

INVESTICIJSKI PROGRAM
za projekt

CENTER ZDRAVJA IN BRANJA POLHOV
GRADEC

Ljubljana, julij 2022

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

Za naročnika: **Franc Setnikar, župan**

Predmet: **Center zdravja in branja Polhov Gradec**

Vrsta dokumenta: **Investicijski program (IP)**

Izdelovalec: The logo consists of the word 'Inštitut' in a grey sans-serif font. Below it, the words 'javno zasebno' are written in a green sans-serif font, with 'javno' and 'zasebno' stacked. Below that, the word 'partnerstvo' is written in a grey sans-serif font.

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

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

Opomba: Investicijski program (IP) 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).

Številka:

Datum:

SKLEP O POTRDTVI INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Investitor: OBČINA DOBROVA – POLHOV GRADEC

Naslov: Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Na podlagi drugega odstavka 20. 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 Investicijski program »Center zdravja in branja Polhov Gradec« iz julija 2022, ki ga je izdelal Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak, Železnica 14, 1311 Turjak.
2. Ocenjena vrednost po optimalni varianti C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta:
 - o letne najemnine znaša 40.992 EUR z DDV, na 15-letni ravni projekta pa 614.880 EUR z DDV.
 - o tekočih stroškov znaša 10.248 EUR z DDV, na 15-letni ravni projekta pa 153.720 EUR z DDV.

Iz investicijskega programa izhaja, da je investicija izvedljiva. Investicija je prikazana primerno. Podatki in informacije so zadostni in pričakujejo se učinki, kot so predvideni.

Občina Dobrova – Polhov Gradec

Župan Franc Setnikar

KAZALO VSEBINE

1. UVODNO POJASNILO	7
1.1. KRATKA PREDSTAVITEV PROJEKTA	7
1.2. PREDSTAVITEV INVESTITORJA	8
1.2.1. INVESTITOR – NAROČNIK.....	8
1.2.2. OPIS INVESTITORJA	8
1.3. IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	10
1.4. IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA	11
1.5. IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA IP	11
1.5.1. IZDELOVALEC.....	11
1.5.2. OPIS IZDELOVALCA.....	11
1.6. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI	12
1.7. POVZETEK IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB	13
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	14
2.1. CILJI INVESTICIJE.....	14
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG	15
2.3. KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	15
2.3.1. VARIANTA A: VARIANTA BREZ INVESTICIJE.....	15
2.3.2. VARIANTA B: LASTNA IZVEDBA INVESTICIJE S PRORAČUNSKIMI SREDSTVI - NAKUP ZEMLJIŠČA IN GRADNJA	16
2.3.3. VARIANTA C: NAJEM NOVEGA NAMENSKEGA ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA	17
2.3.4. IDENTIFIKACIJA PRIMERNE VARIANTE	18
2.4. NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	18
2.4.1. ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	18
2.4.2. ODGOVORNI VODJA ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	18
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE	19
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENE FINANČNE KONSTRUKCIJE.....	19
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	21
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	23
3.1. INVESTITOR.....	23

3.2.	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	24
3.3.	OSNOVNI PODATKI O PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU	24
4.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO TER USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	25
4.1.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI	25
4.2.	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI.....	30
4.2.1.	Strategija razvoja Slovenije 2030.....	30
4.2.2.	Vizija 2050.....	31
4.2.3.	Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030.....	32
4.2.4.	Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«	34
4.2.5.	Zakon o zdravstveni dejavnosti	35
4.2.6.	Zakon o knjižničarstvu	37
4.2.7.	Zakon o lokalni samoupravi	38
4.2.8.	Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec.....	39
4.2.9.	Razvojni program občine Dobrova-Polhov Gradec 2012–2022.....	40
5.	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV	42
6.	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	43
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, S PRIKAZOM UPRAVIČENIH IN PREOSTALIH STROŠKOV TER Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	48
9.	ANALIZA LOKACIJE	51
9.1.	Makrolokacija.....	51
9.2.	Mikrolokacija.....	51
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	53
10.1.	VPLIV NA OKOLJE	53
10.2.	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV.....	55
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE.....	56
12.	NAČRT FINANCIRANJA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	57
13.	FINANČNA ANALIZA OPTIMALNE VARIANTE C - NAJEM NOVEGA NAMENSKEGA ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA.....	58
13.1.	INVESTICIJA	58
13.1.	OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA	58
13.1.1.	Prihodki.....	58

13.1.1.	Odhodki.....	59
13.2.	PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA	59
13.1.	PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV	59
14.	EKONOMSKA ANALIZA	62
14.1.	DAVKI IN PRISPEVKI VKLJUČENI V CENO INVESTICIJE.....	62
14.2.	POVEČANJE BDP ZARADI MULTIPLIKATIVNEGA UČINKA INVESTICIJE.....	63
14.3.	EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI	63
15.	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	66
15.1.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	66
15.2.	ANALIZA TVEGANJ	67
16.	ZAKLJUČEK.....	69

KAZALO TABEL

Tabela 1: Kazalniki za spremljanje doseganja ciljev	14
Tabela 2: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, julij 2022	20
Tabela 3: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah	21
Tabela 4: Finančni kazalniki projekta	22
Tabela 5: Ekonomski kazalniki projekta	22
Tabela 6: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, julij 2022	49
Tabela 7: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah	49
Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije po letih v stalnih cenah v EUR, julij 2022	50
Tabela 9: Ocenjena vrednost investicije po letih v tekočih cenah	50
Tabela 10: Časovni načrt izvedbe investicije	56
Tabela 11: Finančni kazalniki naročnika v primeru optimalne variante C (najem)	59
Tabela 12: Finančni denarni tok projekta z vidika naročnika za optimalno varianto C (najem), stalne cene julij 2022	60
Tabela 13: Ekonomski kazalniki projekta z vidika naročnika	64
Tabela 14: Ekonomski denarni tok projekta z vidika občina Dobrova - Polhov Gradec	65
Tabela 15: Analiza občutljivosti za finančni in ekonomski denarni tok projekta	67
Tabela 16: Ocena tveganja z vidika naročnika	68
Tabela 17: Finančni kazalniki projekta	69
Tabela 18: Ekonomski kazalniki projekta	70

KAZALO SLIK

Slika 1: Grb občine	9
Slika 2: Umeščenost Občine Dobrova - Polhov Gradec v prostor	10
Slika 3: Makrolokacija	51
Slika 4: Mikrolokacija	52

1. UVODNO POJASNILO

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ¹ je v uvodnem poglavju predmetne investicijske dokumentacije (v nadaljnjem besedilu tudi: IP), potrebno identificirati investitorja ter navesti cilje oziroma strategije.

1.1. KRATKA PREDSTAVITEV PROJEKTA

Občina ima v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi dolžnost zadovoljevati potrebe svojih prebivalcev z opravljanjem raznih nalog, med njimi tudi v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe, pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju ter pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju.

Trenutno v občini Dobrova – Polhov Gradec izvajanje zdravstvene dejavnosti in izvajanje knjižničarske dejavnosti nista urejena v ustreznih prostorih, zato je ustrezna ureditev in zagotovitev primernih prostorskih kapacitet nujno potrebna.

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.

1.2. PREDSTAVITEV INVESTITORJA

1.2.1. INVESTITOR – NAROČNIK

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

1.2.2. OPIS INVESTITORJA

Občina Dobrova – Polhov Gradec je ena od občin v Republiki Sloveniji zahodno od Ljubljane. 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

V drugi polovici leta 2021 je bilo v Občini Dobrova – Polhov Gradec skupaj 7.818 prebivalcev, od tega moških 3.945 in žensk 3.873.⁴

² Wikipedija, dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec>, 15. 6. 2022.

³ Statistični urad RS, dostopno na: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>>, 15. 6. 2022.

⁴ Statistični urad RS, dostopno na: <<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05E1022S.px/table/tableViewLayout2/>>, 15. 6. 2022.

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, Osredok pri Dobrovi, Planina nad Horjulom, Podreber, Podsmreka, Polhov Gradec, Praproče, Pristava pri Polhovem Gradcu, Razori, Rovt, Selo nad 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

Slika 1: Grb občine



Vir: Spletna stran občine.⁸

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;

⁵ Statistični urad RS, dostopno na: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>>, 15. 6. 2022.

⁶ Wikipedija, dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec>, 15. 6. 2022.

⁷ Spletna stran: <<https://dobrova-polhovgradec.si/objave/187>> in <<https://dobrova-polhovgradec.si/objave/191>>, 15. 6. 2022.

⁸ Spletna stran: <<https://dobrova-polhovgradec.si/objave/187>> in <<https://dobrova-polhovgradec.si/objave/191>>, 15. 6. 2022.

- 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.⁹

Slika 2: Umeščenost Občine Dobrova - Polhov Gradec v prostor



Vir: Wikipedia.¹⁰

1.3. IDENTIFIKACIJA STROKOVNE SLUŽBE, ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec
 Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Telefon: +386 (0)1 3601 800

E-mail: info@dobrova-polhovgradec.si

⁹ Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, 3. člen, Uradni list RS, št. 26/12, 43/19.

¹⁰ Wikipedia, dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec#/media/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Dobrova_-_Polhov_Gradec.svg>, 15. 6. 2022.

1.4. IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA

Ponudnika v času priprave tega dokumenta še ni mogoče identificirati. V primeru izvedbe projekta skladno s spodaj opisano varianto C se bo izvedel postopek oddaje javnega naročila in bo v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje, izbran ponudnik, ki bo oddal ekonomsko najugodnejšo dopustno ponudbo.

1.5. IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA IP

1.5.1. IZDELOVALEC

Izdelovalec: Inštitut za javno zasebno partnerstvo, zavod Turjak
Železnica 14, 1311 Turjak
P.E. Ljubljana: Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana
Telefon: + 386 (0)1 60 100 70
E-mail: info@pppforum.si
Matična št.: 3455114000
Davčna št.: SI22672826

1.5.2. OPIS IZDELOVALCA

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.¹¹

¹¹ Spletni vir: <<http://pppforum.si>>, 15. 6. 2022.

1.6. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE TER RAZVOJNE MOŽNOSTI

Osnovni namen investicije je izpolnjevanje nalog občine ter izboljšanje kvalitete življenja prebivalstva preko razvoja lokalnega središča in posledično zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ter zadovoljitev javnega interesa na zdravstvenem in knjižničarskem področju.

Cilji investicije so:

- izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo občanov,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabnike,
- izboljšanje delovnih pogojev za osebje,
- omogočanje dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom,
- omogočanje dovolj velikega števila parkirnih mest,
- zagotavljanje ustreznih sanitarno higienskih standardov,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,
- zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti, kot npr. ustrezno prezračevanje in osvetljenost prostorov, priključitev na komunalne vode, toplotna in zvočna izolacija, omogočeno mokro čiščenje in razkuževanje, stik tal s steno mora biti gladek, stene gladke in do višine 180 cm iz snovi, ki ne vpija vlage, višina prostorov najmanj 240 cm, dvigalo, ustrezne velikosti čakalnic, dovolj velik knjižnični prostor, sanitarije za obiskovalce in zaposlene in drugo.

1.7. POVZETEK IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA OZIROMA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

V juliju 2022 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).¹² V DIIP so opredeljeni splošni podatki o investitorju in investicijskem projektu. Predstavljena je analiza stanja z razlogom za investicijsko namero, razvojne možnosti, cilji investicije ter časovni načrt izvedbe. V nadaljevanju DIIP-a so bile analizirane sledeče variante:

- VARIANTA A: Varianta brez investicije,
- VARIANTA B: Lastna izvedba investicije s proračunskimi sredstvi - nakup zemljišča in gradnja,
- VARIANTA C: Najem novega namenskega še nezgrajenega objekta,

pri čemer je bila varianta C predlagana kot optimalna varianta za izvedbo projekta, saj tako občina doseže boljše finančne kazalnike na ravni projekta.

¹² Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana, Dokument identifikacije investicijskega projekta »Center zdravja in branja Polhov Gradec« julij 2022.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. CILJI INVESTICIJE

Cilji investicije so:

- izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo občanov,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabnike,
- izboljšanje delovnih pogojev za osebje,
- omogočanje dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom,
- omogočanje dovolj velikega števila parkirnih mest,
- zagotavljanje ustreznih sanitarno higienskih standardov,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,
- zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti, kot npr. ustrezno prezračevanje in osvetljenost prostorov, priključitev na komunalne vode, toplotna in zvočna izolacija, omogočeno mokro čiščenje in razkuževanje, stik tal s steno mora biti gladek, stene gladke in do višine 180 cm iz snovi, ki ne vpija vlage, višina prostorov najmanj 240 cm, dvigalo, ustrezne velikosti čakalnic, dovolj velik knjižnični prostor, sanitarije za obiskovalce in zaposlene in drugo.

Tabela 1: Kazalniki za spremljanje doseganja ciljev

Naziv kazalnika	Začetna vrednost (leto in vrednost)	Ciljna vrednost (leto in vrednost)
Urejeni sodobni prostori, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene dejavnosti	2022, 0	2023, 1
Urejeni sodobni prostori, primernih za izvajanje knjižnične dejavnosti	2022, 0	2023, 1

2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG

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

- Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja nepremičnine dr. Bojan Grum, Ocenjena vrednost najema, št. 2149-C/22, Ljubljana, 2. 6. 2022.
- Tehnične specifikacije, Gradivo naročnika, junij 2022.
- Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana, Dokument identifikacije investicijskega projekta »Center zdravja in branja Polhov Gradec« julij 2022.

2.3. KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

Investicijski program mora v skladu z določbami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ vsebovati kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante.

V skladu z navedeno zahtevo so v predmetnem IP predstavljene sledeče variante:

- VARIANTA A: Varianta brez investicije,
- VARIANTA B: Lastna izvedba investicije s proračunskimi sredstvi - nakup zemljišča in gradnja,
- VARIANTA C: Najem novega namenskega še nezgrajenega objekta.

2.3.1. VARIANTA A: VARIANTA BREZ INVESTICIJE

Varianta brez investicije bi ohranjala obstoječe stanje ter neizpolnitev ciljev, ki jih zasleduje investicija. Varianta »brez investicije« ni podrobneje obravnavana, saj ne-realizacija investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev. Varianta »brez investicije« onemogoča izvajanje zgoraj opredeljenih ciljev projekta, zlasti temeljnega cilja, ki je izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti.

Varianta A kratkoročno, srednjeročno in dolgoročno pomeni, da se ne bi zagotovilo novih sodobnih prostorov, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti. Prav tako se ne bi zasledovalo ciljev zvišanja zadovoljstva občanov, zagotavljanja ustreznih pogojev za uporabnike, izboljšanja delovnih pogojev za osebje, omogočanja dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom, omogočanja dovolj velikega števila parkirnih mest, zagotavljanja ustreznih sanitarno higienskih standardov, zagotavljanja občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave, zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti. In nenazadnje, brez investicije ne bi dosegli izboljšanja kvalitete življenja prebivalstva preko razvoja lokalnega središča in posledično zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ter zadovoljitev javnega interesa na zdravstvenem in knjižničarskem področju.

2.3.2. VARIANTA B: LASTNA IZVEDBA INVESTICIJE S PRORAČUNSKIMI SREDSTVI - NAKUP ZEMLJIŠČA IN GRADNJA

Obravnavana investicija predvideva izgradnjo stavbe, ki bi bila namenjena izvajanju dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti.

Investicijo je potrebno izvesti v obliki klasičnega javnega naročila, pri čemer je najprej potreben nakup primerne zemljišča, nato pa gradnja primerne objekta.

O izvedbi projekta s klasičnim javnim naročilom govorimo v primerih, ko naročnik sam v celoti zagotovi celotna potrebna finančna sredstva za izvedbo potrebnih projektov oz. investicij, upravljanje, nosi stroške vzdrževanja, nadgradenj in prilagoditev projekta ter obenem prevzame tudi vsa tveganja, ki izvirajo iz posameznega projekta. Skladno z zakonodajo, ki ureja postopke oddaje javnih naročil, mora investitor razpolagati s finančnimi sredstvi za realizacijo projekta v trenutku oddaje javnega naročila.

Poglavitna prednost te variante je zlasti, da po izgradnji objekta postane občina lastnik objekta in da ni stroška najemnin.

Ima pa predmetna varianta tudi pomanjkljivosti, ki so zlasti majhno število primernih zemljišč, ki so na voljo in so logistično ter urbanistično primerne za izvedbo investicije, visok enkratni proračunski odhodek ob nakupu zemljišča in izgradnji; tveganje za zamik začetka projekta zaradi zagotavljanja proračunskih sredstev; več kompleksnih in dolgotrajnih postopkov za javno naročanje projektiranja in gradbenih del; tveganja med projektiranjem in gradnjo prevzame investitor objekta; vsa investicijska tveganja in bremena prevzame občina, kot investitor.

Kot navedeno mora za izvedbo projekta po tem modelu občina razpolagati s finančnimi sredstvi za realizacijo projekta v trenutku oddaje javnega naročila. Občina Dobrova – Polhov Gradec ne razpolaga s potrebnimi sredstvi za izvedbo projekta, zato se predmetna varianta približuje Varianti A – brez investicije in ne omogoča izpolnitve ciljev, ki jih občina z investicijo zasleduje.

2.3.3. VARIANTA C: NAJEM NOVEGA NAMENSKEGA ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA

Predmetna varianta predvideva izvedbo javnega naročila za najem novega namenskega še nezgrajenega objekta.

Prednosti te variante so zlasti izvedba enega postopka javnega naročila po ZJN-3; tveganja med projektiranjem in gradnjo prevzame investitor objekta, možnost sodelovanja pri pripravi projektnih rešitev; možnost spremljanja kakovosti gradnje; investicijsko vzdrževanje je obveznost lastnika; možnost menjave lokacije zaradi spremenjenih razmer.

Ima pa predmetna varianta tudi določene slabosti, ki so zlasti majhno število primernih zemljišč, ki so na voljo in so logistično ter urbanistično primerne, strošek najemnin se lahko poveča, a je to z vidika obremenitve proračuna lažje izvedljivo, saj je letna obremenitev le majhen del celotne investicije; praviloma je najemanje prostorov za daljše časovno obdobje manj ekonomično; lahko se predvidi opcija odkupa nepremičnine tekom oz. ob izteku najemnega razmerja (najemnine oz. njihov del se lahko všttevajo v kupnino) in najemnik sme izvajati izboljšave na najetih sredstvih zgolj ob soglasju najemodajalca.

2.3.4. IDENTIFIKACIJA PRIMERNE VARIANTE

Na podlagi primerjalne analize izvedbe investicije je varianta C predlagana kot optimalna varianta za izvedbo projekta, saj doseže občina boljše finančne kazalnike na ravni projekta.

2.4. NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

2.4.1. ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

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

2.4.2. ODGOVORNI VODJA ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec
Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Odgovorna oseba: župan Franc Setnikar

Telefon: +386 (0)1 3601 800

E-mail: info@dobrova-polhovgradec.si

2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE

Za izvedbo investicije ni predvidena oz. potrebna posebna organizacija niti nove zaposlitve. Za zagotovitev nemotenega poteka investitor imenuje projektno skupino, ki bo investicijo spremljala. Projektno skupino sestavljajo zaposleni občinske uprave in zunanji izvajalci. Vsa dela zunanjim izvajalcem morajo biti oddana skladno z veljavnim Zakonom o javnem naročanju.

2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE TER PREDVIDENE FINANČNE KONSTRUKCIJE

V primeru optimalne variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, občina ne bo investitor v izgradnjo objekta, temveč bo zgrajen objekt vzela v najem na javnem razpisu. V kolikor bi občina sama želela izvesti investicijo, znaša njena ocenjena vrednost 1.103.500 EUR brez DDV oziroma 1.328.450 EUR z DDV v stalnih cenah, julij 2022, kakor je bilo v DIIP predstavljeno v okviru variante B.

Zaradi jasnosti in transparentnosti na tem mestu navajamo strošek investicije v primeru variante B, ki predvideva izvedbo projekta »Center zdravja in branja Polhov Gradec« v obliki klasičnega javnega naročila z nakupom primerne zemljišča ter gradnjo primerne objekta. V finančni analizi smo predpostavili, da se bo investicija izvajala v letih 2022-2024, zaradi česar je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved povprečne inflacije za leto 2022 v višini 6,40 %, kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj (april 2022). V izračunu finančne analize smo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) upoštevali vrednost investicije v stalnih cenah in z vključenim 22 % DDV, ki znaša skupaj 1.328.450 EUR, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Ocena vrednosti predmetne investicije temelji na sledečih predpostavkah:

- Vrednost zemljišča smo ocenili v višini 81.000 EUR, pri čemer smo predpostavili nakup 900 m² stavbnega zemljišča po ceni 90 EUR/m², skladno z opravljenimi analizami prodaje stavbnih zemljišč v občini Dobrova - Polhov Gradec,
- strošek investicijske dokumentacije in izvedbe javnih razpisov v višini 15.000 EUR brez DDV,
- projektno dokumentacijo smo ocenili v višini 5 % GOI del in stroškov urejanja okolice,
- vodenje projekta in nadzor smo ocenili v višini 72.000 EUR brez DDV, kar ustreza strošku 3.000 EUR brez DDV mesečno in 24 mesecev gradnje,
- po podatkih naročnika je za izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti potrebnih 400 m² bruto površin prostorov. Za izvedbo GOI del smo ocenili strošek v višini 1.600 EUR brez DDV, kar skupaj zneso 640.000 EUR brez DDV,
- urejanje okolice se nanaša na 200 m² površin namenjenih parkiranju, pri čemer smo upoštevali strošek urejanja v višini 150 EUR brez DDV/m²,
- opremo za izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti smo ocenili v višini 150.000 EUR brez DDV,
- nepredvidena dela smo ocenili v višini 10 % stroška GOI del, urejanja okolice in stroška opreme.

Tabela 2: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, julij 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Zemljišče	81.000	-	81.000
Investicijska dokumentacija in postopek javnega naročanja	15.000	3.300	18.300
Projektna dokumentacija	33.500	7.370	40.870
Vodenje projekta in nadzor	72.000	15.840	87.840
GOI dela	640.000	140.800	780.800
Urejanje okolice	30.000	6.600	36.600
Oprema	150.000	33.000	183.000
Nepredvidena dela (10 %)	82.000	18.040	100.040
SKUPAJ	1.103.500	224.950	1.328.450

Tabela 3: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Zemljišče	81.000	-	81.000
Investicijska dokumentacija in postopek javnega naročanja	15.320	3.370	18.690
Projektna dokumentacija	33.500	7.370	40.870
Vodenje projekta in nadzor	77.834	17.123	94.957
GOI dela	691.855	152.208	844.064
Urejanje okolice	32.941	7.247	40.189
Oprema	164.707	36.236	200.943
Nepredvidena dela (10 %)	88.950	19.569	108.519
SKUPAJ	1.186.108	243.124	1.429.232

V primeru variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, kot optimalne variante, mora občina zagotoviti letni znesek v višini 51.240 EUR z DDV od tega znaša ocenjeni strošek najemnine 40.992 EUR z DDV letno in tekoči stroški 10.248 EUR z DDV letno.

Vse omenjene postavke so podrobneje pojasnjene v naslednjih poglavjih, kjer sta predstavljeni finančna in ekonomska analiza.

2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Z investicijo »Center zdravja in branja Polhov Gradec« želi investitor zagotoviti primerne prostore za izvajanje zdravstvene dejavnosti in knjižničarske dejavnosti.

Cilji projekta so sledeči:

- izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo občanov,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabnike,
- izboljšanje delovnih pogojev za osebje,
- omogočanje dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom,
- omogočanje dovolj velikega števila parkirnih mest,
- zagotavljanje ustreznih sanitarno higienskih standardov,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,

- zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti.

V primeru variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, občina ne bo investitor v izgradnjo objekta, temveč bo zgrajen objekt vzela v najem na javnem razpisu. V finančni analizi smo na strani občine tako upoštevali zgolj strošek investicijske dokumentacije in potrebnih pravnih postopkov v višini 12.200 EUR z DDV.

Upoštevajoč finančno analizo, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -559.994 EUR.

Tabela 4: Finančni kazalniki projekta

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-559.994 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	n/a
Količnik relativne koristnosti	0,00
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Negativna finančna neto sedanja vrednost je sicer značilna za javne projekte, saj ti praviloma ne ustvarjajo denarnega toka in dobička, ampak so izvedeni zaradi občanov. Tako je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi, ki jih bo za občino imel predmetni projekt in so navedeni zgoraj.

Kot je razvidno iz tabele spodaj, ki prikazuje ekonomske kazalnike projekta, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 623.222 EUR, količnik relativne koristnosti znaša 2,48. Sredstva investicije se povrnejo v 3 letih.

Tabela 5: Ekonomski kazalniki projekta

Ekonomski kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	623.222 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	n/a
Količnik relativne koristnosti	2,48
Doba vračanja investicijskih sredstev	3 leta

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je investicija »Center zdravja in branja Polhov Gradec« primerna za izvedbo ter da je ekonomsko upravičena. Investicija je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

3.1. INVESTITOR

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 Franc Setnikar

Datum:

Podpis:

3.2. IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

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: 26. 7. 2021

Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
Železnica 14, 1411 Turjak, si avto pppforum.si,
si info@pppforum.si, davna št: SI22672826
matična št: 3455114, TIN: SPSA 0000 0000 5574 740

3.3. OSNOVNI PODATKI O PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

V kolikor bo investicija realizirana po varianti C, prevzema investicijsko vzdrževanje najemodajalec, tekoče vzdrževanje pa najemnik.

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO TER USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI

Občina ima v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi dolžnost zadovoljevati potrebe svojih prebivalcev z opravljanjem raznih nalog, med njimi tudi v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe, pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju ter pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju.

ZDRAVSTVENA DEJAVNOST

Zdravstvena ambulanta Polhov Gradec trenutno deluje v prostorih Kulturnega doma Jakoba Trobca, ki je v lasti Župnije Polhov Gradec.

Trenutni objekt zdravstvena postaja Polhov Gradec je polno zaseden (ena ambulanta družinske medicine, zobozdravstvena ambulanta, prostor za patronažno sestro, ki mora do svojih prostorov vstopati skozi referenčno ambulanto).

Zaradi širitve nekaterih programov skladno s spremenjenimi potrebami po zdravstvenih storitvah je potrebno sprejeti ukrepe za povečanje kapacitet in zagotovitev ustreznih delovnih pogojev.

Zaradi vpeljave novih zdravstvenih dejavnosti in širitve obstoječih zdravstvenih programov, ki jih narekujejo zakonske spremembe, načrtane smernice Ministrstva za zdravje in spremenjene potrebe po zdravstvenih storitvah, bi na območju zdravstvene postaje Polhov Gradec nujno potrebovali dodatne prostore za izvajanje dejavnosti:

- splošna in družinska medicina.

Zdravstvena postaja Polhov Gradec v sedanjem stanju ter s trenutno infrastrukturo, s katero razpolaga, se ne bo mogla soočati z vsemi izzivi, ki prihajajo v prihodnosti. Obstoječe kadrovske in prostorske kapacitete ne bodo zadoščale za ustrezno in kakovostno soočanje z izzivi, ki jih prinaša razvoj zdravstvene dejavnosti.

Najbolj optimalno bi bilo pridobiti prostore, ki bi posamezne obstoječe in nove oddelke prostorsko združili.

Glavni cilj je zagotoviti prostorske kapacitete, ki bodo ustrezale spremenjenim potrebam po zdravstvenih storitvah v prihodnjih letih z namenom doseganja ustreznih delovnih pogojev za kakovostno izvajanje zdravstvene dejavnosti. Poleg tega je cilj zagotoviti kakovostno, celovito in kontinuirano obravnavo pacienta s hitrim in enostavnim dostopom, zagotoviti zadostne prostorske kapacitete z namenom doseganja ustreznih delovnih pogojev za zaposlene in zagotavljanja kakovostnega izvajanja zdravstvene dejavnosti, zagotoviti enake pogoje za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države na primarni ravni zdravstvene dejavnosti oziroma zagotoviti kvalitetne storitve, varnost, dostopnost ter enake možnosti za zdravljenje za vse prebivalce občine in ostale paciente, urediti prostorske možnosti za kakovostno izvajanje zdravstvenih storitev, ustrezati strokovnim standardom in razvojnim smernicam na področju zdravstvene dejavnosti na primarni ravni zdravstvenega varstva, ustrezati spremenjenemu zakonodajnemu okviru, izboljšati pokritost glede potrebe po zdravstvenih storitvah, izboljšati pogoje dela zaposlenih, dosegati višje kakovosti poslovanja koncesionarjev, kot če bi se dejavnosti izvajale dislocirano in kar je naj pomembnejše povečati zadovoljstvo pacientov in zagotoviti varnost za paciente. Z namenom doseganja kakovostnejše obravnave pacientov je eden od glavnih ciljev strmenje k centralizaciji ambulant.

Poleg zgoraj navedenih ključnih razlogov pa je nujno potrebno upoštevati smernice, podane s strani Ministrstva za zdravje, ki opredeljujejo glavarinske količnike, ki prikazujejo povprečno število količnikov opredeljenih pacientov na tim ambulate družinske medicine.

KNJIŽNIČNA DEJAVNOST

Knjižnica Polhov Gradec trenutno deluje na 59m², v najetih prostorih v Polhograjski graščini, ki je v lasti Ministrstva za kulturo in v upravljanju Tehničnega muzeja Slovenije.

Prostor je težko vzdrževati, saj je zidovje staro in iz njega odpada omet, v prostoru ni internetne in telefonske povezave. Prostori se nahajajo v središču kraja, kar je za knjižnico pomembno. V knjižnici se izvajajo popoldanske ure pravljic in občasne predstavitve knjig, ki so povezane z lokalnim okoljem. Knjižnica nima lastnega pohištva (mizic in stolov) za obiskovalce, trenutno si ga izposojajo od Javnega zavoda Polhograjska graščina.

Knjižnica Polhov Gradec je trenutno odprta dvakrat tedensko po dve uri, ob četrtdkih od 17.00 do 19.00 in ob sobotah od 10.00 do 12.00.

Knjižnica je polprofesionalna, kar pomeni, da je knjižnično gradivo sicer vključeno v informacijski sistem COBISS, evidentiranje izposojenega in vrnjenega gradiva pa poteka bodisi ročno ali s pomočjo lokalnega računalniškega programa. Delovanje knjižnice je vključeno v vse zakonske zahtevane evidence ali statistike o knjižnični dejavnosti, kadrovsko in prostorsko pa ne izpolnjuje pogojev za profesionalne knjižnice.

Za knjižnico Polhov Gradec je nujno potrebno zagotoviti boljše prostorske pogoje za delovanje in razvoj knjižnice, saj Polhov Gradec glede na potrebe prebivalstva potrebuje profesionalizirano knjižnico.

Knjižnica Polhov Gradec bi razširila svoj obseg knjižnične dejavnosti in se prekategoriziralo v Krajevno knjižnico II:

- Krajevna knjižnica II izvaja knjižnično dejavnost v naselju do 2.500 prebivalcev,
- Odprta je najmanj 10 ur tedensko,
- Ima najmanj 0,5 strokovnega knjižničnega delavca,
- Izvaja določen obseg dejavnosti, kot določajo predpisi in omogoča dostop do računalniškega lokalnega in vzajemnega kataloga,
- Ima primerno strukturo in izbor knjižničnega gradiva, ki ga ustrezno dopolnjuje,
- Ima ustrezen prostore v velikosti vsaj 80m²,

- Zagotavlja zadostno število uporabniških mest, od katerih je vsaj eno uporabniško mesto računalniška delovna postaja.

Šele po preselitvi v ustrežnejše prostore bo mogoče organizirati prireditve in izobraževanja v obsegu in po programu:

- Ure pravljic,
- Ustvarjalne delavnice,
- Organizirani obiski vrtcev in osnovnošolcev (Rastem s knjigo),
- Reševanje knjižnih ugank,
- Sodelovanje v projektu za predšolske otroke Ciciuhec,
- Knjižnično-muzejski kviz Mega kviz,
- Informacijsko-izobraževalni kviz Robinzonijada v informacijski džungli,
- Strokovna in poljubna ter potopisna predavanja,
- Izobraževalne delavnice in likovne oz. fotografske razstave,
- Otroci od 7. do 12 leta bodo med poletnimi počitnicami sodelovali v projektu Poletavci – poletni bralci, otroci od 13-16 let v projektu Najpoletavci,
- Odrsali se bodo med letom lahko priključili projektu Mesto bere, poleti pa projektu Maček v žaklju, pri katerem lahko sodelujejo tudi otroci in mladi.

Poleg zgoraj navedenih ključnih razvojnih možnosti, pa bi pridobitev novih prostorov ponujal tudi številne druge posredne možnosti, ki so:

- Razvoj občine kot celote s ponudbo novih in izboljšanih dejavnosti,
- Povečanje zadovoljstva občanov,
- Nove zaposlitve in boljša delovna mesta.

Investicije občine v zagotavljanje opisanih storitev v ustrezno in sodobno zasnovanem objektu, z ustreznim številom parkirnih mest so glede na zgoraj opisano stanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti nujno potrebne, saj so obstoječi prostori premajhni glede na uveljavljene standarde in ne omogočajo pokrivanja potreb občanov.

V mesecu juniju 2022 je bila izdelana Ocenjena vrednost najema,¹³ in sicer za primer, če bi bila izbrana Varianta C in bi Občina Dobrova – Polhov Gradec za zagotovitev

¹³ Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja nepremičnine dr. Bojan Grum, Ocenjena vrednost najema, št. 2149-C/22, Ljubljana, 2. 6. 2022.

ustreznih prostorov za izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti izbrala možnost najema.

Namen ocenjevanja je bilo ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičnini ob predpostavki, da bo objekt zgrajen v skladu z vsemi normativi za opravljanje zdravstvenega in knjižničnega programa z zadostnim številom parkirnih mest.

Opravljen je bila analiza trga nepremičnin ter nato ocenitev, v sklopu katere je bila izvedena analiza najgospodarnejše uporabe, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, in posledica le-ta je najvišja vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. V okviru te analize je bilo ugotovljeno, da je najgospodarnejša uporaba oddajanje v najem za dejavnosti, ki sovpadajo s plasiranimi dejavnostmi, v tem primeru knjižničarstvo in zdravstvena dejavnost.

V zvezi z izvedbo tržnih primerjav je bilo ugotovljeno, da oddaj iskanega tipa nepremičnin v Občini Dobrova – Polhov Gradec v zadnjih dveh letih ni zavedenih, so bile pa zavedene oddaje stanovanj. Razmerje v najemni ceni stanovanj v Občini Dobrova Polhov Gradec 6,50 EUR in v Mestni občini Ljubljana 11,50 EUR je cenilec uporabil tudi pri oceni najema poslovnih prostorov, saj je izrazil mnenje, da se to razmerje odraža tudi na tipu ocenjevanih nepremičnin.¹⁴

Poleg tega je bila opravljena analiza primerljive prodaje ter sprejet sklep, da bi vrednost najema na dan ocenjevanja (2. 6. 2022) znašala 10,00 EUR/m²/mesec.¹⁵

¹⁴ Prav tam, str. 12.

¹⁵ Prav tam, str. 14.

4.2. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

Investicija »Center zdravja in branja Polhov Gradec« 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, s katerimi je projekt usklajen.

4.2.1. Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030¹⁶ 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.

¹⁶ Strategija razvoja Slovenije 2030, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, dne 7. decembra 2017.

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:

- Zdravo in aktivno življenje
- Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
- Dostojno življenje za vse
- Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete
- Gospodarska stabilnost
- Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
- Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
- Nizkoogljično krožno gospodarstvo
- Trajnostno upravljanje naravnih virov
- Zaupanja vreden pravni sistem
- Varna in globalno odgovorna Slovenija
- Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

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

4.2.2. Vizija 2050

Dne 9. 2. 2017 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko objavila dokument Vizija 2050,¹⁷ katere namen je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju.¹⁸

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

- učenje za življenje,
- inovativna družba,
- zaupanje,

¹⁷ Vizija 2050, dostopna na spletni strani: <<https://www.rtv slo.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>>, 15. 6. 2022.

¹⁸ Dokument o nastanku Vizije 2050, dostopen na spletni strani: <https://www.rtv slo.si/files/novice/kako_vizija_slovenije.pdf>, 15. 6. 2022.

- 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:

»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.

4.2.3. Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030

Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030¹⁹ 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,**

¹⁹ Agenda za trajnostni razvoj do leta 2030 , sprejeta v Organizaciji združenih narodov dne 27. 9. 2015.

- 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,
- 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.

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

Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«²⁰ 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.

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 doseg 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.^{21 22} Univerzalnost, dostop do kakovostnega zdravstvenega varstva, enakost in solidarnost ostajajo poglobitvene 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

²⁰ Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016 – 2025 »Skupaj za družbo zdravja«, Uradni list RS, št. 25/2016 z dne 6. 4. 2016.

²¹ Listina Evropske unije o temeljnih pravicah (2010/C 83/02), Uradni list Evropske unije, C 83/389.

²² Evropska socialna listina, Uradni list RS, št. 24/1999, z dne 10. aprila 1999.

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.

4.2.5. Zakon o zdravstveni dejavnosti

Zakon o zdravstveni dejavnosti (ZZDej)²³ 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 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.²⁴

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.

²³ 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).

²⁴ Prav tam, prvi odstavek 5. člena.

»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

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.

4.2.6. Zakon o knjižničarstvu

Zakon o knjižničarstvu²⁵ 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.

²⁵ Zakon o knjižničarstvu, Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15.

4.2.7. 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.

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.«

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).

4.2.8. 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.

Statut nadalje v 6. točki 8. člena določa, da občina zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno in zdravstveno dejavnost tako, da:

- ustanovi vzgojno-izobraževalni (javna osnovna šola in javni vrtec), zdravstveni zavod in v skladu z zakonom zagotavlja pogoje za njegovo delovanje,
- v skladu z zakoni, ki urejajo to področje, zagotavlja sredstva za izvajanje teh dejavnosti in v okviru finančnih možnosti omogoča izvajanje nadstandardnih programov,
- sodeluje z vzgojno-izobraževalnimi zavodi in zdravstvenimi zavodi,
- z različnimi ukrepi pospešuje vzgojno-izobraževalno dejavnost in zdravstveno varstvo občanov,
- ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev.

V 8. točki 8. člena pa, 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,
- z dotacijami spodbuja te dejavnosti,
- sodeluje z društvi in jih vključuje v programe aktivnosti občine.

²⁷ Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, 5. točka 8. člena, Uradni list RS, št. 26/12, 43/19.

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.

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

²⁸ 97. člen Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec.

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

- **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.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV

Ponudnika v času priprave tega dokumenta še ni mogoče identificirati. V primeru izvedbe projekta skladno s spodaj opisano in predlagano varianto B se bo izvedel postopek oddaje javnega naročila in bo v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje, izbran ponudnik, ki bo oddal ekonomsko najugodnejšo dopustno ponudbo.

6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Skupna potrebna površina poslovnih prostorov (oz. skupna potrebna uporabna površina) z upoštevanimi minimalnimi zahtevami po površini delovnih prostorov in z vključenimi površinami spremljajočih in pomožnih prostorov (kamor so vključeni tudi prostori notranjih komunikacij), ki so v izključni uporabi najemnika, je ocenjena na okvirno 400 m² bruto.

Poslovni prostori bodo locirani:

- a. Na območju naselja Polhov Gradec morajo biti obvezno dosegljivi s programi javnega mestnega potniškega prometa. Prednost bodo imele lokacije bližje centru Polhovega Gradca, kar bo obravnavano tudi kot prednostni kriterij pri izboru ponudnikov.
- b. Poslovni prostori se lahko nahajajo v objektu, ki je namenjen mešani poslovno – storitveni, poslovno – stanovanjski ali poslovno – industrijski dejavnosti (pri čemer gre lahko le za industrijo, ki ne povzroča hrupa, onesnaženja zraka, okolice ipd. ali kako drugače negativno vpliva na delovne pogoje oz. parametre, ki izhajajo iz področja varnosti in zdravja pri delu), dodatne točke oziroma prednost pri odločitvi pa bodo imele ponudbe, ki bodo ponujale poslovne prostore v objektu, namenjenem zgolj poslovni dejavnosti. V tem primeru morajo biti prostori, ki so predmet najema, prostorsko ločeni od ostalega objekta.
- c. Splošna tehnična izhodišča, skladno s katerimi bo moral ponudnik ponujene poslovne prostore ponuditi:
Najeti prostori morajo upoštevati vse predpise s področja požarne varnosti, s področja varstva okolja, energetske učinkovitosti in racionalne rabe energije, in drugih področij, ki so kakor koli povezani z zdravstveno in knjižnično dejavnostjo.
- d. V ceni najema mora biti zajeta tudi oprema posameznih delovnih mest, delovnih in spremljajočih prostorov v obsegu, ki je naveden v nadaljevanju, razen specifične opreme za izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti.
- e. Opremljeni prostori morajo zajemati vsaj naslednjo opremo:
Pisarniško opremo, ki vključuje na eno delovno mesto: delovno mizo, pisarniški stol, dve visoki in eno nizko omaro, predalnik, obešalnik, vso potrebno instalacijo

za ogrevanje in hlajenje prostora ter vso potrebno elektro instalacijo za priklop na LAN omrežje, IP telefon in nizkonapetostne instalacije.

- f. Poslovni prostori (ambulante in ostali delovni prostori, spremljajoči, tehnični prostori in pripadajoče komunikacije, ki so v izključni uporabi najemnika) morajo tvoriti funkcionalno zaključeno celoto.
- g. Za delovne in druge prostore je zelo pomembna dnevna svetloba, urejeno mora biti tudi hlajenje, ogrevanje in primerno prezračevanje.
- h. Zaželeno je, da se v bližini lokacije na razpolago tudi parkirna mesta za zaposlene, kar pa ni nujno.
- i. Dostopnost lokacije s sredstvi javnega potniškega prometa oz. bližina avtobusne postaje.
- j. Zaželena je kolesarnica oz. možnost parkiranja koles v neposredni bližini objekta.
- k. Obvezno omogočen dostop invalidom - prostori v pritličju oz. dvigalo v stavbi.

Potrebe po poslovnih prostorih so sledeče:

Pri najemu poslovnih prostorov se najamejo tehnične in komunikacijske površine le, če te skupaj s poslovnimi prostori tvorijo zaključeno celoto za potrebe izvajanja dejavnosti.

S strani investitorja bodo natančneje podane zahteve po površinah delovnih prostorov z vključenimi notranjimi komunikacijami, spremljajočimi in pomožnimi prostori. Navedene vrednosti predstavljajo okvirno zahtevano površino.

Opremo je potrebno zagotoviti za vsa delovna mesta in vse ostale prostore, ki so predmet najema. V delovnih prostorih se zagotovi osnovna oprema ustreznega kakovostnega razreda glede na zgoraj navedena merila (miza, stol, predalnik, ena do dve visoki omari, koš, obešalnik).

Prostor mora imeti najmanj:

- ustrezno dnevno svetlobo,
- okna, ki se odpirajo (zaradi možnosti prezračevanja),
- ustrezno zunanje ali notranje senčenje,
- urejeno hlajenje, ogrevanje,
- dostop do interneta, mreža UTP, elektro instalacija,
- urejeno hlajenje, ogrevanje, elektro instalacijo.

Obvezno morajo biti vključene tudi površine pomožnih prostorov: sanitarij (skladno s predpisi, ki določajo število in velikost sanitarnih prostorov), ustrezno število čajnih kuhinj (število le teh mora ustrezati funkcionalni razporeditvi prostorov) in notranjih komunikacij v izključni rabi novega najemnika ter ostale morebitne prostore, ki niso zajeti v zahtevah, pa jih ponudnik nudi v okviru funkcionalno zaključene celote ponujenih prostorov.

V nadaljevanju so predstavljene še tehnične specifikacije prostorov,³⁰ ki so predmet tega projekta.

Tehnične specifikacije prostorov namenjenih dejavnosti:

- Objekt v katerem so prostori za opravljanje zdravstvene dejavnosti mora ustrezati splošno sanitarno-higienskim zahtevam.
- Ordinacija mora biti priključena na vodovod, na električno omrežje in mora imeti urejeno higieno neoporečno odvajanje odplak.
- Ordinacija mora biti naravno prezračevana in osvetljena. Pri prisilnem prezračevanju hitrost gibanja zraka ne sme presegati 0,3 m/sekundo.
- Izvedba tal v prostorih mora zagotavljati toplotno in zvočno izolacijo ter omogočati mokro čiščenje in dezinfekcijo. Stik tal in sten morajo biti gladki in solidno obdelani.
- Stene morajo biti gladke do višine 180 cm iz snovi, ki ne vpija vlago. V sanitarnih prostorih morajo biti stene iz vodopropustnega materiala.
- Višina prostorov mora biti najmanj 240 cm.
- Oprema v ordinaciji mora ustrezati dejavnosti ter strokovno-tehničnim in higienskim zahtevam, ki veljajo tudi za javne zdravstvene zavode.
- Vozilom mora biti omogočen dovoz čim bližje glavnemu vhodu v objekt.
- Glavni vhod mora biti orientiral v smeri dostopa večina obiskovalcev (mesto, avtobusna postaja). Dostop mora biti nadkrit.
- Glavni vhod mora imeti vetrolov.
- Zahtevano dvigalo če je program v dveh etažah.

³⁰ Tehnične specifikacije, Gradivo naročnika, junij 2022.

- Program zdravstvenega dela: 2 ordinaciji s sprejemnim prostorom, referenčna ambulanta, patronaža, zobozdravstvena ordinacija. Ordinacija velikosti 14 – 16 m².
- Čakalnice za bolnike pred posameznimi ordinacijami. Velikost čakalnice 1,2 m² na bolnika. Minimalna velikost čakalnice je 9 m².
- Prostor za medicinsko sestro 12-14 m².
- Prostor za izolacijo bolnika 6 m².
- Sanitarno toaletni prostori za osebje 6 m².
- Prostor za osebje za odmor, sestanki, čajna kuhinja 12 m².
- Prostor za čistila 4 m².
- Prostor za odpadke 4 m².
- Pred vhodom v ordinacijo mora biti dovolj velik prostor tudi za bolnika na bolniškem vozičku.
- Ordinacija je razdeljena v cono za zdravnika za pogovor z bolnikom in cono za pregled.
- Sanitarno toaletni prostor za bolnike.
- Skupni pomožni prostor (skladišče).
- Zobozdravstvena služba: čakalnica 12 m² in zobna ordinacija 15 m².
- Energetsko tehnični prostor za potrebe programa zdravstva in knjižnice.
- Knjižnični prostor v velikosti 100 m².
- Čajna kuhinja za zaposlene v knjižnici.
- Sanitarije za obiskovalce in zaposlene.
- Skupna bruto tlorisna velikost prostorov 400 m².

7. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Operacijo bodo strokovno spremljale in nadzorovale strokovne službe Občinske uprave občine Dobrove - Polhov Gradec, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

Občina za namen izvedbe investicije ne načrtuje dodatnega zaposlovanja.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, S PRIKAZOM UPRAVIČENIH IN PREOSTALIH STROŠKOV TER Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

V primeru optimalne variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, občina ne bo investitor v izgradnjo objekta, temveč bo zgrajen objekt vzela v najem na javnem razpisu. V kolikor bi občina sama želela izvesti investicijo, znaša njena ocenjena vrednost 1.103.500 EUR brez DDV oziroma 1.328.450 EUR z DDV v stalnih cenah, julij 2022, kakor je bilo v DIIP predstavljeno v okviru variante B.

Zaradi jasnosti in transparentnosti na tem mestu navajamo strošek investicije v primeru variante B, ki predvideva izvedbo projekta »Center zdravja in branja Polhov Gradec« v obliki klasičnega javnega naročila z nakupom primerne zemljišča ter gradnjo primerne objekta. V finančni analizi smo predpostavili, da se bo investicija izvajala v letih 2022-2024, zaradi česar je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved povprečne inflacije za leto 2022 v višini 6,40 %, kakor jo je objavil UMAR v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj (april 2022). V izračunu finančne analize smo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) upoštevali vrednost investicije v stalnih cenah in z vključenim 22 % DDV, ki znaša skupaj 1.328.450 EUR, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Ocena vrednosti predmetne investicije temelji na sledečih predpostavkah:

- Vrednost zemljišča smo ocenili v višini 81.000 EUR, pri čemer smo predpostavili nakup 900 m² stavbnega zemljišča po ceni 90 EUR/m², skladno z opravljenimi analizami prodaje stavbnih zemljišč v občini Dobrova - Polhov Gradec,
- strošek investicijske dokumentacije in izvedbe javnih razpisov v višini 15.000 EUR brez DDV,
- projektno dokumentacijo smo ocenili v višini 5 % GOI del in stroškov urejanja okolice,

- vodenje projekta in nadzor smo ocenili v višini 72.000 EUR brez DDV, kar ustreza strošku 3.000 EUR brez DDV mesečno in 24 mesecev gradnje,
- po podatkih naročnika je za izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti potrebnih 400 m² bruto površin prostorov. Za izvedbo GOI del smo ocenili strošek v višini 1.600 EUR brez DDV, kar skupaj znes 640.000 EUR brez DDV,
- urejanje okolice se nanaša na 200 m² površin namenjenih parkiranju, pri čemer smo upoštevali strošek urejanja v višini 150 EUR brez DDV/m²,
- opremo za izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti smo ocenili v višini 150.000 EUR brez DDV,
- nepredvidena dela smo ocenili v višini 10 % stroška GOI del, urejanja okolice in stroška opreme.

Tabela 6: Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah v EUR, julij 2022

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Zemljišče	81.000	-	81.000
Investicijska dokumentacija in postopek javnega naročanja	15.000	3.300	18.300
Projektna dokumentacija	33.500	7.370	40.870
Vodenje projekta in nadzor	72.000	15.840	87.840
GOI dela	640.000	140.800	780.800
Urejanje okolice	30.000	6.600	36.600
Oprema	150.000	33.000	183.000
Nepredvidena dela (10 %)	82.000	18.040	100.040
SKUPAJ	1.103.500	224.950	1.328.450

Tabela 7: Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Zemljišče	81.000	-	81.000
Investicijska dokumentacija in postopek javnega naročanja	15.320	3.370	18.690
Projektna dokumentacija	33.500	7.370	40.870
Vodenje projekta in nadzor	77.834	17.123	94.957
GOI dela	691.855	152.208	844.064
Urejanje okolice	32.941	7.247	40.189
Oprema	164.707	36.236	200.943
Nepredvidena dela (10 %)	88.950	19.569	108.519
SKUPAJ	1.186.108	243.124	1.429.232

Tabela 8: Ocenjena vrednost investicije po letih v stalnih cenah v EUR, julij 2022

Postavka	2022			2023			2024			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
Zemljišče	81.000	-	81.000	-	-	-	-	-	-	81.000	-	81.000
Investicijska dokumentacija in postopek javnega naročanja	10.000	2.200	12.200	5.000	1.100	6.100	-	-	-	15.000	3.300	18.300
Projektna dokumentacija	33.500	7.370	40.870	-	-	-	-	-	-	33.500	7.370	40.870
Vodenje projekta in nadzor	-	-	-	36.000	7.920	43.920	36.000	7.920	43.920	72.000	15.840	87.840
GOI dela	-	-	-	320.000	70.400	390.400	320.000	70.400	390.400	640.000	140.800	780.800
Urejanje okolice	-	-	-	-	-	-	30.000	6.600	36.600	30.000	6.600	36.600
Oprema	-	-	-	-	-	-	150.000	33.000	183.000	150.000	33.000	183.000
Nepredvidena dela (10 %)	-	-	-	32.000	7.040	39.040	50.000	11.000	61.000	82.000	18.040	100.040
SKUPAJ	124.500	9.570	134.070	393.000	86.460	479.460	586.000	128.920	714.920	1.103.500	224.950	1.328.450

Tabela 9: Ocenjena vrednost investicije po letih v tekočih cenah

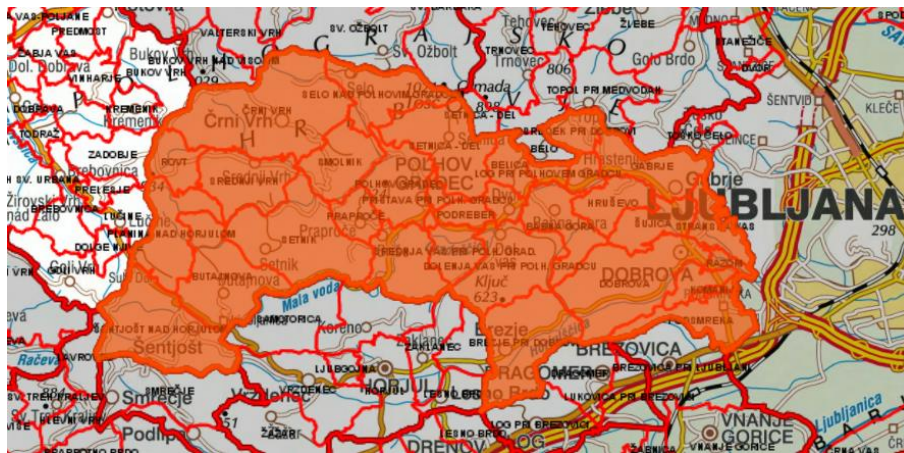
Postavka	2022			2023			2024			SKUPAJ		
	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj	Neto	DDV	Skupaj
Zemljišče	81.000	-	81.000	-	-	-	-	-	-	81.000	-	81.000
Investicijska dokumentacija in postopek javnega naročanja	10.000	2.200	12.200	5.320	1.170	6.490	-	-	-	15.320	3.370	18.690
Projektna dokumentacija	33.500	7.370	40.870	-	-	-	-	-	-	33.500	7.370	40.870
Vodenje projekta in nadzor	-	-	-	38.304	8.427	46.731	39.530	8.697	48.226	77.834	17.123	94.957
GOI dela	-	-	-	340.480	74.906	415.386	351.375	77.303	428.678	691.855	152.208	844.064
Urejanje okolice	-	-	-	-	-	-	32.941	7.247	40.189	32.941	7.247	40.189
Oprema	-	-	-	-	-	-	164.707	36.236	200.943	164.707	36.236	200.943
Nepredvidena dela (10 %)	-	-	-	34.048	7.491	41.539	54.902	12.079	66.981	88.950	19.569	108.519
SKUPAJ	124.500	9.570	134.070	418.152	91.993	510.145	643.456	141.560	785.016	1.186.108	243.124	1.429.232

9. ANALIZA LOKACIJE

9.1. Makrolokacija

Izvedba investicije »Center zdravja in branja Polhov Gradec« je predvidena v občini Dobrova – Polhov Gradec. Občina Dobrova – Polhov Gradec je ena od občin v Republiki Sloveniji, zahodno od Ljubljane.

Slika 3: Makrolokacija



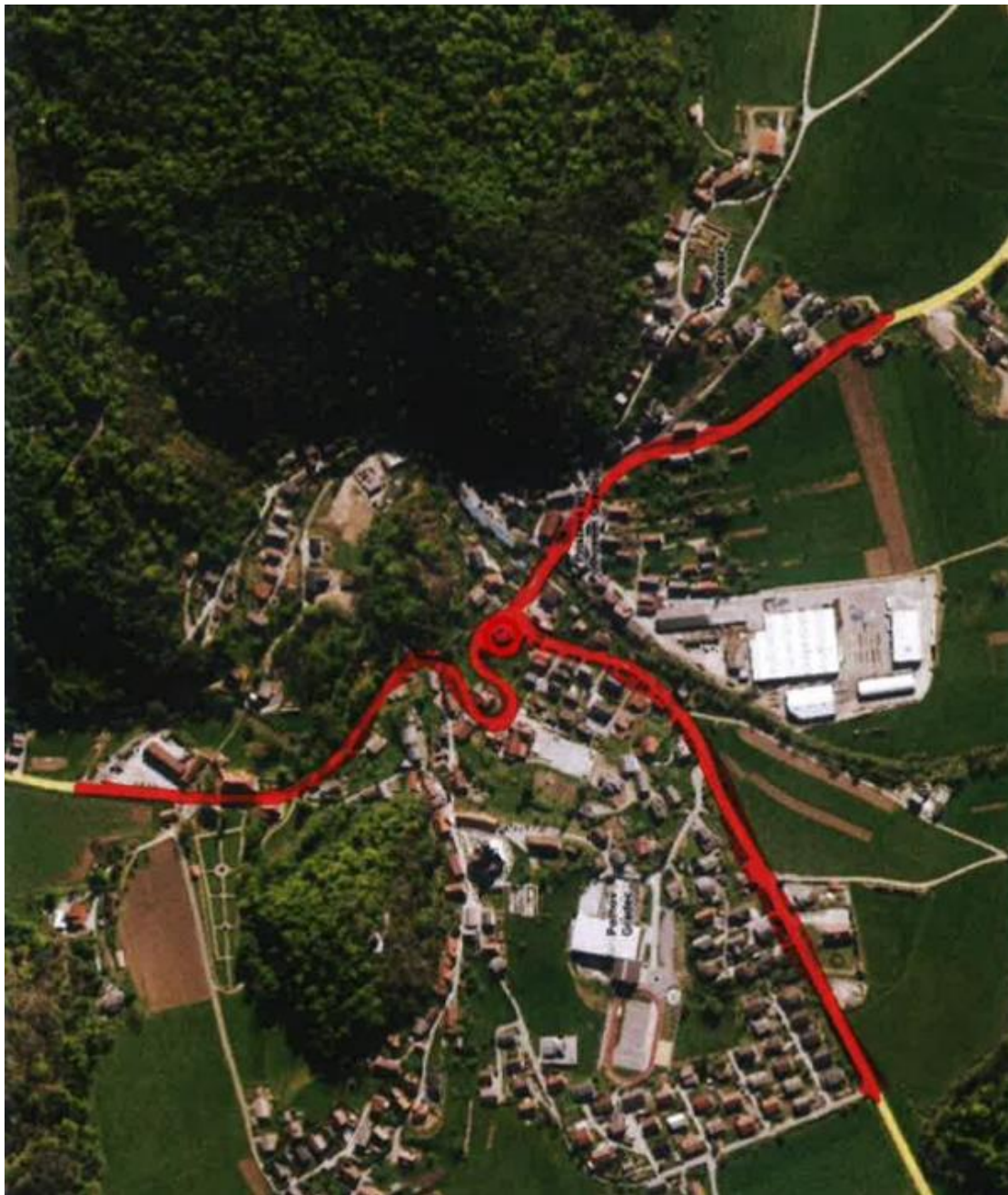
Vir: Gis iObčina.³¹

9.2. Mikrolokacija

Izvedba investicije je predvidena na območju neposredno ob cestah v naselju, ki so na spodnji sliki označene z rdečo barvo.

³¹ Gis iObčina, dostopno na: <<https://gis.iobcina.si/gisapp/?>>, 15. 6. 2022.

Slika 4: Mikrolokacija



Vir: Gradivo naročnika.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

10.1. VPLIV NA OKOLJE

Projekt bo imel vpliv na okolje v času same gradnje in tudi kasneje, v času obratovanja, 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. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorja upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja. Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z veljavno zakonodajo. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti v skladu z veljavnimi predpisi.

V nadaljevanju so podrobneje opredeljeni posamezni vplivi na okolje in ukrepi za njihovo zmanjševanje. V primeru izvedbe po varianti C prevzema obveznosti iz naslova gradnje ponudnik.

Vplivi na okolje v fazi izgradnje

Negativne vplive gradbene mehanizacije bo potrebno zmanjšati na dovoljeno raven z doslednim izvajanjem vseh ukrepov za zmanjšanje negativnih vplivov pri gradnji in upoštevanjem veljavnih predpisov. Vplivno območje transportnih vozil in gradbene mehanizacije je omejeno na obstoječe prometnice, po katerih bo potekal promet v času gradnje oziroma delo gradbene mehanizacije. Vpliv na kvaliteto zraka se bo odražal med gradnjo v povečani koncentraciji prašnih delcev kot posledica izvajanja del. Lokalno bo povečana tudi koncentracija izpušnih plinov zaradi dela gradbene mehanizacije. Največji pričakovani vir hrupa bo med gradnjo predstavljala gradbena mehanizacija za izvajanje zemeljskih del. Opisani povečani viri hrupa so le občasni in ne predstavljajo stalne obremenitve s hrupom. V celoti gledano, raven hrupa ne bo presegala dovoljene ravni, v skladu s predpisi iz tega področja. Investitor bo z ustreznim pooblaščenim nadzorom nad izvedbo zagotovil, da se bodo dela izvajala skladno s predpisi, zahtevami soglasodajalcev in tehničnimi rešitvami iz projekta ter da bodo vsi vgrajeni materiali ustrezno preizkušeni in atestirani ter ustrezali slovenskim nacionalnim standardom.

Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje

Izvajalec je dolžan izdelati načrt organizacije gradbišča v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ter predpisi s področja varstva pri delu in Pravilnika o gradbiščih. Pri izvajanju del in pri uporabi objekta je potrebno upoštevati normative o hrupu. Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med gradnjo objekta je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obstoječih asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšana onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje vozniških površin. Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brezhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji ter mehanizacija brez okvar. Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Po končani gradnji je potrebno območje gradnje počistiti, ves odpadni material pa deponirati.

Vplivi na okolje v fazi obratovanja

Novi objekt v času svojega obratovanja ne predstavlja večje možnosti za onesnaženje, v principu pa velja, da je potrebno vsa potencialna nevarna mesta zaščititi, ter zagotoviti vse ukrepe, da se izognemo onesnaževanju. Pri obratovanju objekta ne bo uhajanja strupenih plinov, nevarnih delcev in emisij nevarnega sevanja, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima ali odpadkov.

10.2. OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Investicija bo izvedena tako, da bodo ekološke obremenitve na okolje čim manjše in v dopustnih mejah, zato ne predvidevamo nobenih dodatnih stroškov za odpravo negativnih vplivov.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije.

Tabela 10: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Okviren čas izvedbe
1.	Priprava in sprejem DIIP	Julij 2022
2.	Priprava in sprejem in IP	Julij 2022
3.	Objava javnega razpisa	Julij 2022
4.	Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	September/oktober 2022
5.	Uvedba v delo	September/oktober 2022
6.	Vzpostavitev objekta	Skladno s terminskim planom po pogodbi o izvedbi (predvidoma julij/avgust 2023) ³²

Kot je razvidno iz prikazanega časovnega načrta je investicija izvedljiva.

³² V finančni analizi v predmetnem IP je upoštevan začetek najema v letu 2025 zgolj iz razloga primerljivosti variant B in C, sicer je realizacija projekta predvidena v poletnih mesecih leta 2023. Predvideno trajanje najema je 15 let.

12. NAČRT FINANCIRANJA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

V primeru variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, kot optimalne variante, mora občina zagotoviti letni znesek v višini 51.240 EUR z DDV od tega znaša ocenjeni strošek najemnine 40.992 EUR z DDV letno in tekoči stroški 10.248 EUR z DDV letno.

Vse omenjene postavke so podrobneje pojasnjene v naslednjih poglavjih, kjer sta predstavljeni finančna in ekonomska analiza.

13. FINANČNA ANALIZA OPTIMALNE VARIANTE C - NAJEM NOVEGA NAMENSKEGA ŠE NEZGRAJENEGA OBJEKTA

V primeru variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, občina ne bo investitor v izgradnjo objekta, temveč bo zgrajen objekt vzela v najem na javnem razpisu od začetka leta 2024 dalje.

13.1. INVESTICIJA

V primeru variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, občina ne bo investitor v izgradnjo objekta, temveč bo zgrajen objekt vzela v najem na javnem razpisu.

V finančni analizi smo na strani občine tako upoštevali zgolj strošek priprave investicijske dokumentacije ter izvedbe potrebnih pravnih postopkov v višini 12.200 EUR z DDV.

13.1. OPERATIVNI DENARNI TOK PROJEKTA

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 15 let.

13.1.1. Prihodki

V primeru najema novega namenskega še nezgrajenega objekta Centra zdravja in branja Polhov Gradec na strani občine nismo predvideli prihodkov.

13.1.1. Odhodki

Med odhodki smo na ravni projekta za občino upoštevali strošek najemnine in tekoče stroške v skupni višini 51.240 EUR z DDV letno.

Letni strošek najemnine smo ocenili v višini 40.992 EUR z DDV pri sledečih predpostavkah:

- po oceni naročnika znašajo potrebne bruto površine približno 400 m²,
- ob upoštevanju razmerja 0,70 (bruto površine : neto površine), smo upoštevali neto površine objekta v velikosti 280 m²,
- znesek najemnine smo upoštevali v višini 10 EUR brez DDV/m², kakor je bilo tudi predlagano v dokumentu Ocenjena vrednost najema, št. 2149-C/22, Ljubljana, 2. 6. 2022, ki jo je pripravil izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja nepremičnine dr. Bojan Grum.

Tekoče stroške smo upoštevali v višini 10.248 EUR z DDV letno, ob upoštevanju 280 m² neto površin in 2,50 EUR brez DDV/m² oziroma 3,05 EUR z DDV/m².

13.2. PREOSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA

V finančni analizi nismo predvideli preostanka vrednosti, saj občina ne bo investitor.

13.1. PRIKAZ FINANČNIH DENARNIH TOKOV IN FINANČNIH KAZALNIKOV

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta. Kot je razvidno, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -559.994 EUR. Investicijska sredstva se posledično ne povrnejo.

Tabela 11: Finančni kazalniki naročnika v primeru optimalne variante C (najem)

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-559.994 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	n/a
Količnik relativne koristnosti	0,00
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Tabela 12: Finančni denarni tok projekta z vidika naročnika za optimalno varianto C (najem), stalne cene julij 2022

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Koledarska leta	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Investicija	-12.200	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok									
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240
najemnina	-	-	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992
tekoči stroški	-	-	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248
2. Operativni denarni tok	-	-	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-12.200	-	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240
Diskontirani neto denarni tok	-12.200	-	-47.374	-45.552	-43.800	-42.116	-40.496	-38.938	-37.441
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	12.200	-	47.374	45.552	43.800	42.116	40.496	38.938	37.441
Doba vračanja naložbe	-12.200	-12.200	-59.574	-105.126	-148.927	-191.042	-231.538	-270.476	-307.917
Leta projekta	10	11	12	13	14	15	16	17	
Koledarska leta	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok									
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odhodki	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240
najemnina	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992	-40.992
tekoči stroški	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248	-10.248
2. Operativni denarni tok	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240	-51.240
Diskontirani neto denarni tok	-36.001	-34.616	-33.285	-32.004	-30.773	-29.590	-28.452	-27.357	
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diskontirane vrednosti stroškov	36.001	34.616	33.285	32.004	30.773	29.590	28.452	27.357	
Doba vračanja naložbe	-343.917	-378.533	-411.818	-443.822	-474.595	-504.185	-532.637	-559.994	

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 imel predmetni projekt:

- izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo občanov,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabnike,
- izboljšanje delovnih pogojev za osebje,
- omogočanje dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom,
- omogočanje dovolj velikega števila parkirnih mest,
- zagotavljanje ustreznih sanitarno higienskih standardov,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,
- zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti.

14. EKONOMSKA ANALIZA

V ekonomski analizi je predstavljen ekonomski denarni tok investicije ter ekonomski kazalniki, ki poleg finančnih učinkov vključujejo tudi oceno ekonomskih koristi in stroškov projekta. Na njihovi podlagi se presoja ekonomska upravičenost investicije. Tako je poleg pričakovanih prihodkov in odhodkov iz finančne analize potrebno oceniti tudi ekonomske koristi, ki jih bo družba imela z izvedbo obravnavane investicije. Te koristi so težje oprijemljive in zato tudi težje ocenljive. Tudi te koristi je potrebno oceniti v denarni obliki, kadar je to mogoče, da se lahko oceni družbeno-ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov, je naložba z družbenega vidika neupravičena. Vsi ekonomski izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste družbene koristi, ki so posledica projekta.

Za preračun bodočih denarnih tokov na sedanjo vrednost smo uporabili 5 % ekonomsko diskontno stopnjo.

Za izvedbo ekonomske analize smo finančno ovrednotili sledeče posredne učinke investicije:

- davki in prispevki vključeni v ceno investicije
- povečanje BDP zaradi multiplikativnega učinka

14.1. DAVKI IN PRISPEVKI VKLJUČENI V CENO INVESTICIJE

Za preračun stroškov investicije smo uporabili konverzijski faktor 0,56, pri čemer na strani občine Dobrova - Polhov Gradec obsega stroške priprave investicijske dokumentacije ter izvedbe potrebnih pravnih postopkov. Omenjeni stroški vsebujejo 22 % DDV ($1 * 1,22 = 0,82$). Nadalje ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 20 % materiala in 80 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Neto delež materiala znaša $0,20 * 0,82 = 0,16$, medtem ko neto delež delovne sile znaša $0,80 * 0,82 * (1 - 0,40) = 0,40$. Konverzijski faktor tako znaša $0,16 + 0,40 = 0,56$. Delež davkov in prispevkov v celoti je 0,44.

14.2. POVEČANJE BDP ZARADI MULTIPLIKATIVNEGA UČINKA INVESTICIJE

Občina Dobrova - Polhov Gradec sicer ne bo neposredna investitorica v novi objekt, vendar pa bo ta posledica izvedbe projekta. Posledično smo multiplikativni učinek investicije na BDP upoštevali v ekonomski analizi.

V skladu z ekonomsko teorijo in prakso, vsaka investicija poveča potrošnjo in posledično bruto družbeni proizvod (BDP) družbe. Pri tem pa se je pomembno zavedati, da investicija poveča BDP družbe za več, kot pa sama znaša. Ta učinek imenujemo multiplikacijski učinek investicije in je različen od panoge do panoge. V gradbeništvu znaša multiplikacijski učinek od 2,2 – 2,5 in ima kot tak izjemno pomemben vpliv na ostale dejavnosti. Z drugimi besedami, povečanje investicije v gradbeništvu za 1 enoto, bo povečalo BDP družbe za 2,2 – 2,5 enote. Za potrebe ekonomske analize smo upoštevali investicijski multiplikator v višini 2,2, od tako dobljenega povečanja BDP pa smo odšteli predmetno investicijo. Neto multiplikativni učinek, ki ga bo predmetna investicija povzročila, smo upoštevali v letih 2024-2026.

14.3. EKONOMSKE KORISTI, KI JIH NI BILO MOŽNO OVREDNOTITI

Predmetna investicija bo imela tudi določene ekonomske koristi, ki jih ni bilo moč ovrednotiti in sicer:

- izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo občanov,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabnike,
- izboljšanje delovnih pogojev za osebje,
- omogočanje dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom,
- omogočanje dovolj velikega števila parkirnih mest,
- zagotavljanje ustreznih sanitarno higienskih standardov,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,
- zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti.

V spodnji tabeli so prikazani ekonomski kazalniki projekta. Kot je razvidno, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 623.222 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 3 letih.

Tabela 13: Ekonomski kazalniki projekta z vidika naročnika

Ekonomski kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	623.222 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	n/a
Količnik relativne koristnosti	2,48
Doba vračanja investicijskih sredstev	3 leta

Investicija je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.

Tabela 14: Ekonomski denarni tok projekta z vidika občina Dobrova - Polhov Gradec

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Koledarska leta	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Investicija	-6.800	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Operativni denarni tok									
Prihodki	-	-	403.000	403.000	403.000	-	-	-	-
povečanje BDP zaradi multiplikacijskega učinka	-	-	403.000	403.000	403.000	-	-	-	-
Odhodki	-	-	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
najemnina	-	-	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600
tekoči stroški	-	-	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400
2. Operativni denarni tok	-	-	361.000	361.000	361.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETO DENARNI TOK	-6.800	-	361.000	361.000	361.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
Diskontirani neto denarni tok	-6.800	-	327.438	311.845	296.996	-32.908	-31.341	-29.849	-28.427
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	365.533	348.127	331.549	-	-	-	-
Diskontirane vrednosti stroškov	6.800	-	38.095	36.281	34.554	32.908	31.341	29.849	28.427
Doba vračanja naložbe	-6.800	-6.800	320.638	632.483	929.479	896.571	865.229	835.381	806.954
Leta projekta	10	11	12	13	14	15	16	17	
Koledarska leta	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
1. Investicija	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. Operativni denarni tok									
Prihodki	-	-	-	-	-	-	-	-	
povečanje BDP zaradi multiplikacijskega učinka	-	-	-	-	-	-	-	-	
Odhodki	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
najemnina	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600	-33.600
tekoči stroški	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400
2. Operativni denarni tok	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
3. Preostanek vrednosti	-	-	-	-	-	-	-	-	
NETO DENARNI TOK	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
Diskontirani neto denarni tok	-27.074	-25.784	-24.557	-23.387	-22.273	-21.213	-20.203	-19.241	
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diskontirane vrednosti stroškov	27.074	25.784	24.557	23.387	22.273	21.213	20.203	19.241	
Doba vračanja naložbe	779.880	754.096	729.539	706.152	683.878	662.666	642.463	623.222	

15. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti projekta so upoštevane naslednje variante:

- povečanje in zmanjšanje investicijskih stroškov za 1 %,
- povečanje in zmanjšanje obratovalnih stroškov za 1 %,
- povečanje in zmanjšanje družbenih koristi za 1 %.

V primeru izvedbe projekta »Center zdravja in branja Polhov Gradec« z javnim naročilom se pokaže, da je ta nekoliko bolj občutljiv na spremembo družbenih koristi, kot na spremembo cen investicije ter obratovalnih stroškov. Zvišanje investicije za 1 % ima vpliv na finančno neto sedanjo vrednost v višini -0,02 %, medtem ko ima učinek na ekonomsko neto sedanjo vrednost v višini -0,01 %. Neposredni učinek zvišanja multiplikacijskega učinka se vidi pri zvišanju ekonomskih koristi za 1 %, ki ima za posledico zvišanje ekonomske neto sedanje vrednosti za 1,68 %. Pri tem velja poudariti, da spodnja tabela vključuje le tiste ekonomske koristi, ki jih je bilo možno ovrednotiti, medtem ko vanj niso vključene vse ostale družbene koristi, ki jih ni bilo moč ovrednotiti.

Tabela 15: Analiza občutljivosti za finančni in ekonomski denarni tok projekta

Preizkušena spremenljivka	Sprememba finančne stopnje donosa (%) +/-	Sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	Sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	Sprememba ekonomske čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Investicijski stroški - povečanje za 1 %	n/a	-0,02%	n/a	-0,01%
Investicijski stroški - zmanjšanje za 1 %	n/a	0,02%	n/a	0,01%
Stroški obratovanja in vzdrževanja - povečanje za 1 %	n/a	-0,98%	n/a	-0,67%
Stroški obratovanja in vzdrževanja - zmanjšanje za 1 %	n/a	0,98%	n/a	0,67%
Družbene koristi - povečanje za 1 %	/	/	n/a	1,68%
Družbene koristi - zmanjšanje za 1 %	/	/	n/a	-1,68%

15.2. ANALIZA TVEGANJ

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih učinkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti, se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Glavna tveganja pri predmetni investiciji so z vidika občine nizka, saj bo ta novozgrajeni objekt vzela v najem in ne bo neposredna investitorica. Posledično za občino tudi odpadejo tveganja tehnične in stroškovne narave, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med gradnjo, ki bi lahko zakasnili ali podražili projekt. V spodnji tabeli je prikazana ocena tveganj investicije.

Tabela 16: Ocena tveganja z vidika naročnika

Kriterij	Ocena tveganja
Tehnični	nizko
Stroški	nizko
Prihodki	nizko
Vplivi na okolje	nizko
Ekonomski	nizko

16. ZAKLJUČEK

Z investicijo »Center zdravja in branja Polhov Gradec« želi investitor zagotoviti primerne prostore za izvajanje zdravstvene dejavnosti in knjižničarske dejavnosti.

Cilji projekta so sledeči:

- izvajanje dejavnosti v sodobnih prostorih, primernih za izvajanje zdravstvene in zobozdravstvene ter knjižnične dejavnosti,
- zvišati zadovoljstvo občanov,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za uporabnike,
- izboljšanje delovnih pogojev za osebje,
- omogočanje dostopa do vseh razpoložljivih storitev starejšim in invalidom,
- omogočanje dovolj velikega števila parkirnih mest,
- zagotavljanje ustreznih sanitarno higienskih standardov,
- zagotoviti občanom večjo dostopnost do javnih dobrin in storitev javne narave,
- zagotavljanje gradbeno tehničnih pogojev za izvajanje dejavnosti.

V primeru optimalne variante C - najem novega namenskega še nezgrajenega objekta, občina ne bo investitor v izgradnjo objekta, temveč bo zgrajen objekt vzela v najem na javnem razpisu. V finančni analizi smo na strani občine tako upoštevali zgolj strošek priprave investicijske dokumentacije ter izvedbe potrebnih pravnih postopkov v višini 12.200 EUR z DDV.

Upoštevajoč finančno analizo, je neto sedanja vrednost projekta negativna in znaša -559.994 EUR.

Tabela 17: Finančni kazalniki projekta

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-559.994 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	n/a
Količnik relativne koristnosti	0,00
Doba vračanja investicijskih sredstev	Se ne povrne

Negativna finančna neto sedanja vrednost je sicer značilna za javne projekte, saj ti praviloma ne ustvarjajo denarnega toka in dobička, ampak so izvedeni zaradi občanov. Tako je potrebno pri upravičenosti naložbe upoštevati tudi širše družbeno ekonomske koristi, ki jih bo za občino imel predmetni projekt in so navedeni zgoraj.

Kot je razvidno iz tabele spodaj, ki prikazuje ekonomske kazalnike projekta, je z upoštevanjem širših družbenih koristi investicija upravičljiva, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 623.222 EUR, količnik relativne koristnosti znaša 2,48. Sredstva investicije se povrnejo v 3 letih.

Tabela 18: Ekonomski kazalniki projekta

Ekonomski kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	623.222 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	n/a
Relativna neto sedanja vrednost	n/a
Količnik relativne koristnosti	2,48
Doba vračanja investicijskih sredstev	3 leta

Na podlagi vsebine tega dokumenta lahko zaključimo, da je investicija »Center zdravja in branja Polhov Gradec« primerna za izvedbo ter da je ekonomsko upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi.