je potrebno upoštevati, da v obravnavanem primeru ne gre za dobičkonosno dejavnost, pač pa za investicijo, ki bo izboljšala stanje Osnovne šole Dobrova. 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 poštno 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 ustrezno 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.

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je predmetni projekt »Center Dobrova – 1 faza« primeren za izvedbo ter da je investicija ekonomsko upravičena iz naslova širših družbeno-ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.