



**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

ZA PROJEKT:  
**CENTER ZDRAVJA IN KNJIŽNICA**  
**POLHOV GRADEC**

Julij 2023

Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13  
1356 Dobrova

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Na podlagi drugega odstavka 18. člena 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) je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednji sklep:

### **S K L E P**

#### **o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

1. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt: »CENTER ZDRAVJA IN KNJIŽNICA POLHOV GRADEC«, julij 2023.
2. Vrednost projekta po tekočih cenah je ocenjena v višini cca. 1,5 mio EUR z vključenim DDV in variira glede na lokacijo in s slednjo povezanimi stroški nakupa zemljišča, stroška GOI del (bodisi novogradnja, bodisi rušitev obstoječega in izgradnja nadomestnega objekta). Projekt je predviden kot večletna investicija.
3. V proračunu Občine Dobrova – Polhov Gradec se zagotovi zadostna sredstva za izvedbo investicije.

#### **Obrazložitev:**

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

S predmetno dokumentacijo je bila prikazana investicija kot primerna, izvedljiva in skladna z razvojnimi programi investitorja. Vsebovani podatki in informacije so zadostni in pričakuje se učinke, ki jih investitor zasleduje. Predmetni dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje vse minimalne zahtevane podatke in je pripravljen skladno z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ. Posledično je investitor s tem sklepom potrdil predmetno dokumentacijo ter jo sprejel kot svojo, končno. Investitor bo, skladno z veljavno zakonodajo, izvedel v tem dokumentu predvidene postopke za realizacijo investicije in doseglo učinkov, kot so predstavljeni.

Jure Dolinar, župan  
Občina Dobrova – Polhov Gradec

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

Odgovorna oseba: **Jure Dolinar, župan**  
**Občine Dobrova – Polhov Gradec**

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

Naslov: **CENTER ZDRAVJA IN KNJIŽNICA POLHOV GRADEC**

Izdelovalec:



**Agencija za pravo varstva podatkov**  
**Zagorica pri Dobrniču 10, 8211 Dobrnič**

Odgovorna oseba: **Nina Pekolj, direktorica**

Opomba: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16).

## KAZALO VSEBINE

<b>1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>8</b>
1.1. <b>INVESTITOR .....</b>	<b>8</b>
1.2. <b>IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>9</b>
1.3. <b>UPRAVLJAVEC INFRASTRUKTURE .....</b>	<b>10</b>
1.4. <b>STROKOVNI DELAVCI OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>11</b>
1.5. <b>IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PONUDNIKA .....</b>	<b>11</b>
1.6. <b>IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA UPORABNIKA .....</b>	<b>12</b>
<b>2.    ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>13</b>
2.1. <b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU .....</b>	<b>13</b>
2.2. <b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....</b>	<b>14</b>
2.2.1. <b>ZDRAVSTVENA DEJAVNOST .....</b>	<b>14</b>
2.2.2. <b>KNJIŽNIČNA DEJAVNOST .....</b>	<b>18</b>
2.3. <b>PREDSTAVITEV INVESTICIJE .....</b>	<b>20</b>
2.4. <b>RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>23</b>
<b>3.    OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>24</b>
3.1. <b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>24</b>
3.2. <b>OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE .....</b>	<b>24</b>
3.3. <b>PREVERITEV USKLAJENOSTI RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>25</b>
3.3.1. <b>STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030 (SRS 2030) .....</b>	<b>25</b>
3.3.2. <b>STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050 (SPRS 2050) .....</b>	<b>28</b>
3.3.3. <b>VIZIJA SLOVENIJE 2050 .....</b>	<b>28</b>
3.3.4. <b>RESOLUCIJA O NACIONALNEM PLANU ZDRAVSTVENEGA VARSTVA 2016-2025 »SKUPAJ ZA DRUŽBO ZDRAVJA« .....</b>	<b>29</b>
3.3.5. <b>ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI IN ZAKON O FINANCIRANJU OBČIN .....</b>	<b>30</b>
3.3.6. <b>ZAKON O ZDRAVSTVENI DEJAVNOSTI .....</b>	<b>32</b>
3.3.7. <b>ZAKON O KNJIŽNIČARSTVU .....</b>	<b>33</b>
3.3.8. <b>REGIONALNI RAZVOJNI PROGRAM LJUBLJANSKE URBANE REGIJE 2021 – 2027 (RRP LUR 2021-2027) .....</b>	<b>35</b>
3.3.9. <b>STATUT OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC .....</b>	<b>37</b>
3.3.10. <b>RAZVOJNI PROGRAM OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC 2012 - 2022 .....</b>	<b>38</b>
3.3.11. <b>STRATEGIJA RAZVOJA KULTURE V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC 2020-2028 .....</b>	<b>39</b>
<b>4.    PREDSTAVITEV VARIANT .....</b>	<b>41</b>
4.1. <b>VARIANTA »BREZ INVESTICIJE« .....</b>	<b>41</b>
4.2. <b>VARIANTA »Z INVESTICIJO« .....</b>	<b>41</b>
4.3. <b>PREDLAGANA VARIANTA IN SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE »Z INVESTICIJO« .....</b>	<b>43</b>
<b>5.    OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>47</b>
5.1. <b>VRSTA INVESTICIJE .....</b>	<b>47</b>
5.2. <b>OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>47</b>
<b>6.    OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>50</b>
6.1. <b>PREDHODNA IN SPREMLJAJOČA PROJEKTNA DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>50</b>
6.2. <b>OPIS LOKACIJE .....</b>	<b>50</b>
6.2.1. <b>MAKRO LOKACIJA .....</b>	<b>50</b>
6.2.2. <b>MIKRO LOKACIJA .....</b>	<b>52</b>
6.3. <b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE .....</b>	<b>52</b>
<b>7.    VARSTVO OKOLJA .....</b>	<b>54</b>

7.1.	PRIČAKOVANI VPLIVI NA OKOLJE V ČASU IZVAJANJA INVESTICIJSKIH DEL .....	54
7.2.	VPLIVI NA OKOLJE V FAZI IZGRADNJE .....	54
7.3.	UKREPI ZA ZMANJŠEVANJE VPLIVOV NA OKOLJE.....	54
7.4.	VPLIVI NA OKOLJE V FAZI OBRATOVANJA .....	55
7.5.	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV.....	55
7.6.	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA .....	55
7.7.	VIRI FINANCIRANJA.....	55
7.8.	PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA .....	56
8.	UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....	57
9.	ZAKLJUČKI.....	58
10.	PRILOGE.....	59
11.	UPORABLJENA LITERATURA, ZAKONODAJA TER DRUGI VIRI .....	60

## KAZALO SLIK

SLIKA 1: LEGA OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC .....	13
SLIKA 2: ŠTEVILO OBISKOV IZBRANIH OSEBNIH ZDRAVNIKOV PO DEJAVNOSTIH IN PO VRSTAH OBISKOV V LETU.....	17
SLIKA 3: FOTOGRAFIJA PROSTOROV KNJIŽNICE POLHOV GRADEC.....	19
SLIKA 4: IDENTIFICIRANE LOKACIJE .....	20
SLIKA 5: OBSEG PARCEL IDENTIFICIRANIH LOKACIJ .....	21
SLIKA 6: UMESTITEV IDENTIFICIRANIH LOKACIJ V K.O. 1986 – POLHOV GRADEC .....	22
SLIKA 7: GRAFIČNI PRIKAZ CILJEV INVESTITORJA .....	23
SLIKA 8: OSREDNJI CILJ IN STRATEŠKE USMERITVE .....	25
SLIKA 9: OBMOČJE PRIPRAVE RRP LUR 2021-2027 – 25 OBČIN .....	35
SLIKA 10: MAKRO LOKACIJA INVESTICIJE .....	51
SLIKA 11: OBMOČJE OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC.....	51

## KAZALO TABEL

TABELA 1: IZBRANI PODATKI O OBČINI .....	14
TABELA 2: SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE .....	43
TABELA 3: PRIMERJAVA PRIMERNOST LOKACIJ Z VIDIKA OBSTOJEČIH PROSTORSKIH AKTOV .....	45
TABELA 4: OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV, ZDRUŽENI PRIKAZ VSEH LOKACIJ (STALNE CENE, MAREC 2023) .....	48
TABELA 5: OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV, ZDRUŽENI PRIKAZ VSEH LOKACIJ (TEKOČE CENE).....	49
TABELA 6: TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE (PODVARIANTA 2A: LOKACIJA HOJA).....	52
TABELA 7: TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE (PODVARIANTE 2B, 2C IN 2D).....	53

# 1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

## 1.1. Investitor

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Naslov: Stara cesta 13, 1356 Dobrova  
Matična številka: 5874998000  
Davčna številka: SI 91166004  
Telefon: +386 (0)1 3601 800  
Elektronski naslov: [info@dobrova-polhovgradec.si](mailto:info@dobrova-polhovgradec.si)  
Spletna stran: [www.dobrova-polhovgradec.si](http://www.dobrova-polhovgradec.si)  
Odgovorni vodja za  
Izvedbo investicije: \_\_\_\_\_

Odgovorna oseba: \_\_\_\_\_

Podpis odgovorne osebe: \_\_\_\_\_

Žig investitorja: \_\_\_\_\_



## 1.2. Izdelovalec investicijske dokumentacije

Investitor: Agencija za pravo varstva osebnih in javnih podatkov, Ljubljana  
Naslov: Zagorica pri Dobrniču 10, 8211 Dobrnič  
Matična številka: 8356831000  
Davčna številka: SI 88715094  
Elektronski naslov: [info@apvp.si](mailto:info@apvp.si)  
Spletna stran: [www.apvp.si](http://www.apvp.si)

Odgovorna oseba: Nina Pekolj, direktorica

Podpis odgovorne osebe: \_\_\_\_\_

Žig izdelovalca: \_\_\_\_\_

### 1.3. Upravljavec infrastrukture

Investitor: Občina Dobrova – Polhov Gradec\*  
Naslov: Stara cesta 13, 1356 Dobrova  
Matična številka: 5874998000  
Davčna številka: SI 91166004  
Telefon: +386 (0)1 3601 800  
Elektronski naslov: [info@dobrova-polhovgradec.si](mailto:info@dobrova-polhovgradec.si)  
Spletna stran: [www.dobrova-polhovgradec.si](http://www.dobrova-polhovgradec.si)

Odgovorna oseba: \_\_\_\_\_

Podpis odgovorne osebe: \_\_\_\_\_

Žig upravljavca: \_\_\_\_\_

\*Po izvedbi investicije bo objekt prenesen v upravljanje na primerno pravno osebo javnega prava.

#### **1.4. Strokovni delavci oziroma služb, odgovorni za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije**

Za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije je pristojni odgovorni vodja investicije, kot navedeno v točki 1.1. Investitor te dokumentacije.

#### **1.5. Identifikacija potencialnega ponudnika**

Potencialni ponudniki za izvedbo predmetne investicije so vsa gospodarska podjetja, ki so registrirani za opravljanje dejavnosti gradbeništva in opravljajo svojo dejavnost na območju Občine Dobrova – Polhov Gradec in v širši regiji.

Za potrebe opremljanja objekta skladno z namenom uporabe bo potrebno na trgu in skladno z veljavno javno naročniško zakonodajo zagotoviti tudi zanesljive dobavitelje primerne in kvalitetne opreme. Potencialni ponudniki so dobavitelji pohištvene opreme in specialne zdravstvene opreme.

Občina Dobrova – Polhov Gradec vsako leto izvede več postopkov oddaje javnih naročil, v katerih pridobiva konkurenčne ponudbe s strani različnih ponudnikov. Postopki se izvajajo skladno z javno naročniško zakonodajo, postopki pa so transparentni, spodbujajo konkurenco in enakopravno obravnavo gospodarskih subjektov.

Občina bo postopek javnega razpisa, tj. postopek oddaje javnega naročila, izvedla skladno z določbami veljavnega Zakona o javnem naročanju<sup>1</sup> in na način, da bo pri tem zagotovljena gospodarna raba proračunskih sredstev, transparentnost postopka in visoka stopnja konkurenčnosti.

---

<sup>1</sup> Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS).

## 1.6. Identifikacija potencialnega uporabnika

Uporabnik prostorov, ki so predmet ureditve skladno s tem projektom, je vsakokratni izvajalec knjižnične in zdravstvene dejavnosti.

V času priprave te dokumentacije je identificirani izvajalec knjižnične dejavnosti:

Javni zavod:	MESTNA KNJIŽNICA LJUBLJANA
Naslov:	Kersnikova ulica 2, 1000 Ljubljana
Matična številka:	3336905000
Davčna številka:	SI 62825844
Telefon:	+386 (0)1 3085 000
Elektronski naslov:	<a href="mailto:info@mklj.si">info@mklj.si</a>
Spletna stran:	<a href="http://www.mklj.si">www.mklj.si</a>
Enota:	KNJIŽNICA POLHOV GRADEC
Naslov:	Polhov Gradec 61, 1355 Polhov Gradec

Izvajalec zdravstvene dejavnosti je zasebnik s podeljeno koncesijo.

## 2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1. Osnovni podatki o investitorju

Občina Dobrova – Polhov Gradec Občina Dobrova - Polhov Gradec je del osrednjeslovenske statistične regije<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup>.

Občina po površini meri 118 km<sup>2</sup> in se med slovenskimi občinami uvršča na 53. mesto. Sredi leta 2020 je imela občina približno 7.830 prebivalcev, od tega približno 3.960 moških in 3.870 žensk. S tem se je občina po številu prebivalcev uvrstila na 68. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel v povprečju 67 prebivalcev, kar pomeni, da je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi, kjer je znašala 104 prebivalci na km<sup>2</sup>. Povprečna starost občanov je bila 41,1 leta in s tem nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let). Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših večje od števila najstarejših, kar velja zgolj za peščico slovenskih občin. Posledično je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo.<sup>4</sup>

Slika 1: Lega Občine Dobrova – Polhov Gradec



Vir: Wikipedia<sup>5</sup>

Statistični podatki za leto 2021, v primerjavi v stanjem v letu 2011 kažejo o tej občini sliko, kot izhaja iz spodnjega tabelarničnega prikaza.

<sup>2</sup> Spletni vir: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>3</sup> Spletni vir: <[https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina\\_Dobrova\\_-\\_Polhov\\_Gradec](https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Dobrova_-_Polhov_Gradec)> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>4</sup> Spletni vir: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>5</sup> Spletni vir: <[http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine\\_Slovenija\\_2006\\_Dobrova\\_-\\_Polhov\\_Gradec.svg](http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Dobrova_-_Polhov_Gradec.svg)> (Zadnji dostop: marec 2023).

**Tabela 1: Izbrani podatki o občini**

Opis postavke	Podatek za leto 2011	Podatek za leto 2021
Površina (km <sup>2</sup> )	118 km <sup>2</sup>	118 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev (1.1.)	7.325	7.843
Delež vključenih otrok v vrtce (1-5 let)	72 %	89 %
Število učencev v osnovnih šolah	749	847
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	3.074	3.521

Vir: SURS

Na območju Občine Dobrova – Polhov Gradec so kot samostojne pravne osebe organizirane štiri krajevne skupnosti in sicer:

- Krajevna skupnost Dobrova, ki obsega naslednja naselja: Brezje pri Dobrovi, Dobrova, Draževnik, Gabrje, Hruševo, Komanija, Osredok pri Dobrovi, Podsmreka, Razori, Stranska vas in Šujica
- Krajevna skupnost Polhov Gradec, ki obsega naslednja naselja: 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, del Setnice, Setnik in Srednja vas pri Polhovem Gradcu;
- Krajevna skupnost Črni Vrh, ki obsega naslednja naselja: Črni Vrh, Rovt in Smolnik in Srednji Vrh;
- Krajevna skupnost Šentjošt nad Horjulom, ki obsega naselja: Butajnova, Planina nad Horjulom in Šentjošt nad Horjulom.<sup>6</sup>

## 2.2. Analiza obstoječega stanja

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so investicije občine v zagotavljanje ustreznih prostorov za zagotavljanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti nujno potrebne. S tem bi občina omogočila izvajanje storitev v ustrezno in sodobno zasnovanih objektih, z ustreznim številom parkirnih mest, ustrezno pohištveno in zdravstveno opremo. Obstoječi prostori so premajhni in neustrezni glede na uveljavljene standarde in ne omogočajo pokrivanje potreb občanov.

### 2.2.1. Zdravstvena dejavnost

V Republiki Sloveniji pristojno Ministrstvo za zdravje<sup>7</sup> ohranja in krepi javno zdravstvo, v okviru katerega skušajo izvajalci nepridobitno zagotavljati javni interes državljanov. Po ocenah Svetovne zdravstvene organizacije (SZO) in Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD) je sistem zdravstvenega varstva v Sloveniji med boljše delujočimi v Evropi. Vendar pa se Slovenija ob enem uvršča med tiste države članice EU, ki se bodo v prihodnjih letih soočale z močnim porastom socialnih izdatkov, kot

<sup>6</sup> Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, Uradni list RS, št. 26/2012.

<sup>7</sup> Spletni vir: <<https://www.gov.si/podrocja/zdravje/organiziranost-zdravstvenega-varstva/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

posledica staranja prebivalstva. Temeljni cilji zdravstvene dejavnosti so tako usmerjeni v izvajanje ukrepov za zagotavljanje večje vzdržnosti zdravstvenega sistema in urejanje dolgotrajne oskrbe.

Glavne omejitve za doseganje cilje so finančne narave. Po podatkih ZZZS<sup>8</sup> slovenski zdravstveni sistem razpolaga z manjšimi finančnimi in kadrovskimi viri kot sistemi drugih razvitih držav v EU. Nižji je delež sredstev za zdravstvo v BDP (podatki za leto 2017: Slovenija 8 %, EU 28 8,3 %), prav tako so nižji izdatki za zdravstvo na prebivalca, merjeni po paritetni kupni moči (PPP) na prebivalca (po podatkih za leto 2017: Slovenija 2.023 evrov, EU 28 2.532 evrov). Po podatkih OECD v primerjavi z državami, ki imajo podoben način financiranja zdravstva, je v Sloveniji delež sredstev iz državnega in občinskih proračunov v skupnih sredstvih za zdravstvo eden najnižjih (podatki za leto 2016: Slovenija 6 %).

Javna zdravstvena služba, skladno s tretjim členom Zakona o zdravstveni dejavnosti (v nadaljnjem besedilu: ZZDej)<sup>9</sup> obsega zdravstvene storitve, katerih trajno in nemoteno opravljanje zagotavljajo v javnem interesu država in lokalne skupnosti in ki se, temelječe na načelu solidarnosti, v skladu s predpisi, ki urejajo zdravstveno varstvo in zdravstveno zavarovanje, zagotavljajo kot pravice obveznega zdravstvenega zavarovanja ter se v celoti ali deloma financirajo iz javnih sredstev, predvsem iz obveznega zdravstvenega zavarovanja. Zdravstvene storitve iz prejšnjega stavka kot negospodarske storitve splošnega pomena izvajalci zdravstvene dejavnosti opravljajo na nepridobiten način.

Zdravstvena dejavnost skladno z drugim členom ZZDej zajema primarno, sekundarno in terciarno raven, pri čemer:

- primarna raven obsega osnovno zdravstveno dejavnost in lekarniško dejavnost;
- sekundarna raven obsega specialistično ambulantno in bolnišnično dejavnost in
- terciarna raven obsega dejavnosti klinik, kliničnih inštitutov ali kliničnih oddelkov ter drugih pooblaščenih zdravstvenih zavodov.

Izvajalci zdravstvene dejavnosti so domače in tuje pravne in fizične osebe, ki so pridobile dovoljenje ministrstva, pristojnega za zdravje, za opravljanje zdravstvene dejavnosti.

Skladno s petim členom ZZDej je zagotavljanje zdravstvene dejavnosti na primarni ravni naloga občine, pri čemer osnovna zdravstvena dejavnost obsega:

- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev in predlaganje ukrepov za varovanje, krepitev in izboljšanje zdravja ter preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje in rehabilitacijo bolnikov in poškodovancev;
- preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;
- zdravstveno vzgojo ter svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja;
- preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ustnih in zobnih bolezni ter rehabilitacijo;

---

<sup>8</sup> ZZZS: Strateški razvojni program Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije za obdobje od 2020 do 2025, december 2019, str. 77. Spletni vir: <[https://api.zzs.si/ZZZS/info/egradiva.nsf/0/49222d7a58687039c12584c700312620/\\$FILE/SRP%20ZZZS%202020-2025\\_december%202019.pdf](https://api.zzs.si/ZZZS/info/egradiva.nsf/0/49222d7a58687039c12584c700312620/$FILE/SRP%20ZZZS%202020-2025_december%202019.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>9</sup> Zakon o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPDVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ in 14/23 – odl. US).

- zdravstveno rehabilitacijo otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju;
- patronažne obiske, zdravstveno nego, zdravljenje in rehabilitacijo bolnikov na domu ter oskrbovancev v socialnovarstvenih in drugih zavodih;
- nujno medicinsko pomoč in reševalno službo, če ta ni organizirana pri bolnišnici;
- zdravstvene preglede športnikov;
- zdravstvene preglede nabornikov;
- ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo;
- diagnostične in terapevtske storitve.

Na območju Občine Dobrova-Polhov Gradec delujeta dve zdravstveni postaji<sup>10</sup> in sicer:

- Splošna ambulanta Dobrova<sup>11</sup> in
- Splošna ambulanta Polhov Gradec<sup>12</sup>.

Na obeh postajah delujejo splošna zdravstvena ambulanta, patronažna služba in zobozdravstvena ordinacija. Prostori so bili v zadnjem desetletju predmet rednega vzdrževanja, vendar njihova velikost ne ustreza potrebam in standardom.

Po podatkih pred letom 2012<sup>13</sup> je splošni zdravstveni ambulanti obiskovalo 3.800 oseb, zobozdravstveni ambulanti za odrasle skupaj 3.500 oseb ter ambulanto za otroke skupaj 1.400 otrok. Glede na normative osnovnega zdravstvenega in zobozdravstvenega varstva občina že tedaj ni imela dovolj osebja za izvajanje obeh dejavnosti. V obdobju zadnjih deset let, pa so se potrebe, z izjemo dejavnosti dispanzerja za ženske, še močno povečale in sicer na območju celotne Slovenije, kar je razvidno iz spodnjega tabelaričnega prikaza.

---

<sup>10</sup> Občina Dobrova-Polhov Gradec: Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012-2022, junij 2012. Spletni vir: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/DownloadFile?id=246860>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>11</sup> Spletni vir: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/objava/249401>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>12</sup> Spletni vir: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/objava/249441>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>13</sup> Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012-2022.



**Slika 2: Število obiskov izbranih osebnih zdravnikov po dejavnostih in po vrstah obiskov v letu 2021 v primerjavi z leti 2013, 2019 in 2020**

<b>Obiski po dejavnostih:</b>	<b>2013</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Splošna / družinska medicina</b>	<b>7.783.890</b>	<b>9.189.142</b>	<b>9.398.992</b>	<b>10.636.906</b>
– kurativni – prvi	2.328.983	2.230.365	1.612.156	1.502.263
– kurativni – ponovni	2.100.546	2.127.575	1.490.916	1.264.753
– preventivni	72.693	11.852	7.624	7.365
– posvet na daljavo	0	54.879	491.828	2.099.859
– hišni obisk	44.794	31.503	27.812	24.721
– kratki obisk	3.194.920	4.582.725	5.699.232	5.695.193
– drugo*	41.954	150.243	69.424	42.752
<b>Otroški / šolski dispanzer</b>	<b>2.150.431</b>	<b>2.152.269</b>	<b>1.795.230</b>	<b>2.310.172</b>
– kurativni – prvi	918.923	805.707	487.573	467.504
– kurativni – ponovni	345.236	278.364	168.045	149.677
– preventivni	311.992	299.093	255.536	278.514
– posvet na daljavo	0	10.058	77.405	596.895
– hišni obisk	498	343	270	255
– kratki obisk	453.063	630.780	701.897	722.477
– drugo*	120.719	127.924	104.504	94.850
<b>Dispanzer za ženske</b>	<b>803.907</b>	<b>735.867</b>	<b>681.129</b>	<b>732.429</b>
– kurativni – prvi	146.056	139.287	115.817	126.169
– kurativni – ponovni	37.813	45.735	37.540	42.990
– preventivni	149.858	127.314	107.345	115.938
– posvet na daljavo	0	0	4.042	60.132
– kratek obisk	196.510	157.960	172.557	127.472
– drugo*	273.670	265.571	243.828	259.728
<b>SKUPAJ</b>	<b>10.738.228</b>	<b>12.077.278</b>	<b>11.875.351</b>	<b>13.679.507</b>

Opomba: \* Gre za druge razloge obiskov na primarni ravni, kot so npr. cepljenje, posegi idr., ki se jih v tej analizi ne spremlja.

Vir: ZZS<sup>14</sup>

Zdravstvena ambulanta Polhov Gradec je organizirana v Polhovem Gradcu in sicer v prostorih Kulturnega doma Jakoba Trobca, ki je v najemu. Lastnik objekta je Župnija Polhov Gradec. Prostorske kapacitete (ambulanta družinske medicine, zobozdravstvena ambulanta, prostor za patronažno sestro) so polno zasedene. Prostorji niso primerni za izvajanje dejavnosti, dostop do prostora za patronažno sestro je mogoč skozi referenčno ambulanto.

Na območju Polhovega Gradca bi bilo nujno potrebno organizirati dodatne prostore za izvajanje splošne oz. družinske medicine in otroški oz. šolski dispanzer tako iz razloga pomanjkanja prostora kot tudi iz razloga neustreznih prostorov za izvajanje primarne zdravstvene dejavnosti.

<sup>14</sup> ZZS: Letni poročilo ZZS 2021, str. 45. Spletni dostop: <[https://api.zzs.si/ZZS/info/egradiva.nsf/0/12ed7829b4be74dcc12587f80044eabd/\\$FILE/Letno%20poro%C4%8Dilo%202021\\_23.%20marec%202022.pdf](https://api.zzs.si/ZZS/info/egradiva.nsf/0/12ed7829b4be74dcc12587f80044eabd/$FILE/Letno%20poro%C4%8Dilo%202021_23.%20marec%202022.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).

### 2.2.2. Knjižnična dejavnost

Po podatkih Narodne in univerzitetne knjižnice (NUK)<sup>15</sup> je v Sloveniji v letu 2020 delovalo 58 splošnih knjižnic, ki so imele skupaj 274 krajevnih knjižnic oz. enot in 13 bibliobusov. Skupaj so opravljale dejavnost v 204 občinah, obstaja pa tudi 8 občin, kjer ni knjižnične dejavnosti. V knjižnice je bilo včlanjenih 423.902 članov, kar predstavlja 20,1 % celotnega prebivalstva Slovenije. Člani so knjižnice obiskali 6.686.154-krat. Splošne knjižnice so v letu 2020 imele v svojih zbirkah skupaj 12.040.155 enot knjižničnega gradiva, ki so si ga člani izposodili 16.413.893-krat. V knjižnicah so zaposleni 1.203 ljudje za polni delovni čas. Za svoje delovanje so splošne knjižnice v letu 2020 porabile 55,3 milijonov EUR.

Splošne knjižnice so namenjene zadovoljevanju informacijskih, kulturnih, izobraževalnih in razvedrilnih potreb prebivalcev lokalnih skupnosti. Služijo vsem prebivalcem, lahko pa zadovoljujejo specifične potrebe družbenih skupin, kot so otroci, pripadniki vojske, bolniki v bolnišnici, zaporniki, zaposleni v delovnih organizacijah. Svoje storitve opravljajo brezplačno ali za simbolično nadomestilo. Knjižnično mrežo splošnih knjižnic sestavljajo osrednje knjižnice, ki so splošne knjižnice za območje ene ali več občin, kjer po potrebi organizirajo mrežo krajevnih knjižnic ali postajališč potujoče knjižnice.<sup>16</sup>

Na območju Polhovega Gradca, tj. v Polhograjski graščini deluje Knjižnica Polhov Gradec pod okriljem Mestne knjižnice Ljubljana. Prostori obsegajo površino cca. 59 m<sup>2</sup> in so v najemu<sup>17</sup>. Po podatkih slednje<sup>18</sup>, knjižnica ponuja nekaj več kot 6.000 enot gradiva, ki je namenjeno otrokom, mladim in odraslim. V graščini je omogočen tudi dostop do spleta. Ljudsko knjižnico Polhov Gradec je okoli leta 1950 ustanovilo DPD Polhov Gradec. Sprva je delovala v večnamenskem domu, leta 1974 pa je Knjižnica Prežihov Voranc iz Ljubljane zanjo prevzela nabavo in strokovno obdelavo gradiva. Leta 1998 se je knjižnica preselila v prostor v Polhograjski graščini.

Objekt je lociran v središču kraja Polhov Gradec, kar je prednost za knjižnico. Po podatkih NUK<sup>19</sup> za leto 2020 je član splošne knjižnice knjižnico obiskal v povprečju 15,3-krat. Za območje celotne Slovenije to pomeni, da so uporabniki v knjižnico fizično vstopili 6.517.499-krat, spletno mesto knjižnice pa obiskali 4.621.226-krat. Knjižnica organizira različne dogodke za mlajše obiskovalce, odprta pa je dvakrat tedensko po dve uri<sup>20</sup> in sicer ob četrtek od 17.00 do 19.00 in ob sobotah od 10.00 do 12.00. Ne glede na obratovalni čas, so stroški vzdrževanja in upravljanja visoki. Objekt ni bil nikoli energetske saniran. V prostorih ni zagotovljene niti internetne niti telefonske povezave, kar v današnjem času močno otežuje izvajanje dejavnost. Poleg tega knjižnica nima lastne pohištvene opreme, pač pa obiskovalci uporabljajo inventar Javnega zavoda Polhograjska graščina. Navedeno tudi ni skladno s standardi in predpisi. V Pravilniku o pogojih za izvajanje knjižnične dejavnosti kot javne službe<sup>21</sup> je namreč v 16. členu izrecno določeno, da mora imeti splošna knjižnica pohištveno opremo, ki ustreza njenemu namenu in tehnično in komunikacijsko opremo, ki omogoča strokovno delo zaposlenih in dostop uporabnikov do gradiva in

<sup>15</sup> Spletni vir: <<https://www.knjiznice.si/sistem-sposnih-knjiznic/statistike/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>16</sup> Narodna in univerzitetna knjižnica: Slovenske knjižnice v številkah: Splošne knjižnice 2020, str. 6. Spletni vir: <[https://old-bibsist.nuk.uni-lj.si/common/files/analize/publikacija\\_splosne2020.pdf](https://old-bibsist.nuk.uni-lj.si/common/files/analize/publikacija_splosne2020.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>17</sup> Lastnik objekta je Ministrstvo za kulturo, upravljavec objekta je Tehnični muzej Slovenije.

<sup>18</sup> Spletni vir: <<https://www.mklj.si/knjiznica/knjiznica-polhov-gradec/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>19</sup> Slovenske knjižnice v številkah: Splošne knjižnice 2020, str. 7

<sup>20</sup> Spletni vir: <<https://www.mklj.si/knjiznica/knjiznica-polhov-gradec/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>21</sup> Pravilnik o pogojih za izvajanje knjižnične dejavnosti kot javne službe (Uradni list RS, št. 73/03, 70/08 in 80/12)

informacij knjižnice. Kljub temu, da knjižnica Polhov Gradec ni splošna knjižnica, pač pa deluje v okviru osrednje slovenske, so to minimalne tehnične zahteve za delovanje knjižnice.

**Slika 3: Fotografija prostorov Knjižnice Polhov Gradec**



Vir: Mestna knjižnica Ljubljana<sup>22</sup>

Delovanje knjižnice je vključeno v vse zakonske zahtevane evidence ali statistike o knjižnični dejavnosti, kadrovske in prostorske pa ne izpolnjuje pogojev za profesionalne knjižnice. Posledično je za izvajanje knjižnične dejavnosti na območju Polhovega Gradca nujno potrebno zagotoviti boljše prostorske pogoje za delovanje in razvoj, saj Polhov Gradec glede na potrebe prebivalstva potrebuje profesionalizirano knjižnico.

Knjižnica Polhov Gradec bi z ustreznimi prostori, ki bi omogočali tudi zadosten obseg knjižničnega gradiva lahko razširila svoj obseg knjižnične dejavnosti in postala krajevna knjižnica. Krajevna knjižnica, skladno s tretjim členom Pravilnika je organizacijska enota osrednje knjižnice, v kateri le-ta izvaja knjižnično dejavnost, če gre za strnjeno naselje z najmanj 1500 prebivalci in praviloma najmanj 4-kilometrsko oddaljenostjo od osrednje knjižnice ali druge krajevne knjižnice.

Z zagotovitvijo ustreznih prostorov bi bilo v okviru knjižnice mogoče organizirati številne prireditve, dogodke in izobraževanja, oblikovana posebej za vse starostne skupine. Poleg navedenega pa bi ustrezni prostori omogočili tudi razvoj občine, spodbujanje izobraževalne in kulturne dejavnosti, povečanje zadovoljstva občanov, nove zaposlitve in tudi boljšo turistično podobo občine.

---

<sup>22</sup> Spletni vir: <<https://www.mklj.si/knjiznica/knjiznica-polhov-gradec/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

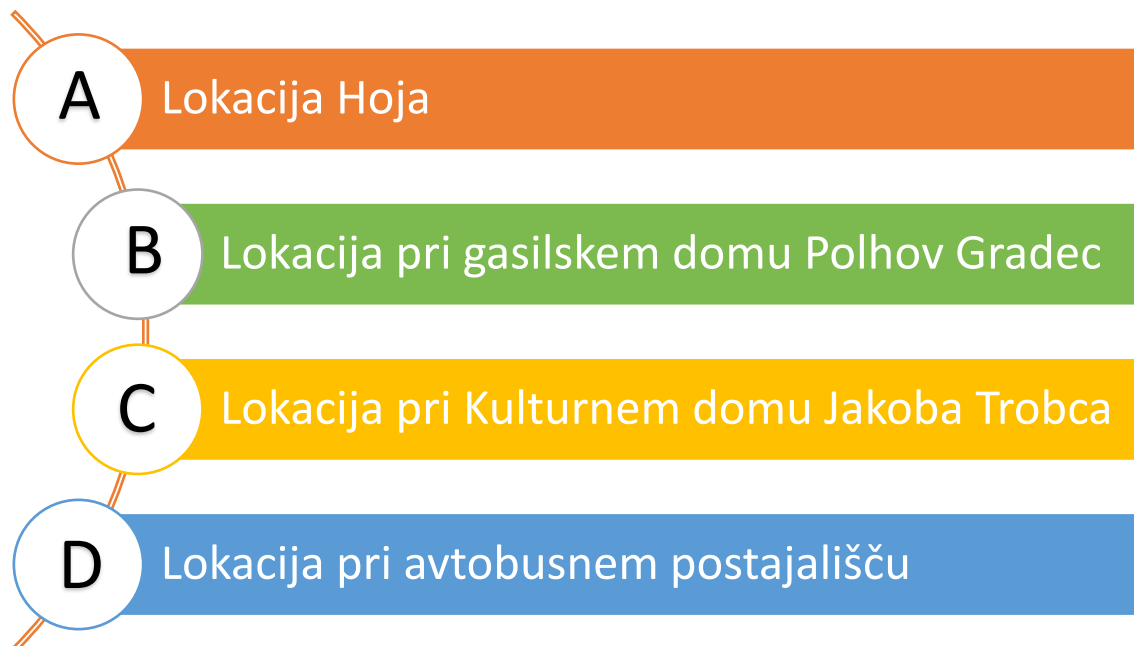
### 2.3. Predstavitev investicije

Občina Dobrova – Polhov Gradec si že več let aktivno prizadeva za ureditev prostorov za izvajanje tako knjižnične kot tudi zdravstvene in drugih negospodarskih dejavnosti na območju celotne občine in je v ta namen izvedla že več študij in tudi natečaj za zasnovo sodobnega centra. Do zdajšnje variante so obsegale širok nabor različnih modelov od nakupov zemljišč do dolgoročnih najemov nepremičnin in različne oblike javno-zasebnih partnerstev. Vendar slednji zaradi finančnih, pravnih, časovno neugodnih ali drugih ovir projekti do danes niso bili realizirani v identificiranih oblikah. Zato si občina z namenom izboljšanja obstoječega stanja prizadeva k iskanju alternativnih rešitev.

Investicija tako obsega bodisi novogradnjo objekta v skupni površini najmanj 400 m<sup>2</sup>, namenjenih izvajanju knjižnične in zdravstvene dejavnosti. Namesto novogradnje se investicija lahko realizira tudi z rekonstrukcijo obstoječega objekta. Poleg prostorskih kapacitet, se zagotovi tudi primerna ureditev okolice in parkirna mesta. Pri izvedbi investicije je potrebno upoštevati potrebo po dostopnosti tudi osebam s posebnimi potrebami ali gibalno oviranim osebam.

V ta namen so bile identificirane naslednje lokacije na območju Polhovega Gradca, ki so v nadaljevanju podrobno analizirane in sicer:

**Slika 4: Identificirane lokacije**



V nadaljevanju so navedene parcelne številke, ki so obravnavane v okviru posamezne lokacije, njihova skupna površina. Vse parcele se nahajajo na območju katastrske občine Polhov Gradec (k.o. 1986 – Polhov Gradec).

**Slika 5: Obseg parcel identificiranih lokacij**



V nadaljevanju je prikazana grafična umestitev lokacij na območju k.o. 1986 – Polhov Gradec. Način izvedbe ter investicije na posamezni lokaciji, vključno z opisom slednje je podan v prilogah tega dokumenta.

Slika 6: Umestitev identificiranih lokacij v k.o. 1986 – Polhov Gradec



Vir: PISO

## 2.4. Razlogi za investicijsko namero

Osnovni namen investicije je izpolnjevanje primarnih nalog občine, tj. zagotavljanje izvajanja zdravstvene in knjižnične dejavnosti na območju Polhovega Gradca. Poleg navedenega občina z investicijo zasleduje tudi širše namene in sicer izboljšanje kvalitete življenja prebivalstva preko razvoja lokalnega središča, javne infrastrukture, dviga nivoja zagotavljanja javnih storitev. Investicija bo pripomogla tudi k boljšemu izgledu kraja, k zniževanju stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ali drugim bližnjim mestom in bo omogočala tudi spodbujanje lokalne turistične ponudbe.

Razlogi za investicijsko namero so:

- izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti v Polhovem Gradcu se izvaja v prostorih, ki so glede na površino in standard udobja neustrezni in imajo visoke obratovalne stroške,
- zadovoljstvo uporabnikov javnih storitev je nižja od želenega (prostori niso lahko dostopni vsem ciljnim skupinam, število parkirnih mest ni ustrezno, dostop do javnih storitev je zaradi premajhnih kapacitet omejen),
- delovni pogoji za izvajanje navedenih dejavnosti so nižji od želenega (prostori niso dovolj veliki, oprema je stara, osvetlitev, nizek standard udobja, zlasti osvetlitev, prezračevanje, temperatura),
- razvoj lokalnega središča stagnira, izgled kraja ni optimalen (obstoječi objekt je prazen in se redno ne vzdržuje),
- kulturna dediščina se ne ohranja na želeni način, turistični potencial ni izkoriščen.

Slika 7: Grafični prikaz ciljev investitorja



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

#### **3.1. Opredelitev razvojnih možnosti**

Namen predvidene investicije je omogočiti zadostne in ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje javnih storitev, tj. zdravstvene dejavnosti in knjižnične dejavnosti in sicer na lokaciji, ki je prometno dobro vmeščena v prostor in dostopna najširšemu krogu uporabnikov.

Osnovni namen investicije je torej izpolnjevanje primarnih nalog občine, tj. zagotavljanje izvajanja zdravstvene in knjižnične dejavnosti na območju Polhovega Gradca. Poleg navedenega občina z investicijo zasleduje tudi širše namene in sicer izboljšanje kvalitete življenja prebivalstva preko razvoja lokalnega središča, javne infrastrukture, dviga nivoja zagotavljanja javnih storitev. Investicija bo pripomogla tudi k boljšemu izgledu kraja, k zniževanju stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ali drugim bližnjim mestom in bo omogočala tudi spodbujanje lokalne turistične ponudbe.

Navedena investicija bo omogočala boljše izvajanje javnih storitev na prometno dostopni lokaciji, zvišala delovne pogoje in zadovoljstvo uporabnikov ter s tem bivanjske pogoje. Med širše učinke investicije spadajo zniževanje stopnje odseljevanja oz. spodbujanje naravnega prirasta, spodbujanje turistične ponudbe in prepoznavnosti kraja (kulturna dediščina).

#### **3.2. Opredelitev ciljev investicije**

Cilji investicije so:

- izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti v prostorih, ki so glede na površino in standard udobja (priključitev na vso gospodarsko javni infrastrukturo; prezračevanje; temperature; primerna osvetlitev; dvig standarda čistoče) primerna za izvajanje teh dejavnosti,
- zvišanje zadovoljstva uporabnikov javnih storitev (sodobni prostori, sodobna oprema, boljša dostopnost šibkejšim skupinam, zadostno število parkirnih mest idr.),
- izboljšanje delovnih pogojev za izvajanje navedenih dejavnosti (sodobni prostori, sodobna in primerna oprema, višji standard udobja) in znižanje stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja obstoječih prostorov,
- prometni in infrastrukturni razvoj lokalnega središča, boljši izgled kraja, zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ali drugim bližnjim mestom
- obnova kulturne dediščine in spodbujanje lokalne turistične ponudbe (obnova kulturne dediščine in s tem povezani novi produkti; možnosti izvajanja dogodkov, razstav in prireditev v sodobnih knjižničnih prostorih)

Eden glavnih ciljev investicije je tudi slediti razvojni viziji občine, to je: »Razvojna vizija je postati občina z razvitim podeželjem in z upoštevanjem načel trajnostnega razvoja in varovanja okolja«.



Investitor bo z realizacijo investicije dosegel svoje operativne cilje, tj. zagotovitev ustreznih in zadostnih površin za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti na primarni ravni. S tem bodo zagotovljeni boljši delovni pogoji in dvignjena bo raven zadovoljstva uporabnikov javnih storitev. Med širše učinke spada tudi spodbujanje naravnega prirasta in lokalne turistične ponudbe

### 3.3. Preveritev usklajenosti razvojnimi strategijami in politikami

Predmetna investicija sledi strateškim in razvojnim politikam ter strategijam na ravni države in lokalne skupnosti in je skladna z veljavnimi predpisi tako s področja financiranja lokalne skupnosti, kot tudi področnih predpisov, ki urejajo izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti. V nadaljevanju bodo predstavljeni ključni strateški in razvojni dokumenti in predpisi ter preko slednjih izkazan javni interes za izvedbo investicije.

#### 3.3.1. Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

Strategija razvoja Slovenije 2030<sup>23</sup> (v nadaljnjem besedilu SRS) predstavlja nov 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. Za doseganje ciljev strategije je potrebno njeno aktivno uresničevanje<sup>24</sup>.

Osrednji cilj SRS 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, skladno s slikovnim prikazom v nadaljevanju.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja, kot izhaja iz SRS 2030, so naslednje:

- **Vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,**
- **Učenje za in skozi vse življenje,**
- Visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodatno vrednost za vse,
- Ohranjeno zdravo naravno okolje,
- Visoka stopnja sodelovanja, usposabljanja in učinkovitosti upravljanja.

Med razvojne cilje Slovenije za so uvrščeni naslednji cilji:

- Cilj 1: **Zdravo in aktivno življenje;**
- Cilj 2: **Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo;**
- Cilj 3: Dostojno življenje za vse;
- Cilj 4: **Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete;**
- Cilj 5: Gospodarska stabilnost;
- Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor;
- Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta;
- Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo;
- Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov;

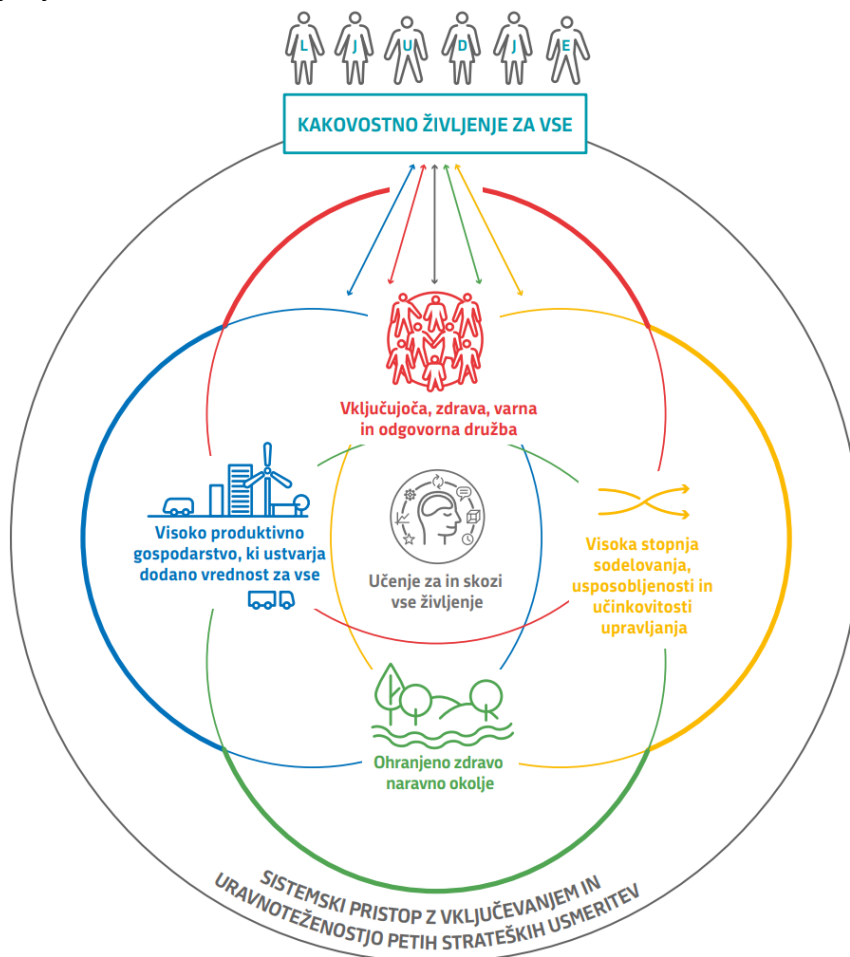
---

<sup>23</sup> Vlada Republike Slovenije: Strategija razvoja Slovenije 2030. December, 2017.

<sup>24</sup> SRS 2030, str. 17.

- Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem;
- Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija;
- Cilj 12: : **Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve.**

Slika 8: Osrednji cilj in strateške usmeritve



Vir: SRS 2030<sup>25</sup>

V okviru prvega cilja tj. Zdravo in aktivno življenje, je v SRS 2030 navedeno, da bo mogoče cilj doseči, cit.<sup>26</sup>:

»Cilj bomo dosegli:

- a) s prilagajanjem družbenih podsistemov spremenjeni starostni strukturi prebivalstva, zlasti na področju trga dela in delovnih razmer, sistemov socialne zaščite, migracij, zdravja, **izobraževanja, kulture, urejenosti prostora** in bivalnih razmer, komunikacijskih in prometnih struktur;
- b) z zagotavljanjem **dostopnosti do kakovostnih in pravočasnih zdravstvenih storitev** in storitev dolgotrajne oskrbe, **do kakovostnega bivalnega okolja za vse socialne skupine** ter s spodbujanjem večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva;

<sup>25</sup> SRS 2030, str. 18.

<sup>26</sup> SRS 2030, str. 24.

[...].«

Prav tako so cilji investicije skladno z drugim ciljem, tj. Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo, za doseganje katere je potrebno, cit.:

»Cilje bomo dosegli:

- a) z **vseživljenjskim učenjem in usposabljanjem** kot vrednotama, ki krepita ustvarjalnost, inovativnost, kritično razmišljanje, odgovornost in podjetništvo, ter vključitvijo teh vsebin v programe izobraževanja na vseh ravneh;
- b) z razvijanjem znanja in spretnosti za življenje in delo, z **izboljšanjem bralne, matematične, digitalne in finančne pismenosti**, s spodbujanjem globalnega učenja in mednarodne vpetosti ter opolnomočenjem prebivalcev za uporabo najnovejših tehnologij in s tem zmanjševanjem digitalne vrzeli;
- c) [...];
- d) z zagotavljanjem **učinkovitosti in kakovosti izobraževanja** na vseh ravneh ter z razvijanjem praktičnih in tehničnih znanj in spretnosti za izboljšanje zaposljivosti posameznika;
- e) [...].«

Investicija je skladna tudi s četrtilim ciljem, tj. Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete za doseganje katere je potrebno, cit.:

»Cilje bomo dosegli:

- a) z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine;
- b) [...];
- c) s spodbujanjem dobrega in na sodelovanju vseh temelječega **upravljanja kulturne dediščine**;
- d) s **spodbujanjem kulturnega udejstvovanja** in z digitalizacijo, ki omogoča ohranjanje, dostopnost in promocijo kulturnih vsebin;
- e) z **omogočanjem odprtega dostopa do jezikovnih orodij in virov ter kulturnih vsebin vsem**, še posebej invalidom in osebam z različnimi oblikami funkcionalne oviranosti;
- f) s krepitvijo sodelovanja med gospodarstvom in kulturo, s spodbujanjem ustvarjalnosti in ustvarjalnih industrij ter raziskovalnih umetnosti kot sinergij med znanostjo in umetnostjo [...].«

Investicija je skladna tudi z dvanajstim ciljem, tj. Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve, za doseganje katere je potrebno, cit.:

»Cilje bomo dosegli:

[...];

- f) ob oblikovanju **prijaznih, dostopnih, preglednih in učinkovitih javnih storitev**, in to na vključujoč način z ustreznimi deležniki, ter hkratnim izkoriščanjem možnosti digitalizacije;
- [...].

### 3.3.2. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050)

Strateški cilji prostorskega razvoja Slovenije 2050<sup>27</sup>, kot izhaja iz zadevnega dokumenta, postavljajo okvirne pogoje za doseganje prostorske kohezije, nadalje za krepitev vloge Slovenije v procesih čezmejnega in mednarodnega povezovanja ter nenazadnje spodbujanje pozitivnih sprememb pri oblikovanju novih, več-funkcionalnih rešitev za razvojne probleme sodobne družbe. Opredeljeni so, kot navedeno v nadaljevanju, ob upoštevanju izhodišč prostorskega razvoja, pričakovanih prihodnjih izzivov do leta 2050 ter usmeritev dokumentov na nacionalni, globalni in evropski ravni, zlasti javnih politik z vplivom na prostorski razvoj.

Z namenom spodbujanja današnjih trendov bivanja so bili oblikovani naslednji strateški cilji prostorskega razvoja<sup>28</sup>:

- krepijo prostorsko učinkovitost na področjih spodbujanja učinkovite rabe virov, izboljšanja povezanosti prostora (znotraj države in v mednarodnem prostoru) in gospodarske konkurenčnosti območij;
- izboljšujejo prostorsko kakovost, ki vključuje kakovost bivalnega in naravnega okolja, dostopnost do stanovanj, **dostopnost do storitev** ter spodbujajo socialno vključenost;
- krepijo prostorsko identiteto s krepitvijo lokalnega znanja, pripadnosti in vizije skupnosti ter s krepitvijo prepoznavnosti Slovenije kot države z visoko kakovostjo ohranjenih naravnih in kulturnih prvin krajine.

Skladno z navedeni, predvsem v okviru cilja Konkurenčnost slovenskih mest je ena od prioritet za doseganje cilja tudi spodbujanje funkcionalnega povezovanja in strateškega načrtovanja v okviru širših mestnih območij in drugih območij funkcionalnega povezovanja ter s podeželjem. Izboljšanje infrastrukture za izvajanje javnih storitev sledi navedenim ciljem.

### 3.3.3. Vizija Slovenije 2050

Vizija Slovenije 2050<sup>29</sup> temelji na petih elementih in sicer učenje za in skozi vse življenje, inovativna družba; zaupanje; kakovostno življenje; naša identiteta. V okviru elementa kakovostnega življenja, je predstavljena vizija, kot sledi, cit.:

*»Slovenci smo leta 2050 srečni ljudje. V vsakdanjem življenju občutimo, zakaj nas globalne lestvice blaginje uvrščajo čisto pri vrhu. Živimo kakovostno: bolje, bolj zdravo in dlje. Družbena in okoljska odgovornost sta nam zelo pomembni. Naravo spoštujemo in z naravnimi viri upravljamo premišljeno. Priložnosti za delo nam ustvarjata digitalna odličnost in model krožnega gospodarstva, ki poganjata gospodarski razvoj. Uspelo nam je, ker smo drzni,*

---

<sup>27</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor: Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050). Osnutek dokumenta v javni razpravi od 15. januarja 2020 do 15. marca 2020). Spletni vir: <[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/SPRS-2050\\_gradivo-za-javno-razpravo.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/SPRS-2050_gradivo-za-javno-razpravo.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>28</sup> SPRS 2050, str. 21.

<sup>29</sup> Spletni vir: <<https://www.rtvsl.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>> (Zadnji dostop: marec 2023).

*samoiniciativni in odgovorni. Cenimo čas in ga namenjamo stvarjem, ki v naše življenje prinašajo zadovoljstvo.*

*Največje bogastvo Slovenije pa smo ljudje. Smo vključujoča in dinamična družba. Naša identiteta in kultura spodbujata sodelovanje pri ustvarjanju sinergij ter soočanju z izzivi. Slovenski jezik nam veliko pomeni, naša edinstvena kultura je navdihujoča. Odločni smo in prepoznavni. Naša lega, povezanost in infrastruktura nas vpenjajo v mednarodni prostor. V njem se uveljavljamo samozavestno, s prilagodljivostjo in vzdržljivostjo. V tujini delujoči Slovenci v živahnih stikih s Slovenijo krepijo našo globalno mrežo. Glas, ugled in prepoznavnost naše države so veliko večji od njene velikosti.«*

Predmetna investicija, katere primarni cilji so zagotavljanje boljše javne infrastrukture (tj. boljše prostorske pogoje za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti) in sekundarni cilji izboljšanje kvalitete bivanja v kraju in občini, ohranitev prebivalstva in dvig turistične prepoznavnosti, je tako skladna z navedeno vizijo.

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

Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«, ki je bila objavljena v Uradnem listu RS v letu 2016, določa v uvodnem členu, da je Slovenija po osamosvojitvi leta 1992 z domišljeno in takrat sodobno zakonodajo postavila trdne temelje sistema zdravstvenega varstva in sicer na evropskih vrednotah solidarnosti, enakosti in pravičnosti. Navedeno je našim državljanom omogočilo dostopno in kakovostno zdravstveno varstvo na visokem nivoju. Vendar pa spremenjene zdravstvene potrebe prebivalstva, kot posledica daljše življenjske dobe, povečevanja finančnih zmožnosti posameznikov za dostop do zdravstvenih storitev, napredne zdravstvene tehnologije in z investicijami povezanimi visokimi stroški in ne nazadnje nove oblike zdravstvenih groženj oz. nevarnosti, narekujejo tudi potrebno za sprejem in izvedbo novih ukrepov za nadaljnje zagotavljanje stabilnega javnega sistema zdravstvenega varstva ter čim večjo dostopnost do sodobne, kakovostne in varne zdravstvene oskrbe za vse prebivalce Slovenije. Slednje je tudi cilj in namen nove resolucije.

Posledično strategija med razvojnimi vizijami (točka 4 RAZVOJNA VIZIJA) določa, cit.

*»Izboljšali bomo dostopnost do kakovostne zdravstvene oskrbe za vse prebivalce Slovenije in povečali zmogljivosti zdravstvene dejavnosti skladno s potrebami prebivalstva. **S krepitvijo primarne zdravstvene dejavnosti bomo še izboljšali dostopnost do celovite, kakovostne in varne zdravstvene obravnave pacientov ter vzpostavili pogoje za njihovo opolnomočenje in upoštevanje njihovih pričakovanj.** Z vertikalnim in horizontalnim povezovanjem, s prenosom med ravnmi in med različnimi zdravstvenimi profili ter povezovanjem s socialnim varstvom bomo dosegli bolj celovito in integrirano obravnavo pacientov, učinkovitejšo rehabilitacijo in reintegracijo pacientov in hkrati boljšo izrabo finančnih in kadrovskih virov. Sistem zdravstvenega varstva bomo nadgradili s krepitvijo urgentne zdravstvene dejavnosti, zagotovili bomo tudi ustrezen razvoj laboratorijske dejavnosti. Zdravstveno dejavnost na področju*

*duševnega zdravja bomo prilagodili spremenjenim potrebam ljudi in glede na potrebe starajoče se populacije sistem zdravstvenega varstva nadgradili s sistemom dolgotrajne oskrbe, omogočili ponoven razvoj geriatrije in zagotovili dostopnost do kakovostne paliativne oskrbe. Zagotovili bomo boljšo dostopnost do zdravil ob upoštevanju stroškovne učinkovitosti in uredili področje zdravilstva. Izkoristili bomo priložnosti, ki jih ponuja čezmejno zdravstveno varstvo (referenčni centri) in izboljšali obravnavo bolnikov z redkimi boleznimi in otrok s posebnimi potrebami.«*

Med krovne cilje in prednostna področja razvoja (točka 5 Krovni cilji in prednostna področja razvoja) Resolucija uvršča, cit.:

*»→ 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 točki 6.2.2. Zdravstvena dejavnost na primarni ravni, je navedeno, da kakovostno organizirana zdravstvena dejavnost na primarni ravni mora zagotavljati hiter in enostaven dostop do najširšega možnega nabora storitev in omogočati celovito in kontinuirano obravnavo pacienta čim bližje domu. Dokazano namreč je, kot izhaja iz točke 6.2 Optimizacija zdravstvene oskrbe – zdravstvena dejavnost, da so sistemi zdravstvenega varstva v evropskih državah z močnim primarnim zdravstvom uspešnejši: boljše je zdravje prebivalstva, manjše so razlike v zdravju in manj je nepotrebnih hospitalizacij.

Z navedenim in drugimi določbami, resolucija tako predstavlja podlago za operativno izvajanje slovenske zdravstvene politike, med enega ključnih ciljev pa določa tudi: izboljšanje dostopnosti do kakovostne zdravstvene oskrbe za vse prebivalce Slovenije in povečanje zmogljivosti zdravstvene dejavnosti skladno s potrebami prebivalstva, kateri tudi predmetna investicija sledi v celoti.

### 3.3.5. Zakon o lokalni samoupravi in zakon o financiranju občin

Izhodišče za opredelitev javnega interesa v predmetnem projektu predstavlja 21. člen Zakona o lokalni samoupravi<sup>30</sup>, ki v 21. členu določa:

#### 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;**
- *omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;*

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

- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- **v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi, za lokalne javne službe;**
- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- **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 razvoj športa in rekreacije;
- **pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;**
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva;
- opravlja nadzorstvo nad krajevnimi prireditvami;
- organizira komunalno-redarstveno službo in skrbi za red v občini;
- skrbi za požarno varnost in organizira reševalno pomoč;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč;
- lahko podeljuje denarne pomoči in simbolične nagrade ob posebnih priložnostih ali obletnicah občanov;
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne službe;
- določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine in opravlja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem občinskih predpisov in drugih aktov, s katerimi ureja zadeve iz svoje pristojnosti, če ni z zakonom drugače določeno;
- sprejema statut občine in druge splošne akte;
- organizira občinsko upravo;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.«

Javni interes izhaja tudi iz 21. člena Zakona o financiranju občin<sup>31</sup>:

#### *21. člen*

*V državnem proračunu se zagotavljajo dodatna sredstva za sofinanciranje investicij v lokalno javno infrastrukturo in investicij posebnega pomena za zadovoljevanje skupnih potreb in*

---

<sup>31</sup> Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2).

*interesov prebivalcev občine, ki so uvrščene v načrte razvojnih programov občinskih proračunov.*

*[...].*

Poleg zgoraj navedenih temeljnih nacionalnih predpisov, sta za izvedbo predmetne investicije relevantna tudi Zakon o zdravstveni dejavnosti in Zakon o knjižničarstvu, ki sta predstavljena v nadaljevanju.

### 3.3.6. Zakon o zdravstveni dejavnosti

Zakon o zdravstveni dejavnosti (ZZDej)<sup>32</sup> v prvem členu določa, da: zdravstvena dejavnost 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. ZZDej ureja vsebino in opravljanje zdravstvene dejavnosti, javno zdravstveno službo ter povezovanje zdravstvenih organizacij in zdravstvenih delavcev oziroma delavk v zbornice in združenja.

Zdravstvena dejavnost je v Sloveniji organizirana in se opravlja na primarni, sekundarni in terciarni ravni, pri čemer zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega osnovno zdravstveno dejavnost in lekarniško dejavnost, zagotavljajo pa jo v okviru javne zdravstvene službe, skladno s petim odstavkom, občina. S slednjim je mogoče identificirani in potrditi tudi javni interes, cit:

V sedmem členu je opredeljena zdravstvena dejavnost na primarni ravni, ki obsega, cit.:

*»7. člen*

*Osnovna zdravstvena dejavnost obsega:*

- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev in predlaganje ukrepov za varovanje, krepitev inboljšanje zdravja ter preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje in rehabilitacijo bolnikov in poškodovancev;*
- preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;*
- zdravstveno vzgojo ter svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja;*
- preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ustnih in zobnih bolezni ter rehabilitacijo;*
- zdravstveno rehabilitacijo otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju;*
- patronažne obiske, zdravstveno nego, zdravljenje in rehabilitacijo bolnikov na domu ter oskrbovancev v socialnovarstvenih in drugih zavodih;*
- nujno medicinsko pomoč in reševalno službo, če ta ni organizirana pri bolnišnici;*
- zdravstvene preglede športnikov;*
- zdravstvene preglede nabornikov;*
- ugotavljanječasne nezmožnosti za delo;*
- diagnostične in terapevtske storitve.«*

---

<sup>32</sup> Zakon o zdravstveni dejavnosti (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 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPdve, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ in 14/23 – odl. US).



Izvajalci zdravstvene dejavnosti so lahko, skladno s tretjim členom ZZDej domače in tuje pravne in fizične osebe, ki so pridobile dovoljenje ministrstva, pristojnega za zdravje, za opravljanje zdravstvene dejavnosti. Eden od pogojev za pridobitev dovoljenja je tudi izkazovanje ustreznih prostorov in opreme za izvajanje zdravstvene dejavnosti. Pri tem 3. a člen opredeljuje, katere zahteve mora izpolnjevati prostor, cit.:

*»Prostor, v katerem se opravlja zdravstvena dejavnost, mora izpolnjevati naslednje zahteve:*

- *sanitarno-higienske,*
- *gradnja in opremljenost sta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in varstvo pri delu,*
- *imeti ustrezno 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.«*

Predmetna investicija, ki je osredotočena na spodbujanje ustreznih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti, je skladna z ZZDej. Javni interes je določen v 5. členu, v katerem, kot že navedeno, je določeno, cit.:

*»Mrežo javne zdravstvene službe na primarni ravni določa in zagotavlja občina oziroma mesto.*

*[...]*

*Pri zagotavljanju ustreznih prostorov lahko zasebni zdravstveni delavec kandidira za prostore javne zdravstvene službe. Če za iste prostore kandidirata javni zdravstveni zavod in zasebni zdravstveni delavec, jih ustanovitelj dodeli tistemu, ki ponudi boljše pogoje.«*

### 3.3.7. Zakon o knjižničarstvu

Zakon o knjižničarstvu<sup>33</sup>, kot izhaja iz prvega člena, ureja knjižnično dejavnost, 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 ter naloge Nacionalnega sveta za knjižnično dejavnost.

Knjižnična dejavnost, ki se financira iz javnih sredstev, se izvaja kot knjižnična javna služba ali kot knjižnična dejavnost, potrebna za izvajanje javne službe na področju vzgoje in izobraževanja. V odvisnosti od slednjega knjižnično javno službo izvajajo splošne, visokošolske, specialne in nacionalna knjižnica.

Knjižnična dejavnost na območju Polhovega Gradca se izvaja kot splošna knjižnična javna služba, organizirana pa je v okviru Mestne knjižnice Ljubljana, ki deluje kot osrednja območja knjižnica.

Skladno s citiranim, je knjižnična dejavnost, ki se financira iz javnih sredstva, javna služba. Obseg slednje je opredeljen v drugem členu, v katerem je določeno, cit.:

---

<sup>33</sup> Zakon o knjižničarstvu (Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15).

*»2. člen*

*(knjižnična dejavnost)*

*Knjižnična dejavnost, ki je knjižnična javna služba, zajema:*

- *zbiranje, obdelovanje, hranjenje in posredovanje knjižničnega gradiva,*
- *zagotavljanje dostopa do knjižničnega gradiva in elektronskih publikacij,*
- *izdelovanje knjižničnih katalogov, podatkovnih zbirk in drugih informacijskih virov,*
- *posredovanje bibliografskih in drugih informacijskih proizvodov in storitev,*
- *sodelovanje v medknjižnični izposoji in posredovanju informacij,*
- *pridobivanje in izobraževanje uporabnikov,*
- *informacijsko opismenjevanje,*
- *varovanje knjižničnega gradiva, ki je kulturni spomenik,*
- *drugo bibliotekarsko, dokumentacijsko in informacijsko delo.«*

Knjižnična dejavnost kot javna služba se financira iz javnih sredstev in sicer javna sredstva zagotovi država ali občina. V zvezi s financiranjem splošnih knjižnic je v 53. členu določeno, cit.:

*»53. člen*

*(deleži občin pri sofinanciranju splošnih knjižnic)*

*Če več občin soustanovi splošno knjižnico ali posamezna občina sklene pogodbo o zagotavljanju knjižnične dejavnosti na svojem območju s splošno knjižnico v drugi občini, se finančna obveznost za skupne stroške razdeli na te občine premosorazmerno s številom njihovih prebivalcev, medtem ko stroške knjižnične dejavnosti, ki nastanejo neposredno na območju občine, krije vsaka občina sama.*

*Občine zagotavljajo sredstva za sofinanciranje nakupa knjižničnega gradiva v dvanajstih v skladu s pravilnikom iz 36. člena tega zakona in glede na število prebivalcev občine.*

*Občine zagotavljajo sredstva za materialne stroške in nakup gradiva v skladu s sprejetim finančnim načrtom knjižnice.*

*Skupni stroški iz prvega odstavka tega člena obsegajo predvsem materialne stroške in stroške dela, povezane z izborom, nabavo in obdelavo knjižničnega gradiva, z uporabo referenčne zbirke in bibliobusa ter z delovanjem skupnih služb.*

*V dvomu, ali določeni stroški sodijo med skupne stroške, odloči minister, pristojen za kulturo.«*

Prav tako je v 20. členu določena dolžnost občin, da mora zagotoviti knjižnično dejavnost za svoje občane tako, da sama ali skupaj z drugimi občinami ustanovi splošno knjižnico ali tako, da poveri opravljanje te dejavnosti s pogodbo drugi splošni knjižnici v soglasju z njenim ustanoviteljem. V primeru kršitev te dolžnosti, kot izhaja iz tretjega odstavka 20. člena zakona, pa v primerih, kadar občina ne zagotovi knjižnične dejavnosti za svoje prebivalce, to stori država na račun občine.

Knjižnična javna služba je opredeljena v tretjem poglavju, pri tem pa je med pogoji za izvajanje knjižnične javne službe določena tudi zahteva po ustreznih prostorih in opreми, cit.:

»36. člen

(pogoji)

*Knjižnice, ki izvajajo knjižnično javno službo, morajo imeti:*

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

Glede na navedeno je potrebno ugotoviti, da je v zakonu podan javni interes za zagotavljanje knjižnične dejavnosti na območju občine za njene prebivalce. Slednja se izvaja kot javna služba in se posledično tudi financira iz javnih sredstev. Eden od pogojev so tudi zadostni in ustrezni prostori in opreми, kar posledično predstavlja podlago za izvedbo predmetne investicije iz finančnega vidika in s tem tudi javni interes za izvedbo investicije.

### 3.3.8. Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije 2021 – 2027 (RRP LUR 2021-2027)

Ljubljanske urbane regije (LUR)<sup>34</sup> je del kohezijske regije Zahodna Slovenija, ki jo sestavlja 25 občin s 549.171 prebivalci, kar je več kot četrtnina prebivalcev Slovenije (26,4 %) in obsega 2.334 km<sup>2</sup> oziroma 11,5 % celotne površine slovenskega ozemlja<sup>35</sup>. Občina Dobrova – Polhov Gradec tako spada na območje LUR, skupaj s 24 ostalimi občinami.

V zadevnem dokumentu je navedeno, da so razlike v zdravju oziroma zdravstvenih izidih med družbenimi skupinami z različnim socialno-ekonomskim statusom, ki jih lahko preprečimo (tim. neenakosti v zdravju) v Sloveniji in na območju Ljubljanske urbane regije relativno majhne, vendar se bodo zaradi okoliščin, kot so podaljšanje življenske dobe, portasta števila dementnih in drugih obolelih, naprednih tehnoloških rešitev idr., povečevale. Vendar, ker ostaja dobro zdravstveno stanje ena ključnih vrednot za posameznika ter hkrati predpogoj za socialni in ekonomski razvoj države, si LUR prizadeva k zmanjševanju nepotrebnih hospitalizacij in specialističnih storitev, zmanjševanje stroškov za zdravila ter preventivni in ozaveščevalni programi. Vse navedeno je mogoče doseči z ustreznimi spodbudami primarnemu zdravstvu, kot navedeno že zgoraj.

---

<sup>34</sup> RRA LUR: Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije 2021 – 2027, maj 2022.

<sup>35</sup> RRP LUR 2021-2027, str. 15.

Slika 9: Območje priprave RRP LUR 2021-2027 – 25 občin



Vir: RRP LUR 2021-2027<sup>36</sup>

Ena od prioritet RRA LUR je tudi varovanje zdravja. Potencial regije na področju zdravstva sta razvoj in uvajanje inovativnih tehnoloških rešitev in zdravstvenih metod s poudarkom na izzivih, ki jih prinaša starajoče se prebivalstvo. Za dvig splošnega zdravstvenega stanja v regiji pa bodo imeli ključno vlogo predvsem projekti na področju preventive in ozaveščanja ter spodbujanja zdravega življenjskega sloga, kot izhaja iz programa, pri tem pa imajo lokalne skupnosti izredno pomembno vlogo pri omogočanju in spodbujanju zdravega življenjskega sloga, med drugim tudi z ustreznim načrtovanjem in izgradnjo infrastrukture ter zagotovitvijo njene dostopnosti vsem skupinam prebivalcev. V okviru slednjega se izpostavlja zlasti športno rekreacijsko infrastrukturo. Vendar je predmetna investicija v zdravstveno infrastrukturo skladna in nujno potrebna za zasledovanje ciljev programa, ki v okviru analize stanja kot negativno okoliščino med drugim navaja, da so naselja v regiji, kamor spada tudi Polhov Gradec oziroma Občina Dobrova – Polhov Gradec, pomanjkljivo opremljena s centralnimi funkcijami, zaznati pa je mogoče negativen trend centralizacije lokalnih oskrbnih funkcij (zdravstveni domovi, pošte, banke itd.), kar slabša kakovost bivanja in ustvarja dodatno prometno obremenitev večjih urbanih središč. Po

<sup>36</sup> RRP LUR 2021-2027, str. 11.

podatkih iz programa, so naselja neustrezno pripravljena na staranje prebivalstva, kar bo v bližnji prihodnosti postal izrazit problem.

Z vidika knjižnične dejavnosti, kot dela predmetne investicije, pa iz programa (točka 6.2.3.1 Izgradnje družbene infrastrukture) izhaja, da se LUR na splošno zaradi povečanja števila prebivalce sooča z velikim izzivom zagotavljanja prostorskih zmogljivosti v institucijah predšolske in osnovnošolske vzgoje in izobraževanja, saj obstoječe zmogljivosti ne ustrezajo številu otrok in normativom. Vendar pa slednje investicije niso edine nujno potrebne. Potrebe so tudi po investicijah za izgradnjo nove kulturne infrastrukture (knjižnice, kulturni domovi, kulturni centri) in povečanje prostorskih zmogljivosti za kulturne in umetniške dejavnosti. Splošen izziv je, kot izhaja iz programa, povečati pomen kulture v širši družbi, še posebej med mladimi. V času globalizacije in razslojevanja je namreč kultura vezivo skupnosti ter temeljni dejavnik lokalne, regionalne in nacionalne identitete; poleg tega pa imajo kulturne dejavnosti nesporno ugotovljene pomembne ekonomske in razvojne učinke, kar vse navedeno predmetna investicija tudi zasleduje.

### 3.3.9. Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec

V Statutu Občine Dobrova – Polhov Gradec<sup>37</sup> je v sedmem členu določeno, 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.

Nadalje je v sedmem členu določeno tudi, da občina pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije tako, da:

- omogoča dostopnost kulturnih programov, skrbi za kulturno dediščino na svojem območju,
- **zagotavlja splošno-izobraževalno knjižnično dejavnost,**
- z dotacijami spodbuja te dejavnosti,
- sodeluje z društvi in jih vključuje v programe aktivnosti občine.

Na področju družbenih dejavnosti tako zagotavlja občina javne službe tudi za izvajanje osnovnega zdravstva in lekarne, kar je njena dolžnost skladno z določbami ZZDej ter knjižničarstvo, skladno z določbami ZKnj-1. Predmetna investicija je tako skladna tudi z določbami Statuta Občine Dobrova – Polhov Gradec in izkazuje izpolnjevanje dolžnosti občine.

---

<sup>37</sup> Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec (neuradno prečiščeno besedilo). Spletni vir: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/DownloadFile?id=337587>> (Zadnji dostop: marec 2023).

### 3.3.10.        Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012 - 2022

Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec<sup>38</sup> je bil sicer pripravljen za razvojno obdobje 2012 do 2022, vendar slednji v času priprave te dokumentacije še ni nadomeščen z novim. Posledično je prikazana investicija z vidika skladnost s programom za navedeno razvojno obdobje.

Razvojni program obravnava vsa ključna področja delovanja na lokalni ravni in poskuša preko strateških usmeritev uresničevati pričakovanja občank in občanov.

Razvojne usmeritve so usmerjene na naslednje tri prioritete:

– **Prva prioriteta: infrastruktura in prostor**

Osrednji cilj občine je izdelati prostorsko dokumentacijo, ki bo omogočala racionalno rabo prostora in zadovoljevala potrebe razvoja občine. V okviru tega prostorskega dokumenta bo potrebno pripraviti tudi urbanistično zasnovo Dobrove, ki postaja vse bolj pomembno središče občine, zato je urbanistična ureditev Dobrove kot prioriteta postavljena v sam vrh.

– **Druga prioriteta: razvoj človeških virov**

Ta razvojna prioriteta bo izboljšala kvaliteto življenja na območju občine. Nanaša se na izgradnjo manjkajočih oddelkov vrtcev, na **izboljšanje zdravstvenega stanja** prebivalcev ter krepitev in varovanje zdravja, razvoj in **spodbujanje kulturnih** in športnih programov in izgradnjo zunanje športne infrastrukture.

– **Tretja prioriteta: razvoj podeželja**

Ta prioriteta temelji na programih, ki bodo zagotovili boljše življenjske pogoje za prebivalce občine, postavljeni bodo temelji za razvoj turizma kot pomembne gospodarske panoge. Vzpostavljeno bo sodelovanje s sosednjimi občinami (Leader program, RRA-LUR, Regijska destinacijska organizacija na področju turizma). Ta prioriteta vključuje spodbujanje razvoja kmetijstva, turizma, podjetništva ter inovativnosti. Eden izmed načinov spodbujanja, bodo tudi finančna sredstva, namenjena iz proračuna občine, zato je zaželeno, da postane tudi občinska uprava prijazna za občane, njena vrata pa dostopna vsakomur.

Investicija se torej ujema z drugo razvojno prioriteto RP občine, področjem Razvoj človeških virov, z opredeljenimi naslednjimi ključnimi cilji:

- Izobraževanje in usposabljanje,
- Izboljšanje zdravstvenega stanja prebivalstva, kar obsega tudi izboljšanje dostopnosti in kakovosti zdravstvenih storitev (tj. posodobitev ambulant, opreme za reševanje idr.)
- Športna infrastruktura in programi,
- Razvoj kulturne dediščine, kar obsega tudi obnovo kulturne dediščine in kulturnih objektov, med drugim tudi obnova knjižnic),
- Oskrbne dejavnosti.

---

<sup>38</sup> Občina Dobrova – Polhov Gradec: Razvojni program Občine Dobrova-Polhov Gradec 2012-2022. Junij 2012

### 3.3.11. Strategija razvoja kulture v Občini Dobrova – Polhov Gradec 2020-2028

Strategija razvoja kulture v Občini Dobrova – Polhov Gradec 2020-2028<sup>39</sup> opredeljuje vizijo občine kot: »Kultura za kakovost življenja = kultura za vse«, pri čemer je slednja utemeljena kot, cit.:

*»Vizija kulturnega razvoja Občine Dobrova – Polhov Gradec si prizadeva za izrazito povezovalno in vključujočo kulturno klimo, v katero lahko prispevajo vsi deležniki kulturnega življenja. Takšna klima ustvarja okolje, ki spodbuja ustvarjalnost in bogati kulturno ponudbo, hkrati pa kar najbolj aktivira kadrovske in infrastrukturne potencialne občine. Težnja občine po kakovostnem življenju prebivalcev, ki se že nekaj let potrjuje z naslovom Zlati kamen kot tudi znamko Slovenia Green, je zagotovilo, da je kakovost v občini vrednota. Prav nepovezanost ljudi zaradi geografske razpršenosti krajev lahko s pomočjo mreženja raznolike kulturne ponudbe, strategije razvoja občin in jasne kulturne identitete kraja rezultira v boljše prekrvavljeno občino. Rezultat boljše kakovosti življenja je zadovoljstvo ljudi in solidarnost družbe kot gradnikov kulturne identitete kraja.«*

Iz strategije izhaja, da so ključni problemi in izzivi za razvoj kulture v občini naslednji:

- Večja dostopnost kulturnih vsebin in razvoj novih občin in programov,
- Krepitev in razvoj programov javnega zavoda na področju kulture,
- Krepitev kulturno-umetnostne vzgoje in razvoj kulture za mlade,
- Stabilnost delovanja, promocija in povezovanje kulturnih društev,
- Znamka kulturne kakovosti in prepoznavna kulturna identiteta.

Na takšni osnovi so identificirani strateški cilji in ukrepi na naslednjih področjih:

- 1) Javni zavod Polhograjska graščina
  - Cilj 1: Krepitev javnega zavoda na področju kulture
  - Cilj 2: Povečanje obsega programov JZ Polhograjska graščina
- 2) Medgeneracijsko kulturno središče Center Emila Adamiča
  - Cilj: Odprtje novega medgeneracijskega kulturnega središča
- 3) Knjiga in knjižničarstvo
  - Cilj 1: **Novi prostori in krepitev programov bralne kulture**
  - Cilj 2: Profesionalizacija knjižnične dejavnosti
- 4) Kulturna dediščina
  - Cilj 1: **Ohranjanje nepremične in premične kulturne dediščine**
  - Cilj 2: **Krepitev in promocija žive kulturne dediščine**
- 5) Kulturna infrastruktura
  - Cilj 1: Zagotavljanje javne in druge infrastrukture za kulturo
  - Cilj 2: Mreža kulturnih dvoran in programov v občini
- 6) Delovanje društev in NVO na področju kulture
  - Cilj 1: Krepitev delovanja kulturnih društev in NVO
  - Cilj 2: Povečanje promocije programov kulturnih društev in NVO
- 7) Podpora samostojnim kulturnim ustvarjalcem
  - Cilj: Izboljšanje pogojev delovanja samostojnih kulturnih ustvarjalcev

<sup>39</sup> Občina Dobrova – Polhov Gradec: Strategija razvoja kulture v Občini Dobrova – Polhov Gradec 2020 – 2028.

#### 8) Medpodročno povezovanje

- Cilj: Krepitev kulturno-umetnostne vzgoje in izobraževanja na področju kulture
- Cilj: Krepitev programov kulturnega turizma
- Cilj: Inovativno povezovanje pohodništva, kulturne dediščine in narave
- Cilj: Vzpostavitev aktivnosti mladinskega centra
- Cilj: Spodbujanje ustvarjalnosti mladih in več kulturne ponudbe za mlade

Z vidika predmetne investicije so relevantni zlasti cilji in ukrepi **na področju knjižnične dejavnosti**:

- Cilj 1: novi prostori in krepitev programov bralne kulture z ukrepi:
  - o Izgradnja nove knjižnice na Dobrovi ter ureditev ustrežnejših prostorov v Šentjoštu in Polhovem Gradcu; aktualizacija knjižničnega gradiva; spodbujanje novih programov bralne kulture; vpetost programov bralne kulture v cilje spodbujanja medgeneracijskega povezovanja; vključevanje lokalnih kulturnih izvajalcev v programe
  - o in kulturne dogodke knjižnice
- Cilj 2: Profesionalizacija knjižnične dejavnosti, z ukrepi:
  - o Kadrovska okrepitev knjižnice z dodatnimi zaposlenimi, profesionalizacija Knjižnic Polhov Gradec in Šentjošt.

Z vidika predmetne investicije so relevantni zlasti cilji in ukrepi **na področju kulturne dediščine**, zlasti ohranjanja nepremične in premične kulturne dediščine, katerega ukrepi so predvideni, kot sledi: obnova objektov kulturne dediščine v občini; spodbujanje novih načinov prezentacije in revitalizacije kulturne dediščine (virtualni muzej); označitev kulturnih spomenikov, ureditev statusa krajevnega muzeja, spodbujanje medpodročnega sodelovanja na področju kulturne dediščine, izobraževanja, turizma in gospodarstva. Vse navedeno z namenom doseganja boljše prepoznavnosti kraja in večje promocije občine; medpodročnega povezovanja; razvoja občinstev za vsebine kulturne dediščine tako med domačimi kot tujimi obiskovalci.



## 4. PREDSTAVITEV VARIANT

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja mora dokument identifikacije investicijskega projekta vsebovati najmanj varianto »brez« investicije in/ali minimalno alternativo in varianto »z« investicijo.

V predmetnem DIIP smo za potrebe nadaljnje analize v obzir vzeli naslednji varianti:

- Varianta 1: brez investicije ter
- Varianta 2: z investicijo, tj: »CENTER ZDRAVJA IN KNJIŽNICA HOJA POLHOV GRADEC«
  - o Podvarianta A: Lokacija Hoja
  - o Podvarianta B: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec
  - o Podvarianta C: Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca
  - o Podvarianta D: Lokacija pri avtobusnem postajališču

### 4.1. Varianta »brez investicije«

Varianta »brez investicije« pomeni ohranjanje obstoječega stanja brez investiranja v izboljšanje razmer na predmetnem območju. To pomeni, da občina ne izvede investicije v ureditev in pridobitev novih prostorov za izvajanje knjižnične in zdravstvene infrastrukture. Varianta pomeni ohranitev obstoječega stanja in s tem dolgoročno poslabšanje razmer, tj. visoki stroški rednega in investicijskega vzdrževanja, visoki stroški obratovanja, premajhne kapacitete za izvajanje dejavnosti glede na zakonske zahteve in standarde in dejanske potrebe. Ohranitev obstoječega stanja pomeni nadaljnje nezadovoljstvo občanov in slabšo kvaliteto življenja. Ohranitev obstoječega stanja onemogoča izvajanje novih in dodatnih programov tako v zdravstveni dejavnosti kot tudi v knjižnični dejavnosti in širše, na kulturnem področju.

Ne realizacija investicije pomeni tudi širše negativne učinke na turističnem in socialnem področju ter neizpolnitev zakonskih zahtev in postavljenih ciljev, ki jih je Občina Dobrova-Polhov Gradec dolžna zagotoviti.

Varianta brez investicije je na podlagi zakonodaje in z vidika zagotavljanja kakovosti izvajanja javnih služb in bivanjskih pogojev prebivalcev nesprejemljiva in v tem dokumentu ni obravnavana.

### 4.2. Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« pomeni izvedbo investicije v obsegu, kot izhaja iz tega dokumenta.

Z izvedbo investicije se bo:

- omogočilo izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti v prostorih, ki so glede na površino in standard udobja (priključitev na vso gospodarsko javni infrastrukturo; prezračevanje; temperature; primerna osvetlitev; dvig standarda čistoče) primerna za izvajanje teh dejavnosti,

- omogočilo pogoje za zvišanje zadovoljstva uporabnikov javnih storitev (sodobni prostori, sodobna oprema, boljša dostopnost šibkejšim skupinam, zadostno število parkirnih mest idr.),
- izboljšalo delovne pogoje za izvajanje navedenih dejavnosti (sodobni prostori, sodobna in primerna oprema, višji standard udobja) in znižalo stroške rednega in investicijskega vzdrževanja obstoječih prostorov, vključno s stroški obratovanja,
- omogočilo prometni in infrastrukturni razvoj lokalnega središča, boljši izgled kraja, zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ali drugim bližnjim mestom,
- spodbujalo lokalne turistične ponudbe (obnova kulturne dediščine in s tem povezani novi produkti; možnosti izvajanja dogodkov, razstav in prireditev v sodobnih knjižničnih prostorih).

Predmetna varianta je edina, ki je z vidika dolžnosti zagotavljanja in izvajanja javnih storitev, širšega družbenega in kulturnega pomena, zagotavljanja dobrih bivanjskih pogojev in drugih zgoraj navedenih vidikov, mnogo ugodnejša.

Investicija, oz. posamezne aktivnosti za izvedbo investicije, bodo izvedene s strani izvajalcev, izbranih v postopkih oddaje posameznih javnih naročil, ki jih bo izvedel investitor skladno z določbami veljavnega Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZ). Pri izbiri vrste postopka se upošteva ocenjeno vrednost predmeta javnega naročila ter mejne vrednosti za uporabo ZJN-3 in za objave.

#### **Podvarianta A: Lokacija Hoja**

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji Hoja, je potrebno ugotoviti, da se je celotna investicija s pripravo idejne zasnove za izgradnjo novega objekta na obravnavani nepremičnini začela že v letu 2022 in se nadaljevala s pridobitvijo cenitvenega poročila glede vrednosti nepremičnine v januarju 2023. Investicija se bo nadaljevala v letu 2023 s prenosom lastninske pravice in pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Zaključek gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja sta predvidena v letu 2024, kakor tudi montaža opreme. Lastnik nepremičnine je pripravljen prodati nepremičnino tudi v primeru da sam pripravi projektno dokumentacijo IZP in DGD in pred prodajo nepremičnine pridobi gradbeno dovoljenje za izgradnjo objekta v kateri bi lahko bila zdravstvena dejavnost in knjižnična dejavnost. Vendar pa na podlagi veljavnega OPN trenutno na obravnavani lokaciji ni možno graditi stavbe za:

- → Zdravstvo (200 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- → Zobozdravstvo (30 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- → Knjižnica (130 m<sup>2</sup>) CC-SI 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice,

saj Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20) na območju razreda srednje poplavne nevarnosti tovrstne stavbe prepoveduje.

Morebitna sprememba razreda poplavne nevarnosti bo jasna šele po izvedenih ukrepih in novih kartah razredov poplavne nevarnosti, za katere pa ni mogoče časovno napovedati, kdaj bodo objavljene.

#### **Podvarianti B in C: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec in pri Kulturnem domu Jakoba Trobca**

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri gasilskem domu ali pri domu Jakoba Trobca, bo potrebno najprej identificirati lastnike zemljišč in postopki odkupa bodo dolgotrajni. Izdelati bo potrebno tudi cenitvena poročila. Po ureditvi zemljiškknjižnega stanja, predvidoma v letu 2024, bo

potrebno izvesti javni razpis za izbiro izvajalca storitve projektiranja za pridobitev gradbenega dovoljenja in nadalje PZI dokumentacije za izgradnjo objekta. Začetek gradnje se posledično prestavi na leto 2025 in pridobitev uporabnega dovoljenja na leto 2026. Varianti na lokacijah pri gasilskem domu in pri domu Jakoba Trobca sta iz časovnega vidika (vprašljivost interesa lastnikov nepremičnin za prodajo, dolgotrajni postopki ureditve zemljiškoknjižnega postopka) in z vidika prostorske umeščenosti (bodisi je zemljišče prostorsko umaknjeno iz strnjenegega naselja, bodisi je v naravi klančina) manj ugodni in posledično v nadaljevanju nista obravnavani.

#### **Podvarianta D: Lokacija pri avtobusnem postajališču**

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri avtobusnem postajališču, je prav tako kot pri podvarianti A potrebna predhodna rušitev obstoječega objekta ali njegova rekonstrukcija.

Z vidika urbanizma in dejanskih možnosti realizacije investicije na obravnavanih lokacijah **po sedaj veljavnih prostorskih aktih**, je primernost površin razdeljena, kot sledi v nadaljevanju.

### **4.3. Predlagana varianta in SWOT analiza predlagane variante »z investicijo«**

Glede na opisa variante »brez in investicije« in variante »z investicijo« se predlaga varinata »z investicijo«, saj edina predstavlja izvedbo investicije in s tem doseglo namena ter ciljev investicije. V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza predlagane variante.

SWOT analiza (Strengths - prednosti, Weaknesses - slabosti, Opportunities - priložnosti, Threats - nevarnosti) na kratko predstavi notranje značilnosti investicije in v povezavi z njegovo realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev.

**Tabela 2: SWOT analiza predlagane variante**

<b>Predlagana varianta: »z investicijo«</b>	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje prostorskih zmožnosti za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti;</li> <li>b) znižanje stroškov obratovanja, stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja;</li> <li>c) zvišanje zadovoljstva uporabnikov in izvajalcev javnih storitev;</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d) stroški nakupa nepremičnine in izvedbe investicije;</li> <li>e) oviranje prometa v času gradbenih del (kratkoročni učinki);</li> <li>f) vplivi na okolje v času gradbenih del (prah, hrup)</li> <li>g) večja prometna obremenitev cestnih odsekov (dolgoročni učinki);</li> </ul>
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>h) izboljšanje kakovosti bivalnega okolja;</li> <li>i) zagotovitev višje življenjske ravni prebivalcev;</li> <li>j) večja privlačnost za poselitev območja;</li> <li>k) možnosti razvoja tega območja</li> </ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l) zagotovitev zadostnih finančnih sredstev za izvedbo investicije;</li> <li>m) izbor ustreznega, zanesljivega in kvalitetnega izvajalca izdelave PZI dokumentacije, izvajalca gradbenih del, dobavitelja opreme;</li> <li>n) zamude pri realizaciji projekta</li> </ul>

V odvisnosti od izbrane lokacije izvedbe investicije, se pojavijo pri posamezni podvarianti dodatne prednosti in priložnosti ter prav tako slabosti in nevarnosti.

### **Podvarianta A: Lokacija Hoja**

- dodatne prednosti:
  - o ureditev objekta kulturne dediščine;
  - o del projektne dokumentacije je že izdelan, vključno z DGD za pridobitev gradbenega dovoljenja;
  - o lastnik nepremičnine je pripravljen prodati nepremičnino tudi v primeru da sam pripravi projektno dokumentacijo IZP in DGD
- dodatne priložnosti:
  - o večja privlačnost za turistično dejavnost;
- dodatne nevarnosti:
  - o tveganje pridobivanja pozitivnega mnenja ZVKD
  - o tveganje dopustnosti gradnje na poplavnem območju.

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji Hoja, je potrebno ugotoviti, da se je celotna investicija s pripravo idejne zasnove za izgradnjo novega objekta na obravnavani nepremičnini začela že v letu 2022 in se nadaljevala s pridobitvijo cenitvenega poročila glede vrednosti nepremičnine v januarju 2023. Investicija se bo nadaljevala v letu 2023 s prenosom lastninske pravice in pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Zaključek gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja sta predvidena v letu 2024, kakor tudi montaža opreme.

### **Podvarianta B: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec**

- dodatne prednosti:
  - o nepremičnina je dovolj velika za ureditev objekta in zunanjih površin;
- dodatne priložnosti:
  - o nepremičnina je dovolj velika in zazidljiva, zato omogoča nadaljnje širitve objektov javne rabe na tem območju;
- dodatne nevarnosti:
  - o tveganje rasti cen gradbenih materialov (zaradi časovnega zamika izvedbe projekta);
- dodatne slabosti:
  - o dolgotrajna narava spremembe prostorskih aktov.

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri gasilskem domu, bo potrebno najprej identificirati lastnike zemljišč in postopki odkupa bodo dolgotrajni. Izdelati bo potrebno tudi cenitvena poročila. Po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, predvidoma v letu 2024, bo potrebno izvesti javni razpis za izbiro izvajalca storitve projektiranja za pridobitev gradbenega dovoljenja in nadalje PZI dokumentacije za izgradnjo objekta. Začetek gradnje se posledično prestavi na leto 2025 in pridobitev uporabnega dovoljenja na leto 2026. Varianta na lokaciji pri gasilskem domu je iz časovnega vidika (vprašljivost interesa lastnikov nepremičnin za prodajo, dolgotrajni postopki ureditve zemljiškoknjižnega postopka) in z vidika prostorske umeščenosti (bodisi je zemljišče prostorsko umaknjeno iz strnjene naselja, bodisi je v naravi klančina) manj ugodna.

### **Podvarianta C: Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca**

- dodatne slabosti:
  - o slaba dostopnost objekta z glavne ceste;

- izguba obstoječih parkirnih površin;
- ni prostorskih možnosti za širitev projekta zaradi obstoječih pozidav;
- dodatne nevarnosti:
  - tveganje rasti cen gradbenih materialov (zaradi časovnega zamika izvedbe projekta);
- dodatne slabosti:
  - dolgotrajna narava spremembe prostorskih aktov.

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri domu Jakoba Trobca, bo potrebno najprej identificirati lastnike zemljišč in postopki odkupa bodo dolgotrajni. Izdelati bo potrebno tudi cenitvena poročila. Po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, predvidoma v letu 2024, bo potrebno izvesti javni razpis za izbiro izvajalca storitve projektiranja za pridobitev gradbenega dovoljenja in nadalje PZI dokumentacije za izgradnjo objekta. Začetek gradnje se posledično prestavi na leto 2025 in pridobitev uporabnega dovoljenja na leto 2026. Varianta na lokaciji pri domu Jakoba Trobca je iz časovnega vidika (vprašljivost interesa lastnikov nepremičnin za prodajo, dolgotrajni postopki ureditve zemljiškoknjižnega postopka) in z vidika prostorske umeščenosti (bodisi je zemljišče prostorsko umaknjeno iz strnjene naselja, bodisi je v naravi klančina) manj ugodna.

#### Podvarianta D: pri avtobusnem postajališču

- dodatne prednosti:
  - dopustna je gradnja stavbe za zdravstvo, zobozdravstvo in knjižnico;
- dodatne slabosti:
  - potrebna je rekonstrukcija obstoječega objekta ali rušitev in nadomestna gradnja.

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri avtobusnem postajališču, je prav tako kot pri podvarianti A potrebna predhodna rušitev obstoječega objekta ali njegova rekonstrukcija.

Z vidika urbanizma in dejanskih možnosti realizacije investicije na obravnavanih lokacijah **po sedaj veljavnih prostorskih aktih**, je primernost površin razdeljena, kot sledi v nadaljevanju.

**Tabela 3: Primerjava primernost lokacij z vidika obstoječih prostorskih aktov**

Lokacija	Dopustna je gradnja stavbe za:		
	zdravstvo	zobozdravstvo	knjižnico
<b>A: Lokacija Hoja</b>	✓ (pogojno s spremembo razreda poplavne nevarnosti *)	✓ (pogojno s spremembo razreda poplavne nevarnosti *)	✓ (pogojno s spremembo razreda poplavne nevarnosti *)
<b>B: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec</b>	✓ (pogojno)	✓ (pogojno)	✓ pogojno (če se knjižnica vključi v pretežni del drugega objekta družbenih dejavnosti.)
<b>C: Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca</b>	✓ (pogojno s sprejetjem OPPN)	✓ (pogojno s sprejetjem OPPN)	✓ (pogojno s sprejetjem OPPN)
<b>D: Lokacija pri avtobusnem postajališču</b>	✓	✓	✓

\* Morebitna sprememba razreda poplavne nevarnosti bo jasna šele po izvedenih ukrepih in novih kartah razredov poplavne nevarnosti, za katere pa ni mogoče časovno napovedati, kdaj bodo objavljene.

**Glede na prostorske zmožnosti in zainteresiranost lastnikov nepremičnin (op. kar predstavlja največja tveganja za uspešnost izvedbe investicije) sta v okviru variante 2 »z investicijo« kot ekonomsko najbolj upravičeni, primerni in posledično predlagani naslednji podvarianti:**

- lokacija Hoja (A), zlasti z vidika zainteresiranosti lastnika za prodajo zemljišča ter
- lokacija pri avtobusnem postajališču (D), ki je najbolj primerna lokacija z vidika obstoječih prostorskih aktov,

**ki obe iz navedenih razlogov predstavljata tudi časovno najhitrejši način za dosego ciljev naročnika.**

## 5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1. Vrsta investicije

Vrsta investicije: **Nakup nepremičnine z izgradnjo objekta in ureditev prostorov knjižnične in zdravstvene dejavnosti.**

Investicija je namenjena zagotovitvi zadostnih in ustreznih površin za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti.

Predmetna investicija tako obsega:

- 1. faza:
  - nakup nepremičnine z vpisom lastninske pravice v korist investitorja (delež 100 %), v primeru izbire lokacije Hoja skupaj s projektno dokumentacijo, ki obsega rušitveni načrt obstoječega objekta, idejno zasnovo novega objekta in DGD dokumentacijo s pridobljeni gradbenih dovoljenjem za izgradnjo novega objekta;
- 2. faza:
  - izvedbo postopka oddaje javnega naročila za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije (v primeru izbire lokacije Hoja zgolj PZI dokumentacije) ter sklenitev gradbene pogodbe;
  - izvedba postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje za gradnjo novega ali nadomestnega objekta (v primeru lokacije Hoja), vključno z izvedbo teh del in ureditve okolice;
  - izvedbo postopka oddaje javnega naročila za nakup pohištvene in druge opreme za izvajanje dejavnosti, vključno z nakupom in montažo opreme;
- 3. faza:
  - skrb za pravno in fizično urejenost objekta oz. oddaja objekta v upravljanje ter dolgoročni najem opremljenih prostorov izvajalcem zdravstvene in knjižnične dejavnosti.

### 5.2. Ocena investicijskih stroškov

Ocena investicijskih stroškov je odvisna od identificirane investicije in je v smislu skupne ocene investicijskih stroškov prikazana v nadaljevanju, podrobneje pa predstavljena v prilogah te dokumentacije, pri opisu načina izvedbe in same lokacije.

Tabela 4: Ocena investicijskih stroškov, združeni prikaz vseh lokacij (stalne cene, marec 2023)

Postavka	LOKACIJA A		LOKACIJA B		LOKACIJA C		LOKACIJA D	
	Neto vrednost	Bruto vrednost	Neto vrednost	Bruto vrednost	Neto vrednost	Bruto vrednost	Neto vrednost	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>142.800,00 €</b>	<b>146.716,00 €</b>	<b>465.279,04 €</b>	<b>471.395,04 €</b>	<b>157.900,00 €</b>	<b>164.016,00 €</b>	<b>121.628,80 €</b>	<b>127.744,80 €</b>
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	125.000,00 €	125.000,00 €	437.479,04 €	437.479,04 €	130.100,00 €	130.100,00 €	93.828,80 €	93.828,80 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	366,00 €	300,00 €	366,00 €	300,00 €	366,00 €	300,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	6.100,00 €	5.000,00 €	6.100,00 €	5.000,00 €	6.100,00 €	5.000,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (PZI)	5.000,00 €	6.100,00 €	15.000,00 €	18.300,00 €	15.000,00 €	18.300,00 €	15.000,00 €	18.300,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	9.150,00 €	7.500,00 €	9.150,00 €	7.500,00 €	9.150,00 €	7.500,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.140.088,00 €</b>	<b>1.390.907,36 €</b>	<b>931.000,00 €</b>	<b>1.135.820,00 €</b>	<b>997.000,00 €</b>	<b>1.216.340,00 €</b>	<b>917.800,00 €</b>	<b>1.119.716,00 €</b>
GOI dela (rušitev objekta)	40.480,00 €	49.385,60 €	640.000,00 €	780.800,00 €	640.000,00 €	780.800,00 €	8.000,00 €	9.760,00 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	809.600,00 €	987.712,00 €	- €	- €	- €	- €	640.000,00 €	780.800,00 €
Ureditev okolice	50.000,00 €	61.000,00 €	70.000,00 €	85.400,00 €	130.000,00 €	158.600,00 €	50.000,00 €	61.000,00 €
Nepredvidena dela	90.008,00 €	109.809,76 €	71.000,00 €	86.620,00 €	77.000,00 €	93.940,00 €	69.800,00 €	85.156,00 €
Oprema	150.000,00 €	183.000,00 €	150.000,00 €	183.000,00 €	150.000,00 €	183.000,00 €	150.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>15.851,32 €</b>	<b>19.338,61 €</b>	<b>13.215,00 €</b>	<b>16.122,30 €</b>	<b>14.205,00 €</b>	<b>17.330,10 €</b>	<b>13.017,00 €</b>	<b>15.880,74 €</b>
Gradbeni nadzor	14.851,32 €	18.118,61 €	11.715,00 €	14.292,30 €	12.705,00 €	15.500,10 €	11.517,00 €	14.050,74 €
Obveščanje javnosti	1.000,00 €	1.220,00 €	1.500,00 €	1.830,00 €	1.500,00 €	1.830,00 €	1.500,00 €	1.830,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.298.739,32 €</b>	<b>1.556.961,97 €</b>	<b>1.409.494,04 €</b>	<b>1.623.337,34 €</b>	<b>1.169.105,00 €</b>	<b>1.397.686,10 €</b>	<b>1.052.445,80 €</b>	<b>1.263.341,54 €</b>



Tabela 5: Ocena investicijskih stroškov, združeni prikaz vseh lokacij (tekoče cene)

Postavka	LOKACIJA A		LOKACIJA B		LOKACIJA C		LOKACIJA D	
	Neto vrednost	Bruto vrednost	Neto vrednost	Bruto vrednost	Neto vrednost	Bruto vrednost	Neto vrednost	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>142.800,00 €</b>	<b>174.216,00 €</b>	<b>466.699,04 €</b>	<b>569.372,83 €</b>	<b>159.320,00 €</b>	<b>194.370,40 €</b>	<b>123.048,80 €</b>	<b>129.477,20 €</b>
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	125.000,00 €	152.500,00 €	437.479,04 €	533.724,43 €	130.100,00 €	158.722,00 €	93.828,80 €	93.828,80 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	366,00 €	300,00 €	366,00 €	300,00 €	366,00 €	300,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	6.100,00 €	5.000,00 €	6.100,00 €	5.000,00 €	6.100,00 €	5.000,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (PZI)	5.000,00 €	6.100,00 €	16.065,00 €	19.599,30 €	16.065,00 €	19.599,30 €	16.065,00 €	19.599,30 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	9.150,00 €	7.855,00 €	9.583,10 €	7.855,00 €	9.583,10 €	7.855,00 €	9.583,10 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.196.796,17 €</b>	<b>1.460.091,33 €</b>	<b>1.028.423,47 €</b>	<b>1.254.676,63 €</b>	<b>1.102.078,28 €</b>	<b>1.344.535,50 €</b>	<b>1.013.296,66 €</b>	<b>1.236.221,93 €</b>
GOI dela (rušitev objekta)	40.480,00 €	49.385,60 €	704.632,32 €	859.651,43 €	704.632,32 €	859.651,43 €	8.568,00 €	10.452,96 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	847.921,07 €	1.034.463,70 €	- €	- €	- €	- €	704.632,32 €	859.651,43 €
Ureditve okolice	53.550,00 €	65.331,00 €	78.118,74 €	95.304,86 €	145.077,66 €	176.994,75 €	55.799,10 €	68.074,90 €
Nepredvidena dela	94.195,11 €	114.918,03 €	78.275,11 €	95.495,63 €	84.971,00 €	103.664,62 €	76.899,94 €	93.817,93 €
Oprema	160.650,00 €	195.993,00 €	167.397,30 €	204.224,71 €	167.397,30 €	204.224,71 €	167.397,30 €	204.224,71 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>16.577,69 €</b>	<b>20.224,78 €</b>	<b>14.508,88 €</b>	<b>17.700,84 €</b>	<b>15.613,71 €</b>	<b>19.048,72 €</b>	<b>14.267,48 €</b>	<b>17.406,33 €</b>
Gradbeni nadzor	15.542,19 €	18.961,47 €	12.915,39 €	15.756,78 €	14.020,21 €	17.104,66 €	12.688,49 €	15.479,96 €
Obveščanje javnosti	1.035,50 €	1.263,31 €	1.593,49 €	1.944,06 €	1.593,49 €	1.944,06 €	1.578,99 €	1.926,37 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.356.173,87 €</b>	<b>1.654.532,12 €</b>	<b>1.509.631,39 €</b>	<b>1.841.750,30 €</b>	<b>1.277.011,98 €</b>	<b>1.557.954,62 €</b>	<b>1.150.612,94 €</b>	<b>1.383.105,45 €</b>

## 6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1. Predhodna in spremljajoča projektna dokumentacija

Za potrebe obravnavane investicije so bili že izdelani naslednji dokumenti:

- Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, št. 2558-C/23, z dne 27. 1. 2023, pripravljeno s strani sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center zdravja in branja Polhov Gradec, junij 2022, pripravljen s strani Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak;
- Investicijski program (IP) za projekt: Center zdravja in branja Polhov Gradec, junij 2022, pripravljen s strani Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak.

V okviru zgoraj navedene investicijske dokumentacije so bile upoštevane naslednje 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 tem je bila, glede na takratne razpoložljive vire in znane informacije kot ekonomsko najugodnejša določane varianta C z dolgoročnim najemom novega namenskega še nezgrajenega objekta. Kot izhaja iz uvodnega sklepa DIIP je bila ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah (julij 2022) ocenjena v višini 1.103.500 EUR brez DDV oziroma 1.328.450 EUR z DDV.

Varianta B ni bila opredeljena kot izvedljiva, saj v tistem trenutku občina ni imela zagotovljenih zadostnih sredstev za izvedbo investicije, prav tako niso bila identificirana ustrezna zemljišča.

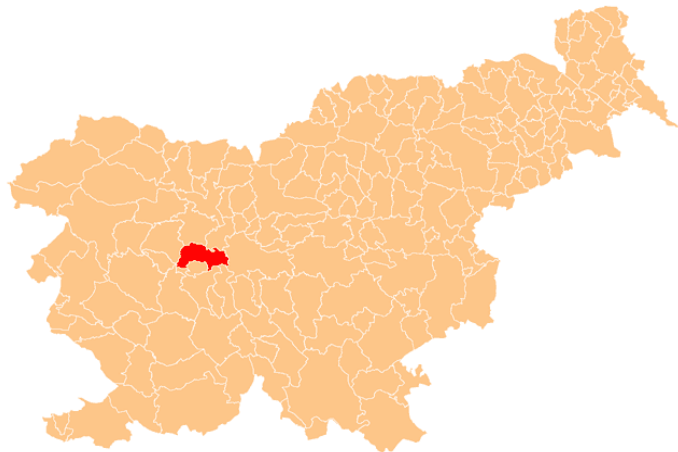
Idejna zasnova je bila v celoti pripravljena s strani obstoječega lastnika nepremičnine za potrebe preveritve izvedljivosti projekta tako z vidika pogojev ZVKD kot tudi z vidika možnosti za optimalno razporeditev prostorov.

### 6.2. Opis lokacije

#### 6.2.1. Makro lokacija

Občina Dobrova-Polhov Gradec leži v predalpskem svetu, zahodno od Ljubljane in meri 118 km. Na svojem vzhodnem delu sega na obrobje Ljubljanske kotline kjer pod gričevjem ležijo večji kraji Dobrova, Podsmreka, Stranska vas in Gabrje. K tej organski celoti sodita tudi naselji Hruševo in Šujica. Južno od njih se vije Horjulska dolina, ki do okolice naselja Brezje še sodi v občino. Največ površin občine obsega gozdnati svet Polhograjskega hribovja okrog Črnega Vrha in Smolnika, s samotnimi kmetijami in mnogimi grapami, ki se v krajevni topografiji imenujejo grabni.

Slika 10: Makro lokacija investicije

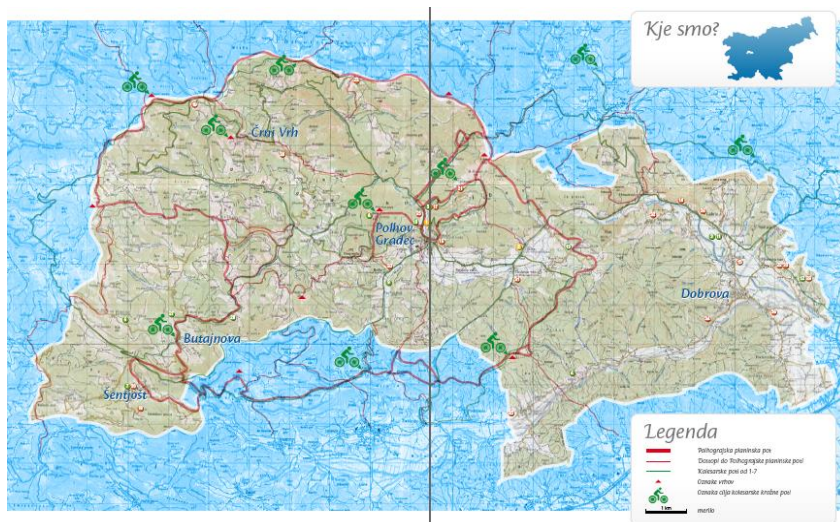


Vir: Wikipedia<sup>40</sup>

Na površini 118 km<sup>2</sup> živi 7.623 prebivalcev.<sup>41</sup> Občina Dobrova-Polhov Gradec meji na občine Škofja Loka, Gorenja vas - Poljane, Žiri, Logatec, Vrhniko, Log-Dragomer, Brezovica pri Ljubljani, Horjul, Ljubljana in Medvode.

Občino sestavljajo štiri krajevne skupnosti s triinšdesetimi naselji, ki smo jih uvodoma predstavili.

Slika 11: Območje Občine Dobrova – Polhov Gradec



Vir: Arhiv občine

<sup>40</sup> Spletni vir: <[http://sl.wikipedia.org/wiki/Glavna\\_stran](http://sl.wikipedia.org/wiki/Glavna_stran)> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>41</sup> Spletni vir: <<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/30>> (Zadnji dostop: marec 2023).

### 6.2.2. Mikro lokacija

Mikro lokacija je prikazana v prilogah te dokumentacije, pri obravnavi posameznih lokacij oz. podvariant.

### 6.3. Časovni načrt izvedbe investicije

Celotna investicija, upoštevajoč predstavljeno lokacijo Hoja, se je dokumentacijsko na strani investitorja začela v letu 2023 s pripravo cenitvenega poročila o vrednosti nepremičnine in se bo izvedbeno nadaljevala z nakupom nepremičnine ter IDZ in DGD dokumentacijo za rušitev obstoječega in gradnjo novega objekta v letih 2023 in 2024. Skladno z navedenim se bo investicija tako operativno kot finančno zaključila v celoti v letu 2024.

Posamezne aktivnosti za izvedbo investicije, ki niso imele finančnih učinkov na slednjo ali pa so bila finančna sredstva v celoti zagotovljena s strani obstoječega lastnika nepremičnine, so bila izvedena že v letu 2022 v okviru postopkov preverjanja razpoložljivih nepremičnin oz. ustreznosti zemljišč.

V nadaljevanju je prikazan terminski plan izvedbe investicije.

**Tabela 6: Terminski plan izvedbe investicije (podvarianta A: Lokacija Hoja)**

Postavka	2023												2024											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nakup zemljišča, IDZ, DGD																								
Cenitev vrednosti nepremičnine																								
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)																								
Izvedba postopkov javnega naročanja																								
Projektna dokumentacija (PZI)																								
GOI dela (rušitev objekta)																								
GOI dela (gradnja objekta)																								
Oprema																								
Ureditev okolice																								
Gradbeni nadzor																								
Obveščanje javnosti																								

V primeru izbire ostalih podvariant se časovnica spremeni, saj nobena od podvariant ne obsega nakupa zemljišča s projektno dokumentacijo (DZ in DGD). Poleg tega se časovnica zamakne za potrebe identifikacije lastnikov nepremičnin in dolgotrajne narave odkupa le-teh. Pri ostalih podvariantah namreč možnost za odkup niso bile predhodno analizirane.

**Tabela 7: Terminski plan izvedbe investicije (podvariante B, C in D)**

Postavka	2023												2024												2025											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)																																				
Izvedba postopka odkupa zemljišča																																				
Izvedba postopkov javnega naročanja																																				
Storitve projektiranja (IDZ, DGD, PZI)																																				
Pridobitev gradbenega dovoljenja																																				
Izvedba postopkov JN (GOI)																																				
GOI dela																																				
Oprema																																				
Ureditev okolice																																				
Gradbeni nadzor																																				
Obveščanje javnosti																																				

**OPOMBA:**

Pri posameznih podvariantah je potrebna sprememba prostorskih aktov. Po podatki Računskega sodišča Republike Slovenije<sup>42</sup> gre za postopke dolgotrajne narave in v povprečju traja več kot tri leta in pol (točneje 1.315,6 dni), pri čemer v navedeni čas ni vključen čas do priprave osnutka občinskega prostorskega načrta na občini. V času od navedenih statističnih podatkov je bila zakonodaja, ki ureja postopek sprejema OPN oz. OPPN že večkrat spremenjena, vendar novejših podatkov o učinkovitosti slednje še ni.

<sup>42</sup> Spletni vir: < [https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/ucinkovitost-urejenosti-postopka-prostorskega-nactovanja-obcin-128/?no\\_cache=1&tab=%23tabs-178#tabs-178](https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/ucinkovitost-urejenosti-postopka-prostorskega-nactovanja-obcin-128/?no_cache=1&tab=%23tabs-178#tabs-178) > (Zadnji dostop: junij 2023).

## 7. VARSTVO OKOLJA

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje, pravzaprav bo zaradi posodobitve med drugim tudi prometne infrastrukture celo pomagala k urejenosti okolja. Po izvedbi investicije je mogoče pričakovati nekoliko večjo obremenjenost dostopnih poti, vendar bodo uporabniki večinoma lokalni prebivalci, zato investitor ocenjuje, da negativnih vplivov ne bo.

### 7.1. Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja investicijskih del<sup>43</sup>

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.

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

### 7.2. 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.

### 7.3. 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

---

<sup>43</sup> Poglavje »Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja investicijskih del« je v celoti povzeto po identificiranih vplivi, kot so opredeljeni v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center zdravja in branja Polhov Gradec, junij 2022, pripravljen s strani Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak.

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.

#### **7.4. Vplivi na okolje v fazi obratovanja**

Po končani gradnji ni nevarnosti, da bi predvideni objekt vplival na stabilnost obstoječih objektov, iz česar sledi, da predvidenih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost ni. V fazi obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti. 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.

#### **7.5. Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov**

Ocena vpliva na okolje ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

#### **7.6. Kadrovska organizacijska shema**

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

Občina ne načrtuje dodatnega zaposlovanja.

#### **7.7. Viri financiranja**

Vsi stroški investicije bodo v celoti financirani iz lastnih sredstev naročnika. Posledično delitev stroškov glede na vire financiranja ni smiselna, prav tako ni potrebna delitev stroškov investicije na upravičene in neupravičene stroške.

## 7.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Investicija bo imela v svoji ekonomski dobi pozitiven vpliv na družbo in s tem širše ekonomske koristi. Družbene in ekonomske koristi, ki potrjujejo družbeno upravičenost investicije, so:

- zvišanje zadovoljstva uporabnikov javnih storitev (sodobni prostori, sodobna oprema, boljša dostopnost šibkejšim skupinam, zadostno število parkirnih mest idr.),
- izboljšanje delovnih pogojev za izvajanje navedenih dejavnosti (sodobni prostori, sodobna in primerna oprema, višji standard udobja) in znižanje stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja obstoječih prostorov, vključno s stroški obratovanja,
- prometni in infrastrukturni razvoj lokalnega središča, boljši izgled kraja, zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ali drugim bližnjim mestom
- spodbujanje lokalne turistične ponudbe (obnova kulturne dediščine in s tem povezani novi produkti; možnosti izvajanja dogodkov, razstav in prireditev v sodobnih knjižničnih prostorih)

Investicija bo imela predvidoma tudi finančne prihodke in sicer iz naslova oddaje ali drugega načina razpolaganja s površinami, ki presegajo dejanske potrebe investitorja. iz cenitvenega poročila izhaja, da znaša neto tlorisna površina obstoječega objekta skupaj 506 m<sup>2</sup> (pritličje, prva etaža in mansarda). Glede na to, da je objekt pod kulturno varstvenim režimom, bi bila vsakršna obnova, rekonstrukcija ali izvedba nadomestne gradnje pogojena z ohranitvijo osnovnih gabaritov, kar pomeni tudi ohranitev površine oz. kvadrature objekta. Posledično je tudi v nadaljevanju pri oceni investicijske vrednosti upoštevana enaka kvadratura, tj. 506 m<sup>2</sup>, kljub temu, da slednja presega dejanske potrebe investitorja. Slednje so, po podatkih investitorja, ocenjene na cca. 400 m<sup>2</sup>. V času priprave te investicijske dokumentacije, se tržne cene najema poslovnih površin gibljejo med 10€ in 12€ za kvadratni meter mesečno (cene so podane neto) za poslovne prostore<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> Javno dostopni podatki portala nepremicnine.net. Spletni vir: <<https://www.nepremicnine.net/>> (Zadnji dostop: marec 2023).



## 8. UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja, četudi se v življenjski dobi pričakuje zmanjšanje operativnih stroškov ter stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja prostorov za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti.

Vrednost projekta po tekočih cenah je ocenjen v višini 1,5 mio EUR z vključenim DDV in variira glede na lokacijo in s slednjo povezanimi stroški novogradnje oz rekonstrukcije objekta ali rušitve obstoječega in izgradnje nadomestnega objekta.

Vrednostni vložek investitorja se bo povrnil upoštevajoč širše ekonomske koristi, ki jih projekt prinaša. Izvedba investicije je smiselna z vidika širših ekonomskih priložnosti, ki jih prinaša za prebivalce in občino in so navedene v nadaljevanju.

Načrtovana naložba je ekonomsko upravičena na osnovi naslednjih kriterijev in meril:

- vlaganje v infrastrukturni objekt na manj razvitem področju, na katerem je infrastrukturni standard nižji ravni kot na ostalih območjih občine,
- vlaganje v področje, na katerem so naravne danosti ugodne (območje je primerno za razvoj turistične dejavnosti),
- stroški rednega in investicijskega vzdrževanja kot tudi stroški uporabe se bo glede na dotedanje stroške znižalo, saj bo novi objekt skladen s veljavnimi standardi in predpisi,
- večje možnosti za dodatne vsebine in programe v okviru zdravstvene dejavnosti,
- večje možnosti za dodatne vsebine pri izvajanju knjižnične dejavnosti (nove predstave, dogodki, aktivnosti, razstave);
- izboljšana infrastruktura omogoča boljše izvajanje javnih storitev, boljše zadovoljstvo uporabnikov in izvajalcev javnih storitev.

Projekt je primeren in smotrni za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki navedeno zgoraj.

Za predmetni projekt je potrebna tudi izdelava nadaljnje investicijske dokumentacije, saj ocenjena investicijska vrednost presega 500.000,00 EUR. Skladno s četrtem členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 evrov (op. vendar pod 2.500.000,00 EUR) potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.

Za potrebe izvedbe investicije bo potrebno izdelati tudi dodatno projektno dokumentacijo in razpisno dokumentacijo za izvedbo postopka javnega naročila.

Skladno z določbo tretjega odstavka 100. člena Zakona o javnem naročanju, za izvedbo predmetne investicije izvedba javnega natečaja ni zahtevana, saj ocenjena investicijska vrednost ne presega 2.500.000 EUR, poleg tega pa predmetna investicija tudi ne predstavlja objekta za šport, rekreacijo in druge objekte za prosti čas skladno z enotno klasifikacijo vrst objektov iz skupine 241, kot jih določa uredba, ki ureja klasifikacijo vrst objektov in objektov državnega pomena.

## 9. ZAKLJUČKI

S projektom: »CENTER ZDRAVJA IN KNJIŽNICA HOJA POLHOV GRADEC« želi občina Dobrova – Polhov Gradec zagotoviti ustrezne in zadostne pogoje za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti in izboljšati kakovost bivanja v kraju. Občina bo z investicijo pripomogla tudi k ohranjanju kulturne dediščine in spodbujanju kulturne in turistične dejavnosti. Občina Dobrova – Polhov Gradec nastopa v omenjenem projektu kot investitor in kasnejši upravljavec objekta, pri čemer lahko naloge slednjega prenese na drugi pravno osebno skladno z dejanskimi potrebami in zmožnostmi.

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti v prostorih, ki so glede na površino in standard udobja (priključitev na vso gospodarsko javni infrastrukturo; prezračevanje; temperature; primerna osvetlitev; dvig standarda čistoče) primerna za izvajanje teh dejavnosti,
- zvišanje zadovoljstva uporabnikov javnih storitev (sodobni prostori, sodobna oprema, boljša dostopnost šibkejšim skupinam, zadostno število parkirnih mest idr.),
- izboljšanje delovnih pogojev za izvajanje navedenih dejavnosti (sodobni prostori, sodobna in primerna oprema, višji standard udobja) in znižanje stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja obstoječih prostorov, vključno s stroški obratovanja,
- prometni in infrastrukturni razvoj lokalnega središča, boljši izgled kraja, zniževanje stopnje gravitacije njenih občanov k Ljubljani ali drugim bližnjim mestom
- spodbujanje lokalne turistične ponudbe (obnova kulturne dediščine in s tem povezani novi produkti; možnosti izvajanja dogodkov, razstav in prireditev v sodobnih knjižničnih prostorih)

Vse navedeno predstavlja širše ekonomske koristi, ki upravičujejo izvedbo investicije. V obravnavanem primeru ne gre za dobičkonosno dejavnost, pač pa za investicijo na podlagi zakonskih zahtev in za investicijo v infrastrukturo, ki bo pozitivno vplivala na razvoj občine.

Investicija je v javnem interesu in je upravičena iz naslova širših družbeno ekonomskih koristi, ki jih prinaša družbi. Vnaprej je, glede na:

- dolgotrajne postopke identificiranja lastnikov;
- dolgotrajne postopke odkupa nepremičnin v primeru zainteresiranosti za prodajo s strani obstoječih lastnikov (npr. uvrstitev v načrt pridobivanja nepremičnin, cenitvena poročila, zemljiškknjižni postopki);
- tveganja pridobitve gradbenega dovoljenja (zlasti dolgotrajni postopki spremembe prostorskih aktiv);
- finančne stroške, povezane z odkupom zemljišč in GOI deli za rušitev in/ali gradnjo objekta;

težko v danem trenutku opredeliti, katera podvarianta (tj. lokacija) je za izvedbo investicije najbolj primerna. **Glede na prostorske zmožnosti in zainteresiranost lastnikov nepremičnin (op. kar predstavlja največja tveganja za uspešnost izvedbe investicije) sta v okviru variante 2 »z investicijo« kot ekonomsko najbolj upravičeni, primerni in posledično predlagani naslednji podvarianti:**

- **lokacija Hoja (A), za katero je že identificiran interes lastnika za prodajo zemljišča ter**
- **lokacija pri avtobusnem postajališču (D), ki je najbolj primerna lokacija z vidika obstoječih prostorskih aktov.**

## 10. PRILOGE

Posamezne podvariante oz. identificirane lokacije so z opisom investicije, možnostmi za realizacijo ter finančnimi učinki podrobneje predstavljene v prilogah in sicer:

- Priloga 1: Lokacija A: Lokacija Hoja;
- Priloga 2: Lokacija B: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec;
- Priloga 3: Lokacija C: Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca;
- Priloga 4: Lokacija D: Lokacija pri avtobusnem postajališču.

## 11. UPORABLJENA LITERATURA, ZAKONODAJA TER DRUGI VIRI

Pri pripravi in izdelavi predmetne investicijske dokumentacije so bili uporabljeni v nadaljevanju navedeni viri:

- (1) AJPES. Spletni vir: <<https://www.ajpes.si/>> (Vpogled z dne 3. 3. 2023).
- (2) Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center zdravja in branja Polhov Gradec, junij 2022, pripravljen s strani Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak.
- (3) Google zemljevidi. Spletni vir: <<https://www.google.si/maps/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (4) Narodna in univerzitetna knjižnica: Slovenske knjižnice v številkah: Splošne knjižnice 2020, str. 6. Spletni vir: <[https://old-bibsist.nuk.uni-lj.si/common/files/analyze/publikacija\\_splosne2020.pdf](https://old-bibsist.nuk.uni-lj.si/common/files/analyze/publikacija_splosne2020.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (5) Občina Dobrova-Polhov Gradec: Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012-2022, junij 2012. Spletni vir: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/DownloadFile?id=246860>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (6) Občina Dobrova – Polhov Gradec: Strategija razvoja kulture v Občini Dobrova – Polhov Gradec 2020 – 2028.
- (7) Pravilnik o pogojih za izvajanje knjižnične dejavnosti kot javne službe (Uradni list RS, št. 73/03, 70/08 in 80/12)
- (8) Razvojni program Občine Dobrova – Polhov Gradec 2012-2022.
- (9) Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo: Register nepremičnine kulturne dediščine. Spletni vir: <<http://giskd2s.situla.org/rkd/Opis.asp?ESD=9915&submit.x=0&submit.y=0>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (10) Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor: Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050). Osnutek dokumenta v javni razpravi od 15. januarja 2020 do 15. marca 2020). Spletni vir: <[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/SPRS-2050\\_gradivo-za-javno-razpravo.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/SPRS-2050_gradivo-za-javno-razpravo.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (11) Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Vrhovno sodišče Republike Slovenije: eSodstvo, podportal eZK (Javni izpisi iz zemljiške knjige). Spletni dostop: <<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (12) RRA LUR: Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije 2021 – 2027, maj 2022.
- (13) Slovenske knjižnice v številkah: Splošne knjižnice 2020, str. 7
- (14) Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.: Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, št. 2558-C/23, z dne 27. 1. 2023.
- (15) Spletna stran Google. Google Street View (poizvedba za naslov: Pristava pri Polhovem Gradcu 19, Polhov Gradec, (Zadnji dostop: marec 2023).
- (16) Spletna stran Mestne knjižnice Ljubljana. Spletni vir: <<https://www.mklj.si/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (17) Spletna stran Občine Dobrova – Polhov Gradec. Spletni vir: <<https://www.dobrova-polhovgradec.si/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (18) Spletna stran Portala nepremičnine.net. Spletni vir: <<https://www.nepremicnine.net/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (19) Spletna stran Portala PISO, javni dostop. Spletni vir: <<https://www.geoprostor.net/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

- (20) Spletna stran portala PROSTOR. Spletni vir: <[http://prostor3.gov.si/javni-arhiv/vrednost\\_nepremicnine.jsp?vir=P&stev=180/10&sifko=1986](http://prostor3.gov.si/javni-arhiv/vrednost_nepremicnine.jsp?vir=P&stev=180/10&sifko=1986)> (Zadnji dostop: junij 2023).
- (21) Spletna stran Portala Slovenskih splošnih knjižnic. Spletni vir: <<https://www.knjiznice.si/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (22) Spletna stran: <[https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/ucinkovitost-urejenosti-postopka-prostorskega-nactovanja-obcin-128/?no\\_cache=1&tab=%23tabs-178#tabs-178](https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/ucinkovitost-urejenosti-postopka-prostorskega-nactovanja-obcin-128/?no_cache=1&tab=%23tabs-178#tabs-178)> (Zadnji dostop: junij 2023).
- (23) Spletna stran Republike Slovenije, Ministrstva za zdravje. Spletni vir: <<https://www.gov.si/podrocja/zdravje/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (24) Spletna stran Republike Slovenije, Statističnega urada. Spletni vir: <<https://www.stat.si/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (25) Spletna stran RTV SLO. Spletni vir: <<https://www.rtvlo.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (26) Spletni portal Moj mojster. Spletni vir: <<https://www.mojmojster.net/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (27) Spletni portal Wikipedia. Spletni vir: <<http://sl.wikipedia.org/>> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (28) Statut Občine Dobrova – Polhov Gradec, Uradni list RS, št. 26/2012.
- (29) Tehnične specifikacije, Gradivo naročnika, junij 2022.
- (30) UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023. Spletni dostop: <[https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/napovedi/pomlad/pomladanska\\_2023/PN2023\\_S.pdf](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/pomlad/pomladanska_2023/PN2023_S.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (31) Vlada Republike Slovenije: Strategija razvoja Slovenije 2030. December, 2017.
- (32) Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2).
- (33) Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS).
- (34) Zakon o knjižničarstvu (Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUIJK in 92/15).
- (35) Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE).
- (36) Zakon o zdravstveni dejavnosti (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 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPdVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ in 14/23 – odl. US).
- (37) Zakon o zdravstveni dejavnosti (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 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPdVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ in 14/23 – odl. US).
- (38) ZZZS: Letni poročilo ZZZS 2021, str. 45. Spletni dostop: <[https://api.zzs.si/ZZS/info/egradiva.nsf/0/12ed7829b4be74dcc12587f80044eabd/\\$FILE/Letno%20poro%C4%8Dilo%202021\\_23.%20marec%202022.pdf](https://api.zzs.si/ZZS/info/egradiva.nsf/0/12ed7829b4be74dcc12587f80044eabd/$FILE/Letno%20poro%C4%8Dilo%202021_23.%20marec%202022.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).
- (39) ZZZS: Strateški razvojni program Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije za obdobje od 2020 do 2025, december 2019, str. 77. Spletni vir: <

[https://api.zzvs.si/ZZVS/info/egradiva.nsf/0/49222d7a58687039c12584c700312620/\\$FILE/SRP%20ZZVS%202020-2025\\_december%202019.pdf](https://api.zzvs.si/ZZVS/info/egradiva.nsf/0/49222d7a58687039c12584c700312620/$FILE/SRP%20ZZVS%202020-2025_december%202019.pdf)> (Zadnji dostop: marec 2023).

# A. Lokacija Hoja

## PREDNOSTI:

- lastnik je zainteresiran za prodajo;
- možnost dokupa sosednjega zemljišča;
- na zemljišču že stoji objekt (potrebna rekonstrukcija),
- zemljišče je komunalno opremljeno

## SLABOSTI:

- nejasnost v zvezi s kulturno-varstvenimi pogoji,
- predviden čas za pridobitev GD 1,5 leta;
- zemljišče je premajhno za razvoj projekta v nadaljevanju;
- na podlagi veljavnega OPN na obravnavanem območju ni možno graditi niti stavbe za zdravstvo ali zobozdravstvo niti stavbe za knjižnice (poplavne nevarnosti)

174.216,00 €  
(splošni stroški)



1.460.091,33  
€ (GOI)



20.224,78 €  
(ostali stroki)



1.654.532,12  
€\*

\*Ocena finančnih stroškov (tekoče cene; v z vključenim DDV)

## 1. Opis investicije: Lokacija Hoja (A)

Ena takšnih rešitev, ki je obravnavana s predmetno investicijo, predstavlja nakup nepremičnine na parcelah, s parc.št.:

- 803/5 (skupaj 734m<sup>2</sup>);
- 545/10 (skupaj 333m<sup>2</sup>);
- 1221/7 del (v naravi cestna infrastruktura);

vse k.o. 1986 – Polhov Gradec.

Slika 1: Fotografija obstoječega objekta



Vir: Google<sup>1</sup>

Na nepremičnini stoji obstoječi objekt. Slednji je konstrukcijo dotrajan, saj je bil zgrajen leta 1920, prav tako glede razporeditve prostorov ni optimalen za zadovoljevanje knjižničnih in zdravstvenih potreb na območju Polhovega Gradca. Obstoječi objekt je zgolj delno komunalno opremljen (nima priključka na kanalizacijsko omrežje, ima pa priključek na električno in vodovodno omrežje) in ima urejeno okolico. Njegova lokacija je primerna, nahaja se na dostopnih površinah, neposredno ob glavni cesti Polhov Gradec, ki je ob enem navezovalna cesta proti večjim mestom.

---

<sup>1</sup> Spletni vir: Google Street View, naslov Pristava pri Polhovem Gradcu 19, Polhov Gradec, (Zadnji dostop: marec 2023).



**Slika 2: Fotografija neposredne okolice obstoječega objekta (pogled s prednje strani)**



Vir: Google<sup>2</sup>

Objekt se nahaja na območju varovane naselbinske dediščine in je varovan kot kulturna dediščina. Objekt je vpisan v register nepremičnine kulturne dediščine, ki ga vodi Ministrstvo za kulturo z identifikacijskimi podatki in opisom, podanim v nadaljevanju.

**Slika 3: Fotografija neposredne okolice obstoječega objekta (stranski pogled)**



Vir: Google<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Prav tam.

<sup>3</sup> Prav tam.

**Slika 4: Izpis iz registra nepremičnine kulturne dediščine (EDŠ: 9915)**

OPIS ENOTE NEPREMIČNE KULTURNE DEDIŠČINE©	
<b>IDENTIFIKACIJA ENOTE DEDIŠČINE</b>	
Evidenčna številka enote:	9915
Ime enote:	Polhov Gradec - Vaško jedro
Fototeka INDOK: 1992, Stane Klemenc	
<b>OPIS ENOTE DEDIŠČINE</b>	
Zvrst dediščine:	naselja in njihovi deli
Tip enote:	naselbinska dediščina
Obseg enote:	območje
Tipološka gesla enote:	<b>vaško jedro</b>
Tekstualni opis enote:	Vedutno izpostavljeno jedro vasi z ohranjenim historičnim sistemom pozidave v gruči in s številnimi objekti iz 19. stol. Kraj se prvič omenja 1261.
Datacija enote:	tretja četrtina 13. stol., 1261, 19. stol.
Avtor(ji):	
Varstvene usmeritve:	naselja in njihovi deli
<b>LOKACIJA ENOTE DEDIŠČINE</b>	
Naselje:	POLHOV GRADEC
Občina:	DOBROVA-POLHOV GRADEC
Lokacija:	Staro vaško jedro Polhovega Gradca se razprostira na razgibanem terenu pod Kalvarijo, v osrčju Polhograjskega hribovja.
<b>PRISTOJNOSTI</b>	
Območna enota:	ZVKD Ljubljana
<b>RAZGLASITEV</b>	
Vrsta spomenika	spomenik lokalnega pomena
Akt razglasitve:	Odlok o razglasitvi vaškega jedra Polhovega Gradca, cerkve Marijinega rojstva, Oštetarjeve hiše ter hiše Polhov Gradec 17 za kulturni spomenik lokalnega pomena, Ur.l. RS, št. 52/2004-2495
Vrsta razglasitve:	stalna razglasitev do preklica
Veljavnost razglasitve:	5/11/2004 -

©Register kulturne dediščine

Vir: Ministrstvo za kulturo<sup>4</sup>

Za realizacijo ciljev in namena občine, je potrebno predmetni objekt porušiti in zgraditi novega skladno s kulturnovarstvenimi pogoji in z zasnovo, ki omogoča optimalno razporeditev prostorov za namensko izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti. Izdelava projektne dokumentacije, tako rušitvenega načrta kot tudi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za novi objekt, je v času izdelave te investicijske dokumentacije že v fazi izdelave. Izdelavo projektne dokumentacije kot tudi izvajanje aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotavlja obstoječi lastnik nepremičnine, tj. pravna oseba, kot sledi:

**SET - LES izdelava in montaža notranje opreme d.o.o.**

Praproče 16, 1355 Polhov Gradec

Matična številka: 1853350000

Davčna številka: SI 89565410

Datum vpisa subjekta v sodni register: 03.10.2003<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo: Register nepremičnine kulturne dediščine. Spletni vir: <<http://giskd2s.situla.org/rkd/Opis.asp?ESD=9915&submit.x=0&submit.y=0>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>5</sup> AJPEŠ (Vpogled z dne 3. 3. 2023).

Pri tem je potrebno izpostaviti, da iz cenitvenega poročila izhaja, da znaša neto tlorisna površina obstoječega objekta skupaj 506 m<sup>2</sup> (pritličje, prva etaža in mansarda). Glede na to, da je objekt pod kulturno varstvenim režimom, bi bila vsakršna obnova, rekonstrukcija ali izvedba nadomestne gradnje pogojena z ohranitvijo osnovnih gabaritov, kar pomeni tudi ohranitev površine oz. kvadrature objekta. Posledično je tudi v nadaljevanju pri oceni investicijske vrednosti upoštevana enaka kvadratura, tj. 506 m<sup>2</sup>, kljub temu, da slednja presega dejanske potrebe investitorja. Slednje so, po podatkih investitorja, ocenjene na cca. 400 m<sup>2</sup>, kot je navedeno v nadaljevanju.

Tehnične zahteve<sup>6</sup> za prostore zdravstvene in knjižnične dejavnosti glede na potrebe naročnika so naslednje<sup>7</sup>:

- 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 higiensko 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 vodopustnega 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.
- Program zdravstvenega dela: 2 ordinaciji s sprejemnim prostorom, referenčna ambulanta, patronaža, zobozdravstvena ordinacija. Ordinacija velikosti 14 – 16 m<sup>2</sup>.
- Čakalnice za bolnike pred posameznimi ordinacijami. Velikost čakalnice 1,2 m<sup>2</sup> na bolnika. Minimalna velikost čakalnice je 9 m<sup>2</sup>.
- Prostor za medicinsko sestro 12-14 m<sup>2</sup>.
- Prostor za izolacijo bolnika 6 m<sup>2</sup>.
- Sanitarno toaletni prostori za osebje 6 m<sup>2</sup>.
- Prostor za osebje za odmor, sestanki, čajna kuhinja 12 m<sup>2</sup>.
- Prostor za čistila 4 m<sup>2</sup>.
- Prostor za odpadke 4 m<sup>2</sup>.
- 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).

<sup>6</sup> Tehnične specifikacije, Gradivo naročnika, junij 2022.

<sup>7</sup> Povzeto po: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Center zdravja in branja Polhov Gradec, junij 2022, pripravljen s strani Inštituta za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak.

- 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.

Iz zemljiške knjige je razvidno, da je zgoraj navedena pravna oseba 100 % lastnik nepremičnine (parc. št. 803/5, k.o. 1986) od leta 2011 dalje, nepremičnina pa je bremen prosta. V obdobju od 27. 1. 2011 do 1. 2. 2018 je bila nepremičnina obremenjena s hipoteko kot vrsto zavarovanja denarne terjatve.

Slika 5: Izpis iz eZK

Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 4.3.2023 - 9:58:16

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 1986 803/5
<b>katastrska občina</b> 1986 POLHOV GRADEC <b>parcela</b> 803/5 (ID 2724062)	

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	14359058	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	1853350000	
firma / naziv:	SET - LES izdelava in montaža notranje opreme d.o.o.	
naslov:	Praproče 016, 1355 Polhov Gradec	
<b>omejitve:</b>	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
14565863	27.01.2011 15:35:01	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	14565863	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	27.01.2011 15:35:01	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 1986 POLHOV GRADEC <b>parcela</b> 803/5 (ID 2724062)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	48.000,00 EUR	
obresti	pogodbena obrestna mera, ki je sestavljena iz 3 mesečnega EURIBOR + 4,10 odstotnih točk letno	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	01.02.2018	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5092221000	
firma / naziv:	Banka Intesa Sanpaolo d.d.	
naslov:	Pristaniška ulica 014, 6000 Koper - Capodistria	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	14359058	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
14565864	27.01.2011 15:35:01	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Vir: eZK<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Vrhovno sodišče Republike Slovenije: eSodstvo, podportal eZK (Javni izpisi iz zemljiške knjige). Spletni dostop: <<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

V nadaljevanju so podatki urbanizma glede možnosti gradnje predmetne investicije na obravnavanem območju.

**Slika 6: Podatki urbanizma za območje Hoja**

Del, ki bi se namenjal parkiriščem je v območju DPN – veljajo pogoji DPN.

Na podlagi veljavnega OPN trenutno na obravnavanih parcelah NI možno graditi stavbe za:

- Zdravstvo (200 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- Zobozdravstvo (30 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- Knjižnica (130 m<sup>2</sup>) CC-SI 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice,

saj Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20) na območju razreda srednje poplavne nevarnosti tovrstne stavbe prepoveduje.

Morebitna sprememba razreda poplavne nevarnosti bo jasna šele po izvedenih ukrepih in novih kartah razredov poplavne nevarnosti, za katere pa ni mogoče časovno napovedati, kdaj bodo objavljene.

Vir: Arhiv občine.

Predmetna investicije obsega nakup predstavljene nepremičnine, rušitev obstoječega dotrajanega objekta in izgradnjo novega objekta, skladno z idejno zasnovo in projektno dokumentacijo, ki je v času izdelave te investicijske dokumentacije v fazi izdelave (tj. v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja) s strani obstoječega lastnika nepremičnine in bo predmet nakupa skupaj z nakupom nepremičnine.

Za nakup nepremičnine je bilo s strani občine kot investitorja pridobljeno cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine, tj. Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, z dne 27. 1. 2023<sup>9</sup>. Namen slednjega je bila ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prenosa lastništva. Na podlagi predpostavk, ki so razumljivo zavedene v poročilu. Iz opisa nepremičnine, ki je predmet cenitve, izhaja, cit.<sup>10</sup>:

*»Objekt št. 223, ki predstavlja poslovni prostor z namensko rabo knjižnice in zdravstvene dejavnosti, je bil zgrajen leta 1920. Po podatkih GURS, sta bili streha in fasada obnovljeni leta 1984. Objekt je delno komunlano opremljen (ima priključke na vodovodno, električno omrežje, nima pa priključka na kanalizacijsko omrežje). Neto tlorisna površina stavbe znaša 184 m<sup>2</sup> (podatke GURS). V naravi je bruto tlorisna pozidana površina 12m x 20m = 240 m<sup>2</sup>.*

**OCENA NTP:**

$240 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ (korekcija neto/bruto)} = \text{cca } 180 \text{ m}^2$

*Površina je podobna podatku NPT etaže iz izmer GURS-a, zato privzemam slednje.*

*NPT etaže je torej privzeta 184,00 m<sup>2</sup>.*

*Objekt ima 2 etaži + mansardo:*

$2 \times 184,00 + 184,00 \times 0,73 = 506,00 \text{ m}^2.$

<sup>9</sup> Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.: Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, št. 2558-C/23, z dne 27. 1. 2023.

<sup>10</sup> Prav tam, str. 9.

*Po poročilu Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije se predlaga, da se stavba zidarsko obnovi. Ker ima stavba zaradi lokacije izjemni ambientalni pomen in se nahaja na območju varovane naselbinske dediščine, s stališča varstva kulturne dediščine, rekonstrukcija v smislu rušitve in nadomestne gradnje, ni ustrezna.*

*Okolica je urejena, dostopna.«*

Iz same ocenitve izhaja, da znaša indicirana vrednost 120.000,00 EUR.

S predmetno investicijo želi občina Dobrova – Polhov Gradec izboljšati prostorske in s tem dejanske zmogljivosti za izvajanje zdravstvene dejavnosti in izvajanje knjižničarske dejavnosti na območju Polhovega Gradca, ki se sedaj izvajajo na območju Polhovega Gradca v neustreznih in premajhnih prostorih. Slednji ne omogočajo optimalno izvajanje dejavnosti, izvajanje dejavnosti v obsegu glede na dejanske potrebe in normative in ne omogočajo razvoja, širitev ali povečanja vsebin oz. programa.

V okviru izvedbe predhodnih analiz in študij je bilo že pridobljeno:

- cenitveno poročilo vrednosti nepremičnine;
- preverjeni so bili kulturno varstveni pogoji in možnosti izvede načrtovane investicije;
- izdelana idejna zasnova s prikazom prostorskih zmogljivosti oz. optimalne razporeditve prostorov za zasledovanje namena investitorja;
- preverjen lastniškostni status nepremičnine;
- preverjene finančne zmožnosti in poslovanje lastnika nepremičnine.

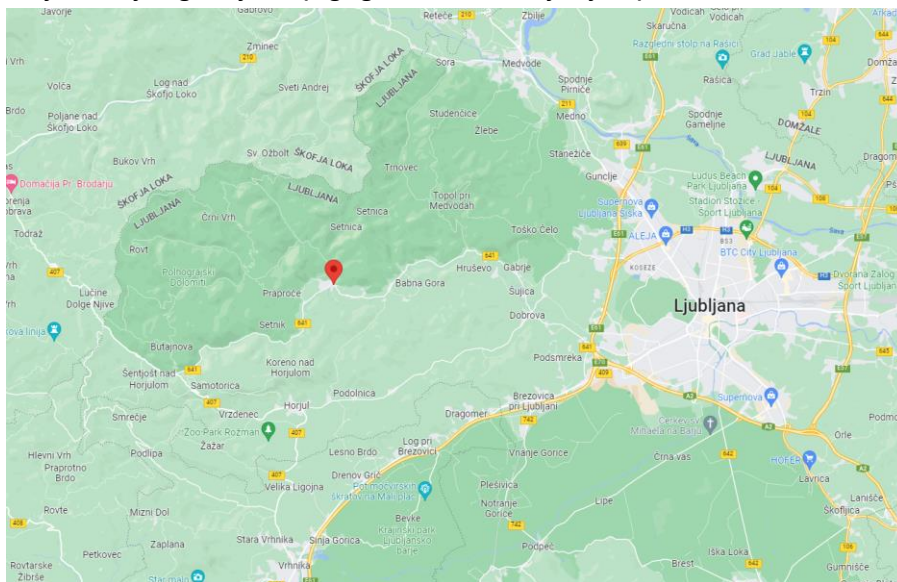
Predmetna investicija tako obsega:

- 1. faza:
  - o nakup nepremičnine z vpisom lastninske pravice v korist investitorja (delež 100 %), skupaj s projektno dokumentacijo, ki obsega rušitveni načrt obstoječega objekta, izdejno zasnovo novega objekta in DGD dokumentacijo s pridobljeni gradbenih dovoljenjem za izgradnjo novega objekta;
- 2. faza:
  - o izvedbo postopka oddaje javnega naročila za izbiro izdelovalca PZI dokumentacije ter pridobitev dejanske ocene vrednosti gradbenih del, vključno z izvedbo teh del;
  - o izvedba postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje za rušitvena dela in gradnjo novega objekta, vključno z izvedbo teg del;
  - o izvedbo postopka oddaje javnega naročila za nakup pohištvene in druge opreme za izvajanje dejavnosti, vključno z nakupom in montažo opreme;
- 3. faza:
  - o skrb za pravno in fizično urejenost objekta oz. oddaja objekta v upravljanje ter dolgoročni najem opremljenih prostorov izvajalcem zdravstvene in knjižnične dejavnosti.

## 2. Mikro lokacija: Lokacija Hoja (A)

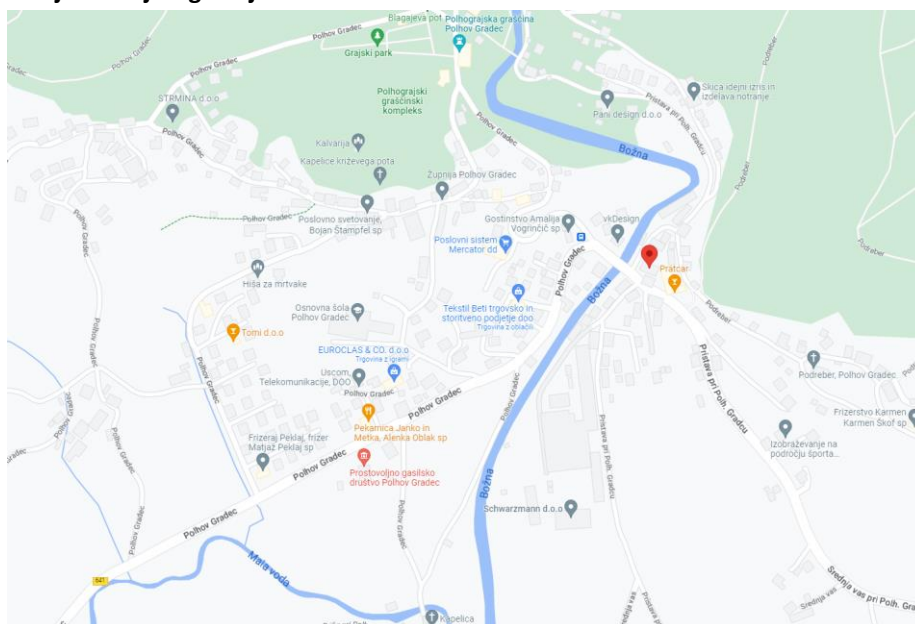
Obravnavana investicija je predvidena za izvedbo na nepremičnini s parc. št. o parc. št. 803/5 (skupaj 734m<sup>2</sup>), 545/10 (skupaj 333m<sup>2</sup>) in 1221/7, vse k.o. 1986 – Polhov Gradec, ki ležijo neposredno ob glavni navezovalni cesti Polhov Gradec na naslovu Pristava pri Polhovem Gradcu 16, 1355 Polhov Gradec.

Slika 7: Mikro lokacija obstoječega objekta (lega glede na mesto Ljubljana)



Vir: Google<sup>11</sup>

Slika 8: Mikro lokacija obstoječega objekta



Vir: Google<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Google zemljevidi. Spletni vir: <<https://www.google.si/maps/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>12</sup> Prav tam.

Slika 9: Mikro lokacija (prikaz nepremičnine)



Vir: PISO<sup>13</sup>

### 3. Ocena investicijskih stroškov: Lokacija Hoja (A)

#### 3.1. Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

V nadaljevanju je prikazana ocenjena investicijska vrednost vseh stroškov, povezanih z izvedbo predmetne investicije na lokaciji Hoja, ki se bo izvajala predvidoma do leta 2024.

Kot strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije so služili naslednji viri:

- a) Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, št. 2558-C/23, z dne 27. 1. 2023, pripravljeno s strani sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.;
- b) javno dostopni podatki o oceni stroška gradbenih del (tj. rušitvena dela; gradbena dela; urejanje okolice ipd.)<sup>14</sup>;
- c) Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, pripravljena s strani UMAR
- d) analiza vrednosti že izvedenih investicij (npr. predhodni stroški izdelave investicijske dokumentacije; izvedbe postopkov javnih razpisov, stroški nadzora, idr.)

<sup>13</sup> Postal PISO, javni dostop. (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>14</sup> Spletni vir: < [https://www.mojmojster.net/clanek/97/Koliko\\_zares\\_stane\\_hisa](https://www.mojmojster.net/clanek/97/Koliko_zares_stane_hisa) > (Zadnji dostop: marec 2023).



Tabela 1: Stroški investicije za izbrano lokacijo (stalne cene, marec 2023)

Postavka	Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>142.800,00 €</b>	<b>3.916,00 €</b>	<b>146.716,00 €</b>
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	125.000,00 €	- €	125.000,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (PZI)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.140.088,00 €</b>	<b>250.819,36 €</b>	<b>1.390.907,36 €</b>
GOI dela (rušitev objekta)	40.480,00 €	8.905,60 €	49.385,60 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	809.600,00 €	178.112,00 €	987.712,00 €
Ureditev okolice	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €
Nepredvidena dela	90.008,00 €	19.801,76 €	109.809,76 €
Oprema	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>15.851,32 €</b>	<b>3.487,29 €</b>	<b>19.338,61 €</b>
Gradbeni nadzor	14.851,32 €	3.267,29 €	18.118,61 €
Obveščanje javnosti	1.000,00 €	220,00 €	1.220,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.298.739,32 €</b>	<b>258.222,65 €</b>	<b>1.556.961,97 €</b>

Pri tem so bile upoštewane naslednje predpostavke in ocene vrednosti stroškov:

- nakup zemljišča** vključuje strošek nakupa zemljišča v ocenjeni vrednosti 120.000 EUR skladno s pridobljeno sodno cenitvijo vrednosti nepremičnine ter strošek davka na promet nepremičnin v višini 2%. Vključena je tudi ocena sodnih in notarskih storitev v višini 2.600,00 EUR;
- cenitev vrednosti nepremičnine** vključuje dejanski strošek za pripravo poročila (podatki ERAR);
- investicijska dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo DIIP in IP dokumentacije na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- projektna dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo projektne dokumentacije (PZI za gradnjo in opremo) na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- izvedba postopkov javnega naročanja** za izbiro izvajalcev izdelave projektne dokumentacije, izvajalcev gradbeno obrtniških del ter gradbenega nadzora vključuje oceno vrednosti stroškov izvedbe postopkov javnega naročanja na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- stroški gradnje (rušitev objekta)** so določeni na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška<sup>15</sup>, ki znaša za rušitev zahtevnejših objektov z uporabo gradbene mehanizacije in vključno s stroški odvoza materiala na deponijo od 60€/m<sup>2</sup> do 80€/m<sup>2</sup> (upoštevana je bila cena v višini 80€/m<sup>2</sup>\* in sicer za skupaj 506 m<sup>2</sup>\*\* objekta, kot znaša NTP po podatkih sodnega cenilca g. Gruma iz pridobljenega cenitvenega poročila);
- stroški gradnje (gradnja novega objekta)** so določeni na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška<sup>16</sup>, ki znaša od 1.250€/m<sup>2</sup> do 1.600 €/m<sup>2</sup> (upoštevana je bila cena v višini 1.600€/m<sup>2</sup>\* in sicer za skupaj **506 m<sup>2</sup>\*\* objekta**, kot znaša NTP po podatkih sodnega cenilca g. Gruma iz pridobljenega cenitvenega poročila);

<sup>15</sup> Spletni portal Moj mojster. Spletni vir: <<https://www.mojmojster.net/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>16</sup> Prav tam

- h) **ureditev okolice** je ocenjena na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška, ki se giblje od 100€/m<sup>2</sup> do 400€/m<sup>2</sup>, pri čemer slednje ureja od izkopov kanalov, polaganja morebitnih cvi, polaganja travne ruše idr. (upoštevana je bila nižja cena 100€/m<sup>2</sup>, saj je del stroškov priprave terena vključen v strošek gradnje ter površina 500m<sup>2</sup>, izračunana kot zaokrožena razlika med površino nepremičnine 734m<sup>2</sup> in tlorisno površino objekta 240m<sup>2</sup>\*\*);
- i) **nepredvidena dela** so bila upoštevana v višini 10% od skupnih stroškov gradnje;
- j) **gradbeni nadzor** je bil določen na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, ki se običajno giblje med 1% in 2% (tj. v višini 1,5% od skupnih stroškov gradnje, brez opreme);
- k) **obveščanje javnosti** je bil določen pavšalno na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, pri čemer navedeni stroški vključujejo medijske objave in najave delovnih zapor in promocije investicije med občani in širši regiji;
- l) **oprema** je izkustveno ocenjena v višini 150.000 EUR brez DDV. Pri tem je upoštevana pohištvena oprema za izvajanje knjižnične dejavnosti in posebna zdravstvena oz. medicinska oprema za izvajanje zdravstvene dejavnosti..

#### OPOMBA:

\* Na trgu javnih naročil so praviloma dosežene višje cene gradnje kot pri zasebnih investicijah. Razlog je v večjih operativnih tveganj za izvajalce, ki izhajajo iz pogodbe o izvedbi javnega naročila. Izvajalci morajo v ceno izvedbe vključiti najmanj stroške dragih finančnih zavarovanj za dobro in pravočasno izvedbo ter odpravo napak v garancijskem roku, pri čemer je slednji praviloma določen daljše časovno obdobje, kot to izhaja iz določb Obligacijskega zakona ali gradbenih predpisov in uzanc. Prav tako izvajalci prevzamejo visoka tveganja v zvezi z rokom za dokončanje del ter s tem povezanih pogodbenih kazni za zamudo. Posledično je tu upoštevana višja cena.

\*\* iz cenitvenega poročila izhaja, da znaša neto tlorisna površina obstoječega objekta skupaj 506 m<sup>2</sup> (pritličje, prva etaža in mansarda). Glede na to, da je objekt pod kulturno varstvenim režimom, bi bila vsakršna obnova, rekonstrukcija ali izvedba nadomestne gradnje pogojena z ohranitvijo osnovnih gabaritov, kar pomeni tudi ohranitev površine oz. kvadrature objekta. Posledično je pri oceni investicijske vrednosti upoštevana enaka kvadratura, tj. 506 m<sup>2</sup>, kljub temu, da slednja presega dejanske potrebe investitorja, ki so ocenjene na cca. 400 m<sup>2</sup>. Investitor bo lahko površine, ki jih ne bo potreboval, oddajal ali z njimi drugače razpolagal, kar predstavlja dohodek občinskemu proračunu.

Pri predmetni varianti (2A: Lokacija Hoja) je upoštevana površina objekta je 506 m<sup>2</sup>, medtem ko je pri ostalih dveh obravnavanih podvariantah upoštevana površina 400 m<sup>2</sup>, kot so ocenjene dejanske potrebne površine za izvedbo projekta. V primeru, da bi bil nadomestni objekt v površini 400 m<sup>2</sup>, bi bili stroški GOI del ocenjeni nižje (enako kot pri podvarianti 2B in 2C) za skupaj 169.600 EUR).

Investicija je predvidena kot večletna investicija. Prve aktivnosti, vključujoč izdelavo cenitvenega poročila, investicijske dokumentacije in postopkov javnega naročanja so predvidene za izvedbo v letu 2023. Gradbena dela ter s slednjimi povezani stroški, npr. stroški gradbenega nadzora in obveščanja javnosti o napredovanju del pa so predvidena v drugi polovici leta 2023 in v letu 2024.

V skladu z navedeno predvideno časovno dinamiko izvajanja del, je v nadaljevanju prikazana ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah s prikazom po letih.

**Tabela 2: Stroški investicije po letih (stalne cene, marec 2023)**

Postavka	2023			2024			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	142.800,00 €	3.916,00 €	146.716,00 €	- €	- €	- €	142.800,00 €	3.916,00 €	146.716,00 €
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	125.000,00 €	- €	125.000,00 €	- €	- €	- €	125.000,00 €	- €	125.000,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (PZI)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €	- €	- €	- €	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	341.381,33 €	75.103,89 €	416.485,23 €	798.706,67 €	175.715,47 €	974.422,13 €	1.140.088,00 €	250.819,36 €	1.390.907,36 €
GOI dela (rušitev objekta)	40.480,00 €	8.905,60 €	49.385,60 €	- €	- €	- €	40.480,00 €	8.905,60 €	49.385,60 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	269.866,67 €	59.370,67 €	329.237,33 €	539.733,33 €	118.741,33 €	658.474,67 €	809.600,00 €	178.112,00 €	987.712,00 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €
Nepredvidena dela	31.034,67 €	6.827,63 €	37.862,29 €	58.973,33 €	12.974,13 €	71.947,47 €	90.008,00 €	19.801,76 €	109.809,76 €
Oprema	- €	- €	- €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	5.620,72 €	1.236,56 €	6.857,28 €	10.230,60 €	2.250,73 €	12.481,33 €	15.851,32 €	3.487,29 €	19.338,61 €
Gradbeni nadzor	5.120,72 €	1.126,56 €	6.247,28 €	9.730,60 €	2.140,73 €	11.871,33 €	14.851,32 €	3.267,29 €	18.118,61 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €	1.000,00 €	220,00 €	1.220,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	489.802,05 €	80.256,45 €	570.058,51 €	808.937,27 €	177.966,20 €	986.903,47 €	1.298.739,32 €	258.222,65 €	1.556.961,97 €

\* Pri oceni deleža gradbenih del za izgradnjo novega objekta, ki bodo izvedena v letu 2023 in letu 2024, je bila upoštevana delitev 30% vseh del v letu 2023 in 60 % vseh del v letu 2024.

V nadaljevanju so prikazani stroški glede na delež celotne investicije, kot ga predstavljajo. Največji strošek predstavljajo gradbena dela, strošek nakupa investicije predstavlja relativno nizek strošek investicije.

**Tabela 3: Struktura stroškov glede na vrednost (stalne cene, marec 2023)**

Postavka	Seštevek	Delež
Bruto vrednost		
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>146.716,00 €</b>	<b>11,00%</b>
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	125.000,00 €	
Cenitev vrednosti nepremičnine	366,00 €	
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	6.100,00 €	0,38%
Projektna dokumentacija (PZI)	6.100,00 €	0,38%
Izvedba postopkov javnega naročanja	9.150,00 €	0,58%
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.390.907,36 €</b>	<b>87,78%</b>
GOI dela (rušitev objekta)	49.385,60 €	3,12%
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	987.712,00 €	
Ureditev okolice	61.000,00 €	3,85%
Nepredvidena dela	109.809,76 €	6,93%
Oprema	183.000,00 €	11,55%
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>19.338,61 €</b>	<b>1,22%</b>
Gradbeni nadzor	18.118,61 €	1,14%
Obveščanje javnosti	1.220,00 €	0,08%
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.556.961,97 €</b>	<b>100%</b>

### 3.2. Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

V skladu s peto točko 3. odstavka 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, so investicijski stroški v nadaljevanju predstavljeni tudi po tekočih cenah, saj je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta.

Pri izračunu tekočih cen je bila upoštevana napoved inflacije, pripravljena s strani UMAR<sup>17</sup> v višini 7,1% za leto 2023.

**Slika 10: Napoved inflacije (UMAR)**

V %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Inflacija – dec./dec.	10,3	3,9	5,1	2,2	2,8	2,0
Inflacija – povprečje leta	8,8	6,0	7,1	2,9	4,2	2,4

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Vir: UMAR

<sup>17</sup> UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023. Spletni dostop: < [https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/napovedi/pomlad/pomladanska\\_2023/PN2023\\_S.pdf](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/pomlad/pomladanska_2023/PN2023_S.pdf) > (Zadnji dostop: marec 2023).

V nadaljevanju so prikazani stroški celotne investicije v tekočih cenah in skladno s predvideno časovno dinamiko izvajanja investicije.

**Tabela 4: Stroški investicije (tekoče cene)**

Postavka	2023			2024			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	142.800,00 €	3.916,00 €	146.716,00 €	- €	- €	- €	142.800,00 €	31.416,00 €	174.216,00 €
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	125.000,00 €	0	125.000,00 €	- €	- €	- €	125.000,00 €	27.500,00 €	152.500,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (PZI)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €	- €	- €	- €	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	341.381,33 €	75.103,89 €	416.485,23 €	855.414,84 €	188.191,26 €	1.043.606,10 €	1.196.796,17 €	263.295,16 €	1.460.091,33 €
GOI dela (rušitev objekta)	40.480,00 €	8.905,60 €	49.385,60 €	- €	- €	- €	40.480,00 €	8.905,60 €	49.385,60 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	269.866,67 €	59.370,67 €	329.237,33 €	578.054,40 €	127.171,97 €	705.226,37 €	847.921,07 €	186.542,63 €	1.034.463,70 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	53.550,00 €	11.781,00 €	65.331,00 €	53.550,00 €	11.781,00 €	65.331,00 €
Nepredvidena dela	31.034,67 €	6.827,63 €	37.862,29 €	63.160,44 €	13.895,30 €	77.055,74 €	94.195,11 €	20.722,92 €	114.918,03 €
Oprema	- €	- €	- €	160.650,00 €	35.343,00 €	195.993,00 €	160.650,00 €	35.343,00 €	195.993,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	5.620,72 €	1.236,56 €	6.857,28 €	10.956,97 €	2.410,53 €	13.367,51 €	16.577,69 €	3.647,09 €	20.224,78 €
Gradbeni nadzor	5.120,72 €	1.126,56 €	6.247,28 €	10.421,47 €	2.292,72 €	12.714,20 €	15.542,19 €	3.419,28 €	18.961,47 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	535,50 €	117,81 €	653,31 €	1.035,50 €	227,81 €	1.263,31 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	489.802,05 €	80.256,45 €	570.058,51 €	866.371,81 €	190.601,80 €	1.056.973,61 €	1.356.173,87 €	298.358,25 €	1.654.532,12 €

Skupni splošni strošek po tekočih cenah je enak oceni splošnih stroškov po stalnih cenah, saj so oz. bodo slednji v celoti investitorju nastali v tekočem letu, tj. v letu 2023.

Gradbena dela so predvidena za izvajanje fazno v letih 2023 in 2024 in so posledično povečana za predvideno stopnjo inflacije, ki za leto 2023 znaša 7,1 %.

**Tabela 5: Porazdelitev stroškov investicije glede na leto izvedbe (tekoče cene)**

Delež	
Leto	100%
2023	36,12%
2024	63,88%

#### 4. Sklepna ocena: Lokacija Hoja (A)

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji Hoja, je potrebno ugotoviti, da se je celotna investicija s pripravo idejne zasnove za izgradnjo novega objekta na obravnavani nepremičnini začela že v letu 2022 in se nadaljevala s pridobitvijo cenitvenega poročila glede vrednosti nepremičnine v januarju 2023. Investicija se bo nadaljevala v letu 2023 s prenosom lastninske pravice in pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Zaključek gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja sta predvidena v letu 2024, kakor tudi montaža opreme.

Z vidika urbanizma in dejanskih možnosti realizacije investicije **po sedaj veljavnih prostorskih aktih**, je primernost površin predstavljena v nadaljevanju.

**Tabela 6: Primerjava primernost lokacij z vidika obstoječih prostorskih aktov**

Lokacija	Dopustna je gradnja stavbe za:		
	zdravstvo	zobozdravstvo	knjižnico
Lokacija Hoja	/ (poplavna nevarnost)	/ (poplavna nevarnost)	/ (poplavna nevarnost)

Glede na opisa variante »brez in investicije« in variante »z investicijo« se predlaga varinata »z investicijo«, saj edina predstavlja izvedbo investicije in s tem doseglo namena ter ciljev investicije. V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza predlagane variante.

**Tabela 7: SWOT analiza predlagane variante**

Predlagana varianta: »z investicijo«	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje prostorskih zmožnosti za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti;</li> <li>b) znižanje stroškov obratovanja, stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja;</li> <li>c) zvišanje zadovoljstva uporabnikov in izvajalcev javnih storitev;</li> <li>a) ureditev objekta kulturne dediščine;</li> <li>b) del projektne dokumentacije je že izdelan, vključno z DGD za pridobitev gradbenega dovoljenja;</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) stroški nakupa nepremičnine in izvedbe investicije;</li> <li>b) oviranje prometa v času gradbenih del (kratkoročni učinki);</li> <li>c) vplivi na okolje v času gradbenih del (prah, hrup)</li> <li>d) večja prometna obremenitev cestnih odsekov (dolgoročni učinki);</li> </ul>
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje kakovosti bivalnega okolja;</li> <li>b) zagotovitev višje življenjske ravni prebivalcev;</li> <li>c) večja privlačnost za poselitev območja;</li> <li>d) možnosti razvoja tega območja;</li> <li>e) večja privlačnost za turistično dejavnost;</li> </ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zagotovitev zadostnih finančnih sredstev za izvedbo investicije;</li> <li>b) izbor ustreznega, zanesljivega in kvalitetnega izvajalca izdelave PZI dokumentacije, izvajalca gradbenih del, dobavitelja opreme;</li> <li>c) zamude pri realizaciji projekta;</li> <li>d) tveganje pridobivanja pozitivnega mnenja ZVKD;</li> <li>e) tveganje dopustnosti gradnje na poplavnem območju.</li> </ul>

## B. Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec

### PREDNOSTI:

- prostorsko izvedbeni pogoji omogočajo gradnjo zdravstvenega doma;
- lokacija omogoča nadaljnji razvoj območja;
- na podlagi veljavnega OPN je na obravnavanem območju pogojno možna gradnja stavbe za zdravstvo in zobozdravstvo

### SLABOSTI:

- ni informacije če je zemljišče trenutno na voljo za odkup;
- zemljišče je v lasti več lastnikov (dolgotrajni postopki odkupa in vpis v ZK);
- potrebno je urediti dostopno cesto in zemljišče komunalno opremiti;
- na podlagi veljavnega OPN na obravnavanem območju ni možno graditi stavbe knjižnice, knjižnico ni dopustna, razen če se knjižnica vključi v pretežni del drugega objekta družbenih dejavnosti

569.372,83 €  
(splošni stroški)



1.254.676,63  
€ (GOI)



17.700,84 €  
(ostali stroki)



1.841.750,30  
€\*

\*Ocena finančnih stroškov (tekoče cene; v z vključenim DDV)



## 1. Opis investicije: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

Glede na sprejete in veljavne prostorske akte je gradnja novega objekta za namene izvedbe predmetne investicije dopustna tudi poleg objekta gasilskega doma v Polhovem Gradcu, neposredno ob glavni navezovalni cesti, na parc. št. 198/1 in 198/4 del, obe, k.o. 1986 – Polhov Gradec. Nepremičnina s parc. št. 198/4 meri skupaj 7599 m<sup>2</sup> (od tega po namenski rabi zazidljivih 60 %, to je skupaj 4.559,4 m<sup>2</sup>; ostalo so kmetijska zemljišča) in nepremičnina s parc. št. 198/1 meri skupaj 769 m<sup>2</sup> (v celoti zazidljive površine). Obe nepremičnini v naravi predstavljata travnik, vendar sta po namenski rabi predvideni tudi kot »druga območja centralnih dejavnosti in gospodarske cone. Nepremičnini po površini več kot zadostujeta za izvedbo investicije. Območje se geografsko nahaja ob glavni cesti v Polhov Gradec, kar omogoča dobro povezljivost. Glede na velikost zemljišča in neposredno okolico, ki prav tako še ni pozidana, je potrebno ugotoviti, da lokacija omogoča nadaljnji razvoj območja. Zemljišče bi bilo potrebno pred gradnjo komunalno opremiti in urediti dostopno cesto. Zemljišče je v lasti več fizičnih oseb, pri čemer ni znanega podatka o nameri ali interesu lastnikov za prodajo zemljišča, kar pomeni dolgotrajno naravo postopka za odkup zemljišča. Poleg navedenih nepremičnin obravnavano območje zajema tudi nepremičnin na parc. št. 197/7 (skupaj 2134 m<sup>2</sup>) in 197/9 del (skupaj 8313 m<sup>2</sup>).

**Slika 1: Fotografija okolice gasilskega doma**



Vir: Google Street View<sup>1</sup>

V nadaljevanju so podatki urbanizma glede možnosti gradnje predmetne investicije na obravnavanem območju.

---

<sup>1</sup> Prav tam.

Slika 2: Podatki urbanizma za območje pri Gasilskem domu v Polhovem Gradcu

Na podlagi veljavnega OPN je na obravnavanih parcelah, ki se urejajo s PPIP, glede na posebni PIP, možno graditi stavbe za:

- Zdravstvo (200 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- Zobozdravstvo (30 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo

Gradnja stavb knjižnice NI možna. Razen če se knjižnica vključi v pretežni del drugega objekta družbenih dejavnosti.

Določilo PPIP je dvoumno in je potrebna podrobnejša raziskava čemu je namenjeno, saj je mogoče razbrati, da je na območju EUP dovoljena le ena stavba v dimenzijah, kot so določene v OPPN, kar bi lahko pomenilo, da poleg stavbe predvidene v OPPN gradnja dodatnih stavb v tem EUP ni dopustna.

V EUP PG-41 in PG-42 ni možna gradnja obravnavanih stavb.

Na območju veljavnosti OPPN je pogojno možna gradnja ambulante in zdravstvene posvetovalnice:

- Zdravstvo (200 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- Zobozdravstvo (30 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.

Vir: Arhiv občine.

## 2. Mikro lokacija: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

Obravnavana investicija je predvidena za izvedbo na nepremičninah s parc. št.:

- 198/1 (skupaj 769 m<sup>2</sup>),
- 197/7 (skupaj 2134 m<sup>2</sup>),
- 198/4 del (skupaj 7599 m<sup>2</sup>),
- 197/9 del (skupaj 8313 m<sup>2</sup>)

vse k.o. 1986 Polhov Gradec.

Slika 3: Mikro lokacija



Vir: Arhiv občine.

### 3. Ocena investicijskih stroškov: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

#### 3.1. Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

V nadaljevanju je prikazana ocenjena investicijska vrednost vseh stroškov, povezanih z izvedbo predmetne investicije na lokaciji pri gasilskem domu Polhov Gradec, ki se bo izvajala predvidoma do leta 2025.

Kot strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije so služili naslednji viri:

- javno dostopni podatki o vrednosti nepremičnine (podatki iz portala PROSTOR za parcelo 180/10);
- javno dostopni podatki o indeksu cen poslovnih nepremičnin (podatki SISTAT);
- javno dostopni podatki o oceni stroška gradbenih del (tj. rušitvena dela; gradbena dela; urejanje okolice ipd.);
- Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, pripravljena s strani UMAR
- analiza vrednosti že izvedenih investicij (npr. predhodni stroški izdelave investicijske dokumentacije; izvedbe postopkov javnih razpisov, stroški nadzora, idr.).

Tabela 1: Stroški investicije za izbrano lokacijo pri gasilskem domu Polhov Gradec (stalne cene)

Postavka	Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>465.279,04 €</b>	<b>6.116,00 €</b>	<b>471.395,04 €</b>
Nakup zemljišča	437.479,04 €	- €	437.479,04 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>931.000,00 €</b>	<b>204.820,00 €</b>	<b>1.135.820,00 €</b>
GOI dela (gradnja novega objekta velikosti 400 m <sup>2</sup> )	640.000,00 €	140.800,00 €	780.800,00 €
Ureditev okolice	70.000,00 €	15.400,00 €	85.400,00 €
Nepredvidena dela	71.000,00 €	15.620,00 €	86.620,00 €
Oprema	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>13.215,00 €</b>	<b>2.907,30 €</b>	<b>16.122,30 €</b>
Gradbeni nadzor	11.715,00 €	2.577,30 €	14.292,30 €
Obveščanje javnosti	1.500,00 €	330,00 €	1.830,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.409.494,04 €</b>	<b>213.843,30 €</b>	<b>1.623.337,34 €</b>

Pri tem so bile upoštewane naslednje predpostavke in ocene vrednosti stroškov:

- nakup zemljišča** vključuje strošek nakupa zemljišča v ocenjeni površini 5.328,40 m<sup>2</sup> (obe nepremičnini skupaj merita 8.368 m<sup>2</sup>, vendar je 40% nepremičnine s parc. št. 198/4, k.o. 1986 – Polhov Gradec nezazidljive in v tem primeru ni upoštevana) in v ocenjeni vrednosti 80 €/m<sup>2</sup>, kot izhaja iz cenitvenega poročila (tj. indicirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča, kot bi bilo nepozidano); ocenjeni vrednosti nepremičnine v višini 120.000 EUR je prištet strošek davka na promet nepremičnin v višini 2% in stroški zemljiškopravne izvedbe spremembe lastništva v ocenjeni višini 2.600 EUR;

- b) **cenitev vrednosti nepremičnine** pri čemer je strošek ocenjen na podlagi ocene dejanskih stroškov za pripravo poročila (podatki ERAR), upoštevajoč podvarianto 2A;
- c) **investicijska dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo DIIP in IP dokumentacije na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- d) **projektna dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo projektne dokumentacije (IDZ, DGD in PZI za gradnjo in opremo) na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- e) **izvedba postopkov javnega naročanja** za izbiro izvajalcev izdelave projektne dokumentacije, izvajalcev gradbeno obrtniških del ter gradbenega nadzora vključuje oceno vrednosti stroškov izvedbe postopkov javnega naročanja na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- f) **stroški gradnje (gradnja novega objekta)** so določeni na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška<sup>2</sup>, ki znaša od 1.250€/m<sup>2</sup> do 1.600 €/m<sup>2</sup> (upoštevana je bila cena v višini 1.600€/m<sup>2</sup>\* in sicer za skupaj 400 m<sup>2</sup> objekta, kot znaša ocena potrebnih površin novega objekta);
- g) **ureditev okolice** je ocenjena na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška, ki se giblje od 100€/m<sup>2</sup> do 400€/m<sup>2</sup>, pri čemer slednje ureja od izkopov kanalov, polaganja morebitnih cvi, polaganja travne ruše idr. (upoštevana je bila nižja cena 100€/m<sup>2</sup>, saj je del stroškov priprave terena vključen v strošek gradnje ter ocenjena površina velikosti 700 m<sup>2</sup>, kar je skladno s predvideno površino urejanja okolice pri podvarianti 2C, za potrebe izkazovanja primerljivosti; preostanek površine ni predviden za urejanje v okviru te investicije);
- h) **nepredvidena dela** so bila upoštevana v višini 10% od skupnih stroškov gradnje;
- i) **gradbeni nadzor** je bil določen na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, ki se običajno giblje med 1% in 2% (tj. v višini 1,5% od skupnih stroškov gradnje, brez opreme);
- j) **obveščanje javnosti** je bil določen pavšalno na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, pri čemer navedeni stroški vključujejo medijske objave in najave delovnih zapor in promocije investicije med občani in širši regiji;
- k) **oprema** je izkustveno ocenjena v višini 150.000 EUR brez DDV. Pri tem je upoštevana pohištvena oprema za izvajanje knjižnične dejavnosti in posebna zdravstvena oz. medicinska oprema za izvajanje zdravstvene dejavnosti..

#### OPOMBA:

\* Na trgu javnih naročil so praviloma dosežene višje cene gradnje kot pri zasebnih investicijah. Razlog je v večjih operativnih tveganj za izvajalce, ki izhajajo iz pogodbe o izvedbi javnega naročila. Izvajalci morajo v ceno izvedbe vključiti najmanj stroške dragih finančnih zavarovanj za dobro in pravočasno izvedbo ter odpravo napak v garancijskem roku, pri čemer je slednji praviloma določen daljše časovno obdobje, kot to izhaja iz določb Obligacijskega zakona ali gradbenih predpisov in uzanc. Prav tako izvajalci prevzamejo visoka tveganja v zvezi z rokom za dokončanje del ter s tem povezanih pogodbenih kazni za zamudo. Posledično je tu upoštevana višja cena.

Investicija je predvidena kot večletna investicija. Prve aktivnosti, vključujoč izdelavo cenitvenega poročila, investicijske dokumentacije in nakupa nepremičnine so predvidene za izvedbo v letu 2023. Sledijo v letu 2024 storitve projektiranja in pridobitev gradbenega dovoljenja ter izbira izvajalca GOI del ter začetek GOI del. V letu 2026 se nadaljujejo GOI dela ter ureditev okolice in nakup opreme.

---

<sup>2</sup> Prav tam

V nadaljevanju so prikazani stroški glede na delež celotne investicije, kot ga predstavljajo. Največji strošek predstavljajo gradbena dela, strošek nakupa investicije predstavlja relativno nizek strošek investicije.

**Tabela 2: Struktura stroškov glede na vrednost (stalne cene)**

<b>Postavka</b>	<b>Seštevek</b>	<b>Delež</b>
	<b>Bruto vrednost</b>	
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>471.395,04 €</b>	<b>33,01%</b>
Nakup zemljišča	437.479,04 €	31,04%
Cenitev vrednosti nepremičnine	366,00 €	0,02%
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	6.100,00 €	0,35%
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	18.300,00 €	1,06%
Izvedba postopkov javnega naročanja	9.150,00 €	0,53%
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.135.820,00 €</b>	<b>66,05%</b>
GOI dela (gradnja novega objekta velikosti 400 m2)	780.800,00 €	45,41%
Ureditev okolice	85.400,00 €	4,97%
Nepredvidena dela	86.620,00 €	5,04%
Oprema	183.000,00 €	10,64%
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>16.122,30 €</b>	<b>0,94%</b>
Gradbeni nadzor	14.292,30 €	0,83%
Obveščanje javnosti	1.830,00 €	0,11%
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.623.337,34 €</b>	<b>100%</b>

V skladu z navedeno predvideno časovno dinamiko izvajanja del, je v nadaljevanju prikazana ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah s prikazom po letih.

**Tabela 3: Stroški investicije po letih (stalne cene)**

Postavka	2023			2024			2025		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>445.279,04 €</b>	<b>1.716,00 €</b>	<b>446.995,04 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>4.400,00 €</b>	<b>24.400,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Nakup zemljišča	437.479,04 €	- €	437.479,04 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	- €	- €	- €	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €	- €	- €	- €
Izvedba postopkov javnega naročanja	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>234.666,67 €</b>	<b>51.626,67 €</b>	<b>286.293,33 €</b>	<b>696.333,33 €</b>	<b>153.193,33 €</b>	<b>849.526,67 €</b>
GOI dela (gradnja novega objekta velikosti 400 m2)	- €	- €	- €	213.333,33 €	46.933,33 €	260.266,67 €	426.666,67 €	93.866,67 €	520.533,33 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	- €	- €	- €	70.000,00 €	15.400,00 €	85.400,00 €
Nepredvidena dela	- €	- €	- €	21.333,33 €	4.693,33 €	26.026,67 €	49.666,67 €	10.926,67 €	60.593,33 €
Oprema	- €	- €	- €	- €	- €	- €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>500,00 €</b>	<b>110,00 €</b>	<b>610,00 €</b>	<b>4.020,00 €</b>	<b>884,40 €</b>	<b>4.904,40 €</b>	<b>8.695,00 €</b>	<b>1.912,90 €</b>	<b>10.607,90 €</b>
Gradbeni nadzor	- €	- €	- €	3.520,00 €	774,40 €	4.294,40 €	8.195,00 €	1.802,90 €	9.997,90 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>445.779,04 €</b>	<b>1.826,00 €</b>	<b>447.605,04 €</b>	<b>258.686,67 €</b>	<b>56.911,07 €</b>	<b>315.597,73 €</b>	<b>705.028,33 €</b>	<b>155.106,23 €</b>	<b>860.134,57 €</b>

\* Pri oceni deleža gradbenih del za izgradnjo novega objekta, ki bodo izvedena v letu 2024 in letu 2025, je bila upoštevana delitev 30% vseh del v letu 2024 in 60 % vseh del v letu 2025.

### 3.2. Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

V skladu s peto točko 3. odstavka 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, so investicijski stroški v nadaljevanju predstavljeni tudi po tekočih cenah, saj je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta.

Pri izračunu tekočih cen je bila upoštevana napoved inflacije, pripravljena s strani UMAR<sup>3</sup> v višini 7,1% za leto 2023 in 4,2 % za leto 2024.

V nadaljevanju so prikazani stroški celotne investicije v tekočih cenah in skladno s predvideno časovno dinamiko izvajanja investicije.

Tabela 4: Skupni stroški investicije (tekoče cene)

Postavka	Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>466.699,04 €</b>	<b>102.673,79 €</b>	<b>569.372,83 €</b>
Nakup zemljišča	437.479,04 €	96.245,39 €	533.724,43 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.855,00 €	1.728,10 €	9.583,10 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.028.423,47 €</b>	<b>226.253,16 €</b>	<b>1.254.676,63 €</b>
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	704.632,32 €	155.019,11 €	859.651,43 €
Ureditev okolice	78.118,74 €	17.186,12 €	95.304,86 €
Nepredvidena dela	78.275,11 €	17.220,52 €	95.495,63 €
Oprema	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>14.508,88 €</b>	<b>3.191,95 €</b>	<b>17.700,84 €</b>
Gradbeni nadzor	12.915,39 €	2.841,39 €	15.756,78 €
Obveščanje javnosti	1.593,49 €	350,57 €	1.944,06 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.509.631,39 €</b>	<b>332.118,91 €</b>	<b>1.841.750,30 €</b>

Tabela 5: Porazdelitev stroškov investicije glede na leto izvedbe (tekoče cene)

Delež	
Leto	100%
2023	29,53%
2024	18,35%
2024	52,12%

<sup>3</sup> UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023. Spletni dostop: < [https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/napovedi/pomlad/pomladanska\\_2023/PN2023\\_S.pdf](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/pomlad/pomladanska_2023/PN2023_S.pdf) > (Zadnji dostop: marec 2023).



**Tabela 6: Stroški investicije (tekoče cene)**

Postavka	2023			2024			2025			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>445.279,04 €</b>	<b>1.716,00 €</b>	<b>446.995,04 €</b>	<b>21.420,00 €</b>	<b>4.712,40 €</b>	<b>26.132,40 €</b>	- €	- €	- €	<b>466.699,04 €</b>	<b>102.673,79 €</b>	<b>569.372,83 €</b>
Nakup zemljišča	437.479,04 €	- €	437.479,04 €	- €	0	- €	- €	- €	- €	437.479,04 €	96.245,39 €	533.724,43 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	- €	- €	- €	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €	- €	- €	- €	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €	5.355,00 €	1.178,10 €	6.533,10 €	- €	- €	- €	7.855,00 €	1.728,10 €	9.583,10 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>251.328,00 €</b>	<b>55.292,16 €</b>	<b>306.620,16 €</b>	<b>777.095,47 €</b>	<b>170.961,00 €</b>	<b>948.056,47 €</b>	<b>1.028.423,47 €</b>	<b>226.253,16 €</b>	<b>1.254.676,63 €</b>
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	- €	- €	- €	228.480,00 €	50.265,60 €	278.745,60 €	476.152,32 €	104.753,51 €	580.905,83 €	704.632,32 €	155.019,11 €	859.651,43 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	- €	- €	- €	78.118,74 €	17.186,12 €	95.304,86 €	78.118,74 €	17.186,12 €	95.304,86 €
Nepredvidena dela	- €	- €	- €	22.848,00 €	5.026,56 €	27.874,56 €	55.427,11 €	12.193,96 €	67.621,07 €	78.275,11 €	17.220,52 €	95.495,63 €
Oprema	- €	- €	- €	- €	- €	- €	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>500,00 €</b>	<b>110,00 €</b>	<b>610,00 €</b>	<b>4.305,42 €</b>	<b>947,19 €</b>	<b>5.252,61 €</b>	<b>9.703,46 €</b>	<b>2.134,76 €</b>	<b>11.838,23 €</b>	<b>14.508,88 €</b>	<b>3.191,95 €</b>	<b>17.700,84 €</b>
Gradbeni nadzor	- €	- €	- €	3.769,92 €	829,38 €	4.599,30 €	9.145,47 €	2.012,00 €	11.157,48 €	12.915,39 €	2.841,39 €	15.756,78 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	535,50 €	117,81 €	653,31 €	557,99 €	122,76 €	680,75 €	1.593,49 €	350,57 €	1.944,06 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>445.779,04 €</b>	<b>1.826,00 €</b>	<b>447.605,04 €</b>	<b>277.053,42 €</b>	<b>60.951,75 €</b>	<b>338.005,17 €</b>	<b>786.798,93 €</b>	<b>173.095,76 €</b>	<b>959.894,69 €</b>	<b>1.509.631,39 €</b>	<b>332.118,91 €</b>	<b>1.841.750,30 €</b>

#### 4. Sklepna ocena: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri gasilskem domu, bo potrebno najprej identificirati lastnike zemljišč in postopki odkupa bodo dolgotrajni. Izdelati bo potrebno tudi cenitvena poročila. Po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, predvidoma v letu 2024, bo potrebno izvesti javni razpis za izbiro izvajalca storitve projektiranja za pridobitev gradbenega dovoljenja in nadalje PZI dokumentacije za izgradnjo objekta. Začetek gradnje se posledično prestavi na leto 2025 in pridobitev uporabnega dovoljenja na leto 2026. Varianta na lokaciji pri gasilskem domu je iz časovnega vidika (vprašljivost interesa lastnikov nepremičnin za prodajo, dolgotrajni postopki ureditve zemljiškoknjižnega postopka) in z vidika prostorske umeščenosti (bodisi je zemljišče prostorsko umaknjeno iz strnjene naselja, bodisi je v naravi klančina) manj ugodna.

Z vidika urbanizma in dejanskih možnosti realizacije investicije **po sedaj veljavnih prostorskih aktih**, je primernost površin predstavljena v nadaljevanju.

**Tabela 7: Primerjava primernost lokacij z vidika obstoječih prostorskih aktov**

Lokacija	Dopustna je gradnja stavbe za:		
	zdravstvo	zobozdravstvo	knjižnico
Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec	✓ (pogojno)	✓ (pogojno)	/

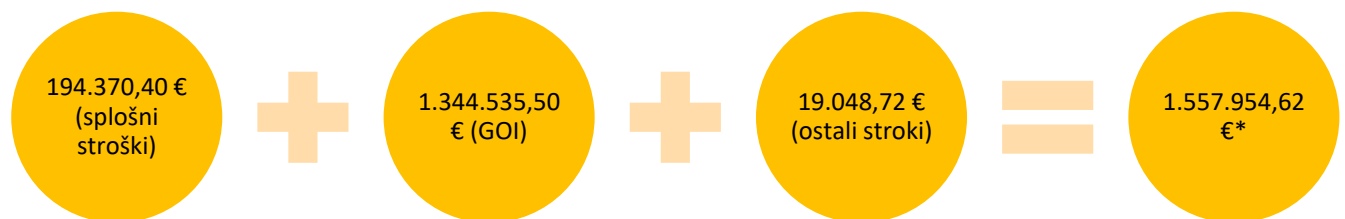
Glede na opisa variante »brez in investicije« in variante »z investicijo« se predlaga varinata »z investicijo«, saj edina predstavlja izvedbo investicije in s tem dosego namena ter ciljev investicije. V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza predlagane variante.

**Tabela 8: SWOT analiza predlagane variante**

Predlagana varianta: »z investicijo«	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje prostorskih zmožnosti za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti;</li> <li>b) znižanje stroškov obratovanja, stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja;</li> <li>a) zvišanje zadovoljstva uporabnikov in izvajalcev javnih storitev;</li> <li>b) nepremičnina je dovolj velika za ureditev objekta in zunanjih površin;</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) stroški nakupa nepremičnine in izvedbe investicije;</li> <li>b) oviranje prometa v času gradbenih del (kratkoročni učinki);</li> <li>c) vplivi na okolje v času gradbenih del (prah, hrup)</li> <li>c) večja prometna obremenitev cestnih odsekov (dolgoročni učinki);</li> <li>a) gradnja stavbe za knjižnico ni dopustna;</li> <li>b) dolgotrajna narava spremembe prostorskih aktov;</li> </ul>
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje kakovosti bivalnega okolja;</li> <li>b) zagotovitev višje življenjske ravni prebivalcev;</li> <li>c) večja privlačnost za poselitev območja;</li> <li>c) možnosti razvoja tega območja;</li> <li>d) nepremičnina je dovolj velika in zazidljiva, zato omogoča nadaljnje širitve objektov javne rabe na tem območju;</li> </ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zagotovitev zadostnih finančnih sredstev za izvedbo investicije;</li> <li>b) izbor ustreznega, zanesljivega in kvalitetnega izvajalca izdelave PZI dokumentacije, izvajalca gradbenih del, dobavitelja opreme;</li> <li>e) zamude pri realizaciji projekta;</li> <li>f) tveganje rasti cen gradbenih materialov (zaradi časovnega zamika izvedbe projekta).</li> </ul>

# C. Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca

<b>PREDNOSTI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- možnost sočasne uporabe parkirišč</li></ul>	<b>SLABOSTI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- ni informacije če je zemljišče trenutno na voljo za odkup</li><li>- otežen dostop (klančina)</li><li>- za območje je potrebno izdelati OPPN</li></ul>
---	--



\*Ocena finančnih stroškov (tekoče cene; v z vključenim DDV)

## 1. Opis investicije: Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca (C)

Izvedba investicije je izvedljiva tudi neposredno ob Kulturnem domu Jakoba Trobca na parc. št. 180/10, k.o. 1986 – Polhov Gradec in sicer na površini, ki se trenutno uporablja kot nepokrito parkirišče. Obravnavani del nepremičnine v naravi predstavlja nepozidano zemljišče. Celotna nepremičnina sicer obsega površino 3133 m<sup>2</sup>, od tega je 676 m<sup>2</sup> zemljišča (pod stavbo) že pozidanega. Območje leži v strnjnem predelu poselitve in je umaknjeno od glavne ceste v Polhov Gradec. Cestna infrastruktura je kljub temu ustrezna in dostopna širšemu krogu prebivalcev. Vendar pa je sama nepremičnina v naravi klančina, kar lahko omejuje možnosti dostopa gibalno oviranim skupinam prebivalstva. Zemljišče je umeščeno v strnjeno naselje, kar onemogoča nadaljnji razvoj območja. Zemljišče je v lasti fizičnih oseb, pri čemer ni znanega podatka o nameri ali interesu lastnikov za prodajo zemljišča, kar pomeni dolgotrajno naravo postopka za odkup zemljišča. Prav tako niso znane informacije o interesu za prodajo zemljišča.

**Slika 1: Podatki urbanizma za območje pri Gasilskem domu v Polhovem Gradcu**

**Dovoljena vrsta objektov za namensko rabo (CDo) NE dovoljuje gradnje stavb za zdravstveno oskrbo ali knjižnice.**

**Za območje je potrebno izdelati OPPN.**

**V usmeritvah za izdelavo OPPN so navedene »in zdravstvene dejavnosti« tako da bi se verjetno lahko v postopku priprave OPPN v tem območju predvidelo tudi stavbo za zdravstveno oskrbo. V časovnici je potrebno upoštevati pripravo OPPN.**

Vir: Arhiv občine.

**Slika 2: Fotografija okolice kulturnega doma Jakoba Trobca**



Vir: Google<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Prav tam.

Po zemljiškoknjižnih podatkih na dan 14. 6. 2023 je nepremičnina v celoti v lasti Župnije Polhov Gradec in ni omejena s stvarnimi pravicami oz. je bremen prosta.

V nadaljevanju so podatki urbanizma glede možnosti gradnje predmetne investicije na obravnavanem območju.

## 2. Mikro lokacija: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

Obravnavana investicija je predvidena za izvedbo na nepremičnini s parc. št. 803/5, k.o. 1986 Polhov Gradec, ki leži neposredno ob glavni navezovalni cesti Polhov Gradec na naslovu Pristava pri Polhovem Gradcu 16, 1355 Polhov Gradec.

**Slika 3: Lokacija parcele z oznako obravnavnega dela nepremičnine**



Vir: PISO<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Prav tam.

### 3. Ocena investicijskih stroškov: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

#### 3.1. Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

V nadaljevanju je prikazana ocenjena investicijska vrednost vseh stroškov, povezanih z izvedbo predmetne investicije na lokaciji pri Kulturnem domu Jakoba Trobca, ki se bo izvajala predvidoma do leta 2025.

Kot strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije so služili naslednji viri:

- Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, št. 2558-C/23, z dne 27. 1. 2023, pripravljeno s strani sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.;
- javno dostopni podatki o indeksu cen poslovnih nepremičnin (podatki SiSTAT)<sup>3</sup>;
- javno dostopni podatki o oceni stroška gradbenih del (tj. rušitvena dela; gradbena dela; urejanje okolice ipd.)<sup>4</sup>;
- Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, pripravljena s strani UMAR
- analiza vrednosti že izvedenih investicij (npr. predhodni stroški izdelave investicijske dokumentacije; izvedbe postopkov javnih razpisov, stroški nadzora, idr.)

Tabela 1: Stroški investicije za izbrano lokacijo (stalne cene)

Postavka	Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>157.900,00 €</b>	<b>6.116,00 €</b>	<b>164.016,00 €</b>
Nakup zemljišča	130.100,00 €	- €	130.100,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>997.000,00 €</b>	<b>219.340,00 €</b>	<b>1.216.340,00 €</b>
GOI dela (gradnja novega objekta velikosti 400 m <sup>2</sup> )	640.000,00 €	140.800,00 €	780.800,00 €
Ureditev okolice	130.000,00 €	28.600,00 €	158.600,00 €
Nepredvidena dela	77.000,00 €	16.940,00 €	93.940,00 €
Oprema	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>14.205,00 €</b>	<b>3.125,10 €</b>	<b>17.330,10 €</b>
Gradbeni nadzor	12.705,00 €	2.795,10 €	15.500,10 €
Obveščanje javnosti	1.500,00 €	330,00 €	1.830,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.169.105,00 €</b>	<b>228.581,10 €</b>	<b>1.397.686,10 €</b>

Pri tem so bile upoštevane naslednje predpostavke in ocene vrednosti stroškov:

- nakup zemljišča** vključuje strošek nakupa zemljišča v ocenjeni površini 1.500 m<sup>2</sup> (celotna nepremičnina meri skupaj 3.166 m<sup>2</sup>; upoštevana je cca. ½ površine) in v ocenjeni vrednosti 80

<sup>3</sup> Spletni vir: <<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0419035S.PX/table/tableViewLayout2/>> (Zadnji dostop: junij 2023).

<sup>4</sup> Spletni vir: <[https://www.mojmojster.net/clanek/97/Koliko\\_zares\\_stane\\_hisa](https://www.mojmojster.net/clanek/97/Koliko_zares_stane_hisa)> (Zadnji dostop: marec 2023).

€/m<sup>2</sup>, kot izhaja iz cenitvenega poročila (tj. indicirana vrednost komunalno opremljenega zemljišča, kot bi bilo nepozidano); ocenjeni vrednosti nepremičnine v višini 120.000 EUR je prištet strošek davka na promet nepremičnin v višini 2% in stroški zemljiškoknjižne izvedbe spremembe lastništva v ocenjeni višini 2.600 EUR;

- b) **cenitev vrednosti nepremičnine** pri čemer je strošek ocenjen na podlagi ocene dejanskih stroškov za pripravo poročila (podatki ERAR), upoštevajoč podvarianto 2A;
- c) **investicijska dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo DIIP in IP dokumentacije na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- d) **projektna dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo projektne dokumentacije (IDZ, DGD in PZI za gradnjo in opremo) na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- e) **izvedba postopkov javnega naročanja** za izbiro izvajalcev izdelave projektne dokumentacije, izvajalcev gradbeno obrtniških del ter gradbenega nadzora vključuje oceno vrednosti stroškov izvedbe postopkov javnega naročanja na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- f) **stroški gradnje (gradnja novega objekta)** so določeni na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška<sup>5</sup>, ki znaša od 1.250€/m<sup>2</sup> do 1.600 €/m<sup>2</sup> (upoštevana je bila cena v višini 1.600€/m<sup>2</sup>\* in sicer za skupaj **400 m<sup>2</sup> objekta\*\*** (dve etaži P+1, vsaka v površini 200m<sup>2</sup>), kot znaša ocena potrebnih površin novega objekta);
- g) **ureditev okolice** je ocenjena na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška, ki se giblje od 100€/m<sup>2</sup> do 400€/m<sup>2</sup>, pri čemer slednje ureja od izkopov kanalov, polaganja morebitnih cvi, polaganja travne ruše idr. (upoštevana je bila nižja cena 100€/m<sup>2</sup>, saj je del stroškov priprave terena vključen v strošek gradnje ter ocenjena površina velikosti 1.300m<sup>2</sup>, to je 1.500 m<sup>2</sup> zemljišča, zmanjšan za 200 m<sup>2</sup>, kot znaša ocena pozidanega dela površine);
- h) **nepredvidena dela** so bila upoštevana v višini 10% od skupnih stroškov gradnje;
- i) **gradbeni nadzor** je bil določen na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, ki se običajno giblje med 1% in 2% (tj. v višini 1,5% od skupnih stroškov gradnje, brez opreme);
- j) **obveščanje javnosti** je bil določen pavšalno na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, pri čemer navedeni stroški vključujejo medijske objave in najave delovnih zapor in promocije investicije med občani in širši regiji;
- k) **oprema** je izkustveno ocenjena v višini 150.000 EUR brez DDV. Pri tem je upoštevana pohištvena oprema za izvajanje knjižnične dejavnosti in posebna zdravstvena oz. medicinska oprema za izvajanje zdravstvene dejavnosti..

#### OPOMBA:

\* Na trgu javnih naročil so praviloma dosežene višje cene gradnje kot pri zasebnih investicijah. Razlog je v večjih operativnih tveganj za izvajalce, ki izhajajo iz pogodbe o izvedbi javnega naročila. Izvajalci morajo v ceno izvedbe vključiti najmanj stroške dragih finančnih zavarovanj za dobro in pravočasno izvedbo ter odpravo napak v garancijskem roku, pri čemer je slednji praviloma določen daljše časovno obdobje, kot to izhaja iz določb Obligacijskega zakona ali gradbenih predpisov in uzanc. Prav tako izvajalci prevzamejo visoka tveganja v zvezi z rokom za dokončanje del ter s tem povezanih pogodbenih kazni za zamudo. Posledično je tu upoštevana višja cena.

\*\* Upoštevana površina objekta je 400 m<sup>2</sup>, kot znašajo ocenjene dejanske potrebe Občine Dobrova – Polhov Gradec za predmetni projekt. V primeru, da bi bila tudi tu upoštevana površina objekta v

---

<sup>5</sup> Prav tam

velikosti 506 m<sup>2</sup>, bi znašali ocenjeni stroški investicije enako kot pri podvarianti 2A: Lokacija Hoja (skupaj 809,600 EUR).

Investicija je predvidena kot večletna investicija. Prve aktivnosti, vključujoč izdelavo cenitvenega poročila, investicijske dokumentacije in nakupa nepremičnine so predvidene za izvedbo v letu 2023. Sledijo v letu 2024 storitve projektiranja in pridobitev gradbenega dovoljenja ter izbira izvajalca GOI del ter začetek GOI del. V letu 2026 se nadaljuje GOI dela ter ureditev okolice in nakup opreme.

V skladu z navedeno predvideno časovno dinamiko izvajanja del, je v nadaljevanju prikazana ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah s prikazom po letih.

Ne glede na navedeno je potrebno izpostaviti, da je vrednost celotne nepremičnine sicer po podatkih portala PROSTOR ocenjena v višini 451.185 EUR, kar bi, upoštevajoč indeks cen poslovnih nepremičnin v obdobju 2015 – 2022 v višini 32,92 % (podatki SiStat) znašalo v času izdelave te dokumentacije 599.715,10 EUR (brez stroška davka na promet z nepremičninami). Vendar je v navedeno vrednost nepremičnine vključena celotna nepremičnina z obstoječim objektom, kar presega obseg te investicije.

**Slika 4: Vrednost nepremičnine parc. št. 180/10 k.o. 1986 – Polhov Gradec, po stanju na dan 31.3.2017**

Vrednost nepremičnine							
Sestavine nepremičnine:							
Sestavine nepremičnine v katastrski občini: 1986 POLHOV GRADEC		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	61 - 1	100	PPP	7	-	41.702,94	41.702,94
Del stavbe	61 - 2	100	PPL	6	-	87.428,21	87.428,21
Del stavbe	61 - 3	100	PNJ	6	-	172.345,21	172.345,21
Del stavbe	61 - 4	100	PPP	7	-	43.017,00	43.017,00
Del stavbe	61 - 5	100	PND	1	-	4.500,00	4.500,00
Del stavbe	61 - 6	100	HIS	11	-	65.531,31	65.531,31
Parcela	180/10	57	PSZ	12	Dejanska raba	36.660,10	36.660,10
		43	ZPS *	-	-	0,00	
<b>Vrednost nepremičnine</b>						<b>451.185 €</b>	

\*Vrednost deleža parcele, ki je označen z ZPS, je upoštevana pri vrednosti delov stavb, ki so na parceli.

**Modeli vrednotenja nepremičnin:**

GAR	model vrednotenja za garaže	PNJ	model vrednotenja za stavbe za javno rabo
GOZ	model vrednotenja za gozdna zemljišča	PNM	model vrednotenja za rudnike
HIS	model vrednotenja za hiše	PNP	model vrednotenja za pristanišča
IND	model vrednotenja za industrijske stavbe	PPL	model vrednotenja za lokale
INP	model vrednotenja za stavbe s težko industrijo	PPN	model vrednotenja za posebne nepremičnine
KME	model vrednotenja za kmetijska zemljišča	PPP	model vrednotenja za pisarne
PKO	model vrednotenja za kmetijske stavbe	PSZ	model vrednotenja za pozidana zemljišča
PKZ	model vrednotenja za zidanice	STA	model vrednotenja za stanovanja
PNB	model vrednotenja za črpalke	ZDR	model vrednotenja za druga zemljišča
PND	model vrednotenja za druge stavbe	ZGS	model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
PNE	model vrednotenja za elektrane		

Zapri okno

Vir: Portal PROSTOR<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Prav tam.



**Tabela 2: Stroški investicije po letih (stalne cene, marec 2023)**

Postavka	2023			2024			2025			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>137.900,00 €</b>	<b>1.716,00 €</b>	<b>139.616,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>4.400,00 €</b>	<b>24.400,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>157.900,00 €</b>	<b>6.116,00 €</b>	<b>164.016,00 €</b>
Nakup zemljišča	130.100,00 €	- €	130.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	130.100,00 €	- €	130.100,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	- €	- €	- €	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €	- €	- €	- €	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>234.666,67 €</b>	<b>51.626,67 €</b>	<b>286.293,33 €</b>	<b>762.333,33 €</b>	<b>167.713,33 €</b>	<b>930.046,67 €</b>	<b>997.000,00 €</b>	<b>219.340,00 €</b>	<b>1.216.340,00 €</b>
GOI dela (gradnja novega objekta velikosti 400 m2)	- €	- €	- €	213.333,33 €	46.933,33 €	260.266,67 €	426.666,67 €	93.866,67 €	520.533,33 €	640.000,00 €	140.800,00 €	780.800,00 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	- €	- €	- €	130.000,00 €	28.600,00 €	158.600,00 €	130.000,00 €	28.600,00 €	158.600,00 €
Nepredvidena dela	- €	- €	- €	21.333,33 €	4.693,33 €	26.026,67 €	55.666,67 €	12.246,67 €	67.913,33 €	77.000,00 €	16.940,00 €	93.940,00 €
Oprema	- €	- €	- €	- €	- €	- €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>500,00 €</b>	<b>110,00 €</b>	<b>610,00 €</b>	<b>4.020,00 €</b>	<b>884,40 €</b>	<b>4.904,40 €</b>	<b>9.685,00 €</b>	<b>2.130,70 €</b>	<b>11.815,70 €</b>	<b>14.205,00 €</b>	<b>3.125,10 €</b>	<b>17.330,10 €</b>
Gradbeni nadzor	- €	- €	- €	3.520,00 €	774,40 €	4.294,40 €	9.185,00 €	2.020,70 €	11.205,70 €	12.705,00 €	2.795,10 €	15.500,10 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €	1.500,00 €	330,00 €	1.830,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>138.400,00 €</b>	<b>1.826,00 €</b>	<b>140.226,00 €</b>	<b>258.686,67 €</b>	<b>56.911,07 €</b>	<b>315.597,73 €</b>	<b>772.018,33 €</b>	<b>169.844,03 €</b>	<b>941.862,37 €</b>	<b>1.169.105,00 €</b>	<b>228.581,10 €</b>	<b>1.397.686,10 €</b>

\* Pri oceni deleža gradbenih del za izgradnjo novega objekta, ki bodo izvedena v letu 2024 in letu 2025, je bila upoštevana delitev 30% vseh del v letu 2024 in 60 % vseh del v letu 2025.

V nadaljevanju so prikazani stroški glede na delež celotne investicije, kot ga predstavljajo. Največji strošek predstavljajo gradbena dela, strošek nakupa investicije predstavlja relativno nizek strošek investicije.

**Tabela 3: Struktura stroškov glede na vrednost (stalne cene)**

Postavka	Seštevek	Delež
Bruto vrednost		
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>164.016,00 €</b>	<b>13,51%</b>
Nakup zemljišča	130.100,00 €	11,13%
Cenitev vrednosti nepremičnine	366,00 €	0,03%
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	6.100,00 €	0,43%
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	18.300,00 €	1,28%
Izvedba postopkov javnega naročanja	9.150,00 €	0,64%
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.216.340,00 €</b>	<b>85,28%</b>
GOI dela (gradnja novega objekta velikosti 400 m2)	780.800,00 €	54,74%
Ureditev okolice	158.600,00 €	11,12%
Nepredvidena dela	93.940,00 €	6,59%
Oprema	183.000,00 €	12,83%
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>17.330,10 €</b>	<b>1,22%</b>
Gradbeni nadzor	15.500,10 €	1,09%
Obveščanje javnosti	1.830,00 €	0,13%
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.397.686,10 €</b>	<b>100%</b>

### 3.2. Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

V skladu s peto točko 3. odstavka 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, so investicijski stroški v nadaljevanju predstavljeni tudi po tekočih cenah, saj je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta.

Pri izračunu tekočih cen je bila upoštevana napoved inflacije, pripravljena s strani UMAR<sup>7</sup> v višini 7,1% za leto 2023 in 4,2 % za leto 2024.

V nadaljevanju so prikazani stroški celotne investicije v tekočih cenah in skladno s predvideno časovno dinamiko izvajanja investicije.

<sup>7</sup> UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023. Spletni dostop: < [https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/napovedi/pomlad/pomladanska\\_2023/PN2023\\_S.pdf](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/pomlad/pomladanska_2023/PN2023_S.pdf) > (Zadnji dostop: marec 2023).

Tabela 4: Skupni stroški investicije (tekoče cene)

Postavka	Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>159.320,00 €</b>	<b>35.050,40 €</b>	<b>194.370,40 €</b>
Nakup zemljišča	130.100,00 €	28.622,00 €	158.722,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.855,00 €	1.728,10 €	9.583,10 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.102.078,28 €</b>	<b>242.457,22 €</b>	<b>1.344.535,50 €</b>
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	704.632,32 €	155.019,11 €	859.651,43 €
Ureditve okolice	145.077,66 €	31.917,09 €	176.994,75 €
Nepredvidena dela	84.971,00 €	18.693,62 €	103.664,62 €
Oprema	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>15.613,71 €</b>	<b>3.435,02 €</b>	<b>19.048,72 €</b>
Gradbeni nadzor	14.020,21 €	3.084,45 €	17.104,66 €
Obveščanje javnosti	1.593,49 €	350,57 €	1.944,06 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.277.011,98 €</b>	<b>280.942,64 €</b>	<b>1.557.954,62 €</b>

Tabela 5: Porazdelitev stroškov investicije glede na leto izvedbe (tekoče cene)

Delež	
Leto	100%
2023	10,84%
2024	21,70%
2024	67,47%

**Tabela 6: Stroški investicije (tekoče cene)**

Postavka	2023			2024			2025			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>137.900,00 €</b>	<b>1.716,00 €</b>	<b>139.616,00 €</b>	<b>21.420,00 €</b>	<b>4.712,40 €</b>	<b>26.132,40 €</b>	- €	- €	- €	<b>159.320,00 €</b>	<b>35.050,40 €</b>	<b>194.370,40 €</b>
Nakup zemljišča	130.100,00 €	- €	130.100,00 €	- €	0	- €	- €	- €	- €	130.100,00 €	28.622,00 €	158.722,00 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	- €	- €	- €	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €	- €	- €	- €	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €	5.355,00 €	1.178,10 €	6.533,10 €	- €	- €	- €	7.855,00 €	1.728,10 €	9.583,10 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>251.328,00 €</b>	<b>55.292,16 €</b>	<b>306.620,16 €</b>	<b>850.750,28 €</b>	<b>187.165,06 €</b>	<b>1.037.915,34 €</b>	<b>1.102.078,28 €</b>	<b>242.457,22 €</b>	<b>1.344.535,50 €</b>
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	- €	- €	- €	228.480,00 €	50.265,60 €	278.745,60 €	476.152,32 €	104.753,51 €	580.905,83 €	704.632,32 €	155.019,11 €	859.651,43 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	- €	- €	- €	145.077,66 €	31.917,09 €	176.994,75 €	145.077,66 €	31.917,09 €	176.994,75 €
Nepredvidena dela	- €	- €	- €	22.848,00 €	5.026,56 €	27.874,56 €	62.123,00 €	13.667,06 €	75.790,06 €	84.971,00 €	18.693,62 €	103.664,62 €
Oprema	- €	- €	- €	- €	- €	- €	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>500,00 €</b>	<b>110,00 €</b>	<b>610,00 €</b>	<b>4.305,42 €</b>	<b>947,19 €</b>	<b>5.252,61 €</b>	<b>10.808,29 €</b>	<b>2.377,82 €</b>	<b>13.186,11 €</b>	<b>15.613,71 €</b>	<b>3.435,02 €</b>	<b>19.048,72 €</b>
Gradbeni nadzor	- €	- €	- €	3.769,92 €	829,38 €	4.599,30 €	10.250,29 €	2.255,06 €	12.505,36 €	14.020,21 €	3.084,45 €	17.104,66 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	535,50 €	117,81 €	653,31 €	557,99 €	122,76 €	680,75 €	1.593,49 €	350,57 €	1.944,06 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>138.400,00 €</b>	<b>1.826,00 €</b>	<b>140.226,00 €</b>	<b>277.053,42 €</b>	<b>60.951,75 €</b>	<b>338.005,17 €</b>	<b>861.558,56 €</b>	<b>189.542,88 €</b>	<b>1.051.101,45 €</b>	<b>1.277.011,98 €</b>	<b>280.942,64 €</b>	<b>1.557.954,62 €</b>

#### 4. Sklepna ocena: Lokacija pri gasilskem domu Polhov Gradec (B)

V primeru, da se investicija izvede na lokaciji pri domu Jakoba Trobca, bo potrebno najprej identificirati lastnike zemljišč in postopki odkupa bodo dolgotrajni. Izdelati bo potrebno tudi cenitvena poročila. Po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, predvidoma v letu 2024, bo potrebno izvesti javni razpis za izbiro izvajalca storitve projektiranja za pridobitev gradbenega dovoljenja in nadalje PZI dokumentacije za izgradnjo objekta. Začetek gradnje se posledično prestavi na leto 2025 in pridobitev uporabnega dovoljenja na leto 2026. Varianta na lokaciji pri Kulturnem domu Jakoba Trobca je iz časovnega vidika (vprašljivost interesa lastnikov nepremičnin za prodajo, dolgotrajni postopki ureditve zemljiškoknjižnega postopka) in z vidika prostorske umeščenosti (bodisi je zemljišče prostorsko umaknjeno iz strnjene naselja, bodisi je v naravi klančina) manj ugodna.

Z vidika urbanizma in dejanskih možnosti realizacije investicije **po sedaj veljavnih prostorskih aktih**, je primernost površin predstavljena v nadaljevanju.

**Tabela 7: Primerjava primernost lokacij z vidika obstoječih prostorskih aktov**

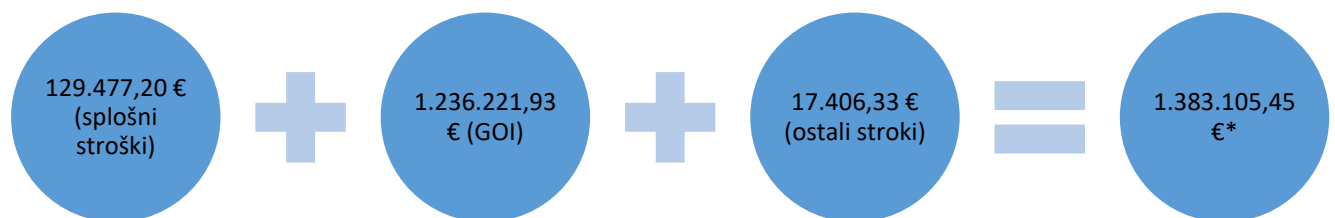
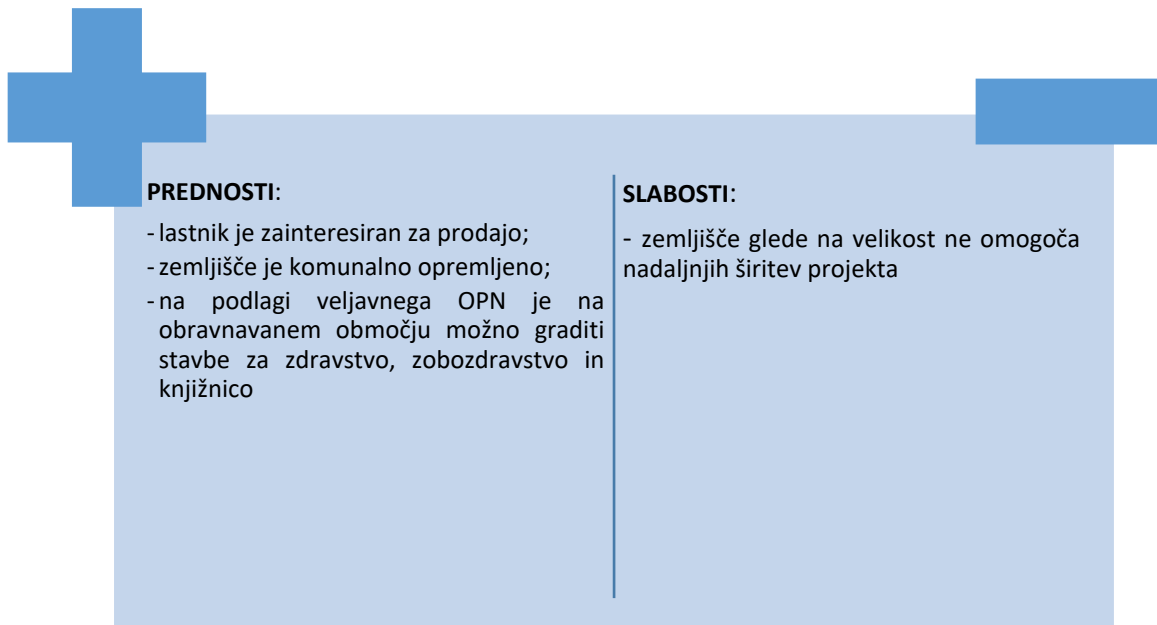
Lokacija	Dopustna je gradnja stavbe za:		
	zdravstvo	zobozdravstvo	knjižnico
Lokacija pri Kulturnem domu Jakoba Trobca	/ (pogojno s sprejetjem OPPN)	/ (pogojno s sprejetjem OPPN)	/ (pogojno s sprejetjem OPPN)

Glede na opisa variante »brez in investicije« in variante »z investicijo« se predlaga varinata »z investicijo«, saj edina predstavlja izvedbo investicije in s tem doseglo namena ter ciljev investicije. V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza predlagane variante.

**Tabela 8: SWOT analiza predlagane variante**

Predlagana varianta: »z investicijo«	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje prostorskih zmožnosti za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti;</li> <li>b) znižanje stroškov obratovanja, stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja;</li> <li>a) zvišanje zadovoljstva uporabnikov in izvajalcev javnih storitev;</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) stroški nakupa nepremičnine in izvedbe investicije;</li> <li>d) oviranje prometa v času gradbenih del (kratkoročni učinki);</li> <li>e) vplivi na okolje v času gradbenih del (prah, hrup)</li> <li>a) večja prometna obremenitev cestnih odsekov (dolgoročni učinki);</li> <li>b) slaba dostopnost objekta z glavne ceste;</li> <li>c) izguba obstoječih parkirnih površin;</li> <li>d) ni prostorskih možnosti za širitev projekta zaradi obstoječih pozidav;</li> <li>e) gradnja stavbe za zdravstvo in zobozdravstvo je pogojno dopustna, gradnje stavbe za knjižnico ni dopustna,</li> <li>f) dolgotrajna narava spremembe prostorskih aktov</li> </ul>
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f) izboljšanje kakovosti bivalnega okolja;</li> <li>g) zagotovitev višje življenjske ravni prebivalcev;</li> <li>h) večja privlačnost za poselitev območja;</li> <li>g) možnosti razvoja tega območja</li> </ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) zagotovitev zadostnih finančnih sredstev za izvedbo investicije;</li> <li>j) izbor ustreznega, zanesljivega in kvalitetnega izvajalca izdelave PZI dokumentacije, izvajalca gradbenih del, dobavitelja opreme;</li> <li>h) zamude pri realizaciji projekta;</li> <li>i) o tveganje rasti cen gradbenih materialov (zaradi časovnega zamika izvedbe projekta</li> </ul>

# D. Lokacija pri avtobusnem postajališču



\*Ocena finančnih stroškov (tekoče cene; v z vključenim DDV)

## 1. Opis investicije: Lokacija pri avtobusnem postajališču (D)

Predmetna lokacija vključuje zemljišča

- parc. št. 180/15, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v skupni površini 311 m<sup>2</sup>;
- parc. št. 180/16, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v skupni površini 57 m<sup>2</sup>;
- parc. št. 180/17, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v skupni površini 580 m<sup>2</sup>;
- parc. št. 180/18, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v skupni površini 24 m<sup>2</sup>;
- parc. št. \*173, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v skupni površini 104 m<sup>2</sup>;
- parc. št. 182/3, k.o. 1986 – Polhov Gradec, v skupni površini 42 m<sup>2</sup>.

Območje je delno pozidano, na parcelnih številkah \*173 in 182/3 stojita objekta v površini 104 m<sup>2</sup> in 42 m<sup>2</sup>. Objekta bi bilo potrebno porušiti in izvesti nadomestno gradnjo.

Nepremičnina je dovolj velika za izvedbo investicije in primerna glede na namensko rabo, vendar ne omogoča nadaljnjih širitiv.

**Slika 1: Pogled na parcelo z dovozne ceste**



Vir: Google Street View.

V nadaljevanju so podatki urbanizma glede možnosti gradnje predmetne investicije na obravnavanem območju.



**Slika 2: Podatki urbanizma za območje pri Gasilskem domu v Polhovem Gradcu**

Na podlagi veljavnega OPN je na obravnavanih parcelah možno graditi stavbe za:

- ➔ Zdravstvo (200 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- ➔ Zobozdravstvo (30 m<sup>2</sup>) CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- ➔ Knjižnica (130 m<sup>2</sup>) CC-SI 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice

Vir: Arhiv občine.

## 2. Mikro lokacija: Lokacija pri avtobusnem postajališču (D)

Obravnavana investicija je predvidena za izvedbo na nepremičnini s parc. št. 803/5, k.o. 1986 Polhov Gradec, ki leži neposredno ob glavni navezovalni cesti Polhov Gradec na naslovu Pristava pri Polhovem Gradcu 16, 1355 Polhov Gradec.

**Slika 3: Lokacija parcele z oznako obravnavnega dela nepremičnine**



Vir: Arhiv občine.

### 3. Ocena investicijskih stroškov: Lokacija pri avtobusnem postajališču (D)

#### 3.1. Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

V nadaljevanju je prikazana ocenjena investicijska vrednost vseh stroškov, povezanih z izvedbo predmetne investicije na lokaciji pri avtobusnem postajališču, ki se bo izvajala predvidoma do leta 2025.

Kot strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije so služili naslednji viri:

- Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, št. 2558-C/23, z dne 27. 1. 2023, pripravljeno s strani sodnega cenilca za gradbeništvo – nepremičnine, dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.;
- javno dostopni podatki o oceni stroška gradbenih del (tj. rušitvena dela; gradbena dela; urejanje okolice ipd.)<sup>1</sup>;
- Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, pripravljena s strani UMAR;
- analiza vrednosti že izvedenih investicij (npr. predhodni stroški izdelave investicijske dokumentacije; izvedbe postopkov javnih razpisov, stroški nadzora, idr.).

Tabela 1: Stroški investicije za izbrano lokacijo (stalne cene, marec 2023)

Postavka	Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>121.628,80 €</b>	<b>6.116,00 €</b>	<b>127.744,80 €</b>
Nakup zemljišča	93.828,80 €	- €	93.828,80 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>917.800,00 €</b>	<b>201.916,00 €</b>	<b>1.119.716,00 €</b>
GOI dela (rušitev objekta)	8.000,00 €	1.760,00 €	9.760,00 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	640.000,00 €	140.800,00 €	780.800,00 €
Ureditev okolice	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €
Nepredvidena dela	69.800,00 €	15.356,00 €	85.156,00 €
Oprema	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>13.017,00 €</b>	<b>2.863,74 €</b>	<b>15.880,74 €</b>
Gradbeni nadzor	11.517,00 €	2.533,74 €	14.050,74 €
Obveščanje javnosti	1.500,00 €	330,00 €	1.830,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.052.445,80 €</b>	<b>210.895,74 €</b>	<b>1.263.341,54 €</b>

Pri tem so bile upoštewane naslednje predpostavke in ocene vrednosti stroškov:

- nakup zemljišča** vključuje strošek nakupa zemljišč (skupna površina 1118m<sup>2</sup>) v ocenjeni vrednosti 89.440,00 EUR skladno s pridobljeno sodno cenitvijo vrednosti nepremičnine (tj. 80€/m<sup>2</sup>) ter strošek davka na promet nepremičnin v višini 2%. Vključena je tudi ocena sodnih in notarskih storitev v višini 2.600,00 EUR;
- cenitev vrednosti nepremičnine** vključuje dejanski strošek za pripravo poročila (podatki ERAR);

<sup>1</sup> Spletni vir: < [https://www.mojmojster.net/clanek/97/Koliko\\_zares\\_stane\\_hisa](https://www.mojmojster.net/clanek/97/Koliko_zares_stane_hisa) > (Zadnji dostop: marec 2023).

- c) **investicijska dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo DIIP in IP dokumentacije na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- d) **projektna dokumentacija** vključuje oceno vrednosti stroškov za izdelavo projektne dokumentacije (IDZ, DGD in PZI za gradnjo in opremo) na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- e) **izvedba postopkov javnega naročanja** za izbiro izvajalcev izdelave projektne dokumentacije, izvajalcev gradbeno obrtniških del ter gradbenega nadzora vključuje oceno vrednosti stroškov izvedbe postopkov javnega naročanja na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij;
- f) **stroški gradnje (rušitev objekta)** so določeni na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška<sup>2</sup>, ki znaša za rušitev zahtevnejših objektov z uporabo gradbene mehanizacije in vključno s stroški odvoza materiala na deponijo od 60€/m<sup>2</sup> do 80€/m<sup>2</sup> (upoštevana je bila cena v višini 80€/m<sup>2</sup> in sicer za skupaj 100 m<sup>2</sup> obstoječih objektov po podatkih PISO);
- g) **stroški gradnje (gradnja novega objekta)** so določeni na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška<sup>3</sup>, ki znaša od 1.250€/m<sup>2</sup> do 1.600 €/m<sup>2</sup> (upoštevana je bila cena v višini 1.600€/m<sup>2</sup>\* in sicer za skupaj **400 m<sup>2</sup>\*\* objekta**, kot znašajo dejansko potrebne površine investitorja);
- h) **ureditev okolice** je ocenjena na podlagi javno dostopnih podatkov o oceni zadevnega stroška, ki se giblje od 100€/m<sup>2</sup> do 400€/m<sup>2</sup>, pri čemer slednje ureja od izkopov kanalov, polaganja morebitnih cvi, polaganja travne ruše idr. (upoštevana je bila nižja cena 100€/m<sup>2</sup>, saj je del stroškov priprave terena vključen v strošek gradnje ter površina 918m<sup>2</sup>, izračunana kot razlika med skupno površino zemljišč 1118 m<sup>2</sup> in pozidano površino zemljišč 200 m<sup>2</sup>);
- i) **nepredvidena dela** so bila upoštevana v višini 10% od skupnih stroškov gradnje;
- j) **gradbeni nadzor** je bil določen na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, ki se običajno giblje med 1% in 2% (tj. v višini 1,5% od skupnih stroškov gradnje, brez opreme);
- k) **obveščanje javnosti** je bil določen pavšalno na podlagi analize dejanskih stroškov že izvedenih investicij, pri čemer navedeni stroški vključujejo medijske objave in najave delovnih zapor in promocije investicije med občani in širši regiji;
- l) **oprema** je izkustveno ocenjena v višini 150.000 EUR brez DDV. Pri tem je upoštevana pohištvena oprema za izvajanje knjižnične dejavnosti in posebna zdravstvena oz. medicinska oprema za izvajanje zdravstvene dejavnosti..

#### OPOMBA:

\* Na trgu javnih naročil so praviloma dosežene višje cene gradnje kot pri zasebnih investicijah. Razlog je v večjih operativnih tveganj za izvajalce, ki izhajajo iz pogodbe o izvedbi javnega naročila. Izvajalci morajo v ceno izvedbe vključiti najmanj stroške dragih finančnih zavarovanj za dobro in pravočasno izvedbo ter odpravo napak v garancijskem roku, pri čemer je slednji praviloma določen daljše časovno obdobje, kot to izhaja iz določb Obligacijskega zakona ali gradbenih predpisov in uzanc. Prav tako izvajalci prevzamejo visoka tveganja v zvezi z rokom za dokončanje del ter s tem povezanih pogodbenih kazni za zamudo. Posledično je tu upoštevana višja cena.

Investicija je predvidena kot večletna investicija, smiselno enako kot podvarianti 2B in 2C.

<sup>2</sup> Spletni portal Moj mojster. Spletni vir: <<https://www.mojmojster.net/>> (Zadnji dostop: marec 2023).

<sup>3</sup> Prav tam

V skladu z navedeno predvideno časovno dinamiko izvajanja del, je v nadaljevanju prikazana ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah s prikazom po letih ter stroški glede na delež celotne investicije, kot ga predstavljajo. Največji strošek predstavljajo gradbena dela, strošek nakupa investicije predstavlja relativno nizek strošek investicije.

**Tabela 2: Struktura stroškov glede na vrednost (stalne cene, marec 2023)**

<b>Postavka</b>	<b>Seštevek</b>	<b>Delež</b>
	<b>Bruto vrednost</b>	
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>127.744,80 €</b>	<b>11,56%</b>
Nakup zemljišča	93.828,80 €	8,92%
Cenitev vrednosti nepremičnine	366,00 €	0,03%
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	6.100,00 €	0,48%
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	18.300,00 €	1,43%
Izvedba postopkov javnega naročanja	9.150,00 €	0,71%
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>1.119.716,00 €</b>	<b>87,21%</b>
GOI dela (rušitev objekta)	9.760,00 €	0,76%
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	780.800,00 €	60,81%
Ureditev okolice	61.000,00 €	4,75%
Nepredvidena dela	85.156,00 €	6,63%
Oprema	183.000,00 €	14,25%
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>15.880,74 €</b>	<b>1,24%</b>
Gradbeni nadzor	14.050,74 €	1,09%
Obveščanje javnosti	1.830,00 €	0,14%
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>1.263.341,54 €</b>	<b>100%</b>

**Tabela 3: Stroški investicije po letih (stalne cene, marec 2023)**

Postavka	2023			2024			2025			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>101.628,80 €</b>	<b>1.716,00 €</b>	<b>103.344,80 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>4.400,00 €</b>	<b>24.400,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>121.628,80 €</b>	<b>6.116,00 €</b>	<b>127.744,80 €</b>
Nakup zemljišča	93.828,80 €	- €	93.828,80 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	93.828,80 €	- €	93.828,80 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	- €	- €	- €	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €	- €	- €	- €	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	7.500,00 €	1.650,00 €	9.150,00 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>243.466,67 €</b>	<b>53.562,67 €</b>	<b>297.029,33 €</b>	<b>674.333,33 €</b>	<b>148.353,33 €</b>	<b>822.686,67 €</b>	<b>917.800,00 €</b>	<b>201.916,00 €</b>	<b>1.119.716,00 €</b>
GOI dela (rušitev objekta)	- €	- €	- €	8.000,00 €	1.760,00 €	9.760,00 €	- €	- €	- €	8.000,00 €	1.760,00 €	9.760,00 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	- €	- €	- €	213.333,33 €	46.933,33 €	260.266,67 €	426.666,67 €	93.866,67 €	520.533,33 €	640.000,00 €	140.800,00 €	780.800,00 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	- €	- €	- €	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €	50.000,00 €	11.000,00 €	61.000,00 €
Nepredvidena dela	- €	- €	- €	22.133,33 €	4.869,33 €	27.002,67 €	47.666,67 €	10.486,67 €	58.153,33 €	69.800,00 €	15.356,00 €	85.156,00 €
Oprema	- €	- €	- €	- €	- €	- €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €	150.000,00 €	33.000,00 €	183.000,00 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>500,00 €</b>	<b>110,00 €</b>	<b>610,00 €</b>	<b>4.152,00 €</b>	<b>913,44 €</b>	<b>5.065,44 €</b>	<b>8.365,00 €</b>	<b>1.840,30 €</b>	<b>10.205,30 €</b>	<b>13.017,00 €</b>	<b>2.863,74 €</b>	<b>15.880,74 €</b>
Gradbeni nadzor	- €	- €	- €	3.652,00 €	803,44 €	4.455,44 €	7.865,00 €	1.730,30 €	9.595,30 €	11.517,00 €	2.533,74 €	14.050,74 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €	500,00 €	110,00 €	610,00 €	1.500,00 €	330,00 €	1.830,00 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>102.128,80 €</b>	<b>1.826,00 €</b>	<b>103.954,80 €</b>	<b>267.618,67 €</b>	<b>58.876,11 €</b>	<b>326.494,77 €</b>	<b>682.698,33 €</b>	<b>150.193,63 €</b>	<b>832.891,97 €</b>	<b>1.052.445,80 €</b>	<b>210.895,74 €</b>	<b>1.263.341,54 €</b>

\* Pri oceni deleža gradbenih del za izgradnjo novega objekta, ki bodo izvedena v letu 2024 in letu 2025, je bila upoštevana delitev 30% vseh del v letu 2024 in 60 % vseh del v letu 2025.

### 3.2. Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

V skladu s peto točko 3. odstavka 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, so investicijski stroški v nadaljevanju predstavljeni tudi po tekočih cenah, saj je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta.

Pri izračunu tekočih cen je bila upoštevana napoved inflacije, pripravljena s strani UMAR<sup>4</sup> v višini 7,1% za leto 2023 in v višini 4,2 % za leto 2024..

V nadaljevanju so prikazani stroški celotne investicije v tekočih cenah in skladno s predvideno časovno dinamiko izvajanja investicije.

**Tabela 4: Porazdelitev stroškov investicije glede na leto izvedbe (tekoče cene)**

Delež	
Leto	100%
2023	8,88%
2024	24,91%
2025	66,22%

---

<sup>4</sup> UMAR: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, marec 2023. Spletni dostop: < [https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/napovedi/pomlad/pomladanska\\_2023/PN2023\\_S.pdf](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/pomlad/pomladanska_2023/PN2023_S.pdf) > (Zadnji dostop: marec 2023).

**Tabela 5: Stroški investicije (tekoče cene)**

Postavka	2023			2024			2025			Seštevek		
	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost	Neto vrednost	Vrednost DDV	Bruto vrednost
<b>I. Splošni stroški</b>	<b>101.628,80 €</b>	<b>1.716,00 €</b>	<b>103.344,80 €</b>	<b>21.420,00 €</b>	<b>4.712,40 €</b>	<b>26.132,40 €</b>	- €	- €	- €	<b>123.048,80 €</b>	<b>6.428,40 €</b>	<b>129.477,20 €</b>
Nakup zemljišča, IDZ in DGD	93.828,80 €	- €	93.828,80 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	93.828,80 €	- €	93.828,80 €
Cenitev vrednosti nepremičnine	300,00 €	66,00 €	366,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300,00 €	66,00 €	366,00 €
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Projektna dokumentacija (PZI)	- €	- €	- €	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €	- €	- €	- €	16.065,00 €	3.534,30 €	19.599,30 €
Izvedba postopkov javnega naročanja	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €	5.355,00 €	1.178,10 €	6.533,10 €	- €	- €	- €	7.855,00 €	1.728,10 €	9.583,10 €
<b>II. Stroški gradnje</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>260.752,80 €</b>	<b>57.365,62 €</b>	<b>318.118,42 €</b>	<b>752.543,86 €</b>	<b>165.559,65 €</b>	<b>918.103,51 €</b>	<b>1.013.296,66 €</b>	<b>222.925,27 €</b>	<b>1.236.221,93 €</b>
GOI dela (rušitev objekta)	- €	- €	- €	8.568,00 €	1.884,96 €	10.452,96 €	- €	- €	- €	8.568,00 €	1.884,96 €	10.452,96 €
GOI dela (gradnja nadomestnega objekta)	- €	- €	- €	228.480,00 €	50.265,60 €	278.745,60 €	476.152,32 €	104.753,51 €	580.905,83 €	704.632,32 €	155.019,11 €	859.651,43 €
Ureditev okolice	- €	- €	- €	- €	- €	- €	55.799,10 €	12.275,80 €	68.074,90 €	55.799,10 €	12.275,80 €	68.074,90 €
Nepredvidena dela	- €	- €	- €	23.704,80 €	5.215,06 €	28.919,86 €	53.195,14 €	11.702,93 €	64.898,07 €	76.899,94 €	16.917,99 €	93.817,93 €
Oprema	- €	- €	- €	- €	- €	- €	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €	167.397,30 €	36.827,41 €	204.224,71 €
<b>III. Ostali stroški</b>	<b>500,00 €</b>	<b>110,00 €</b>	<b>610,00 €</b>	<b>4.432,29 €</b>	<b>975,10 €</b>	<b>5.407,40 €</b>	<b>9.335,19 €</b>	<b>2.053,74 €</b>	<b>11.388,93 €</b>	<b>14.267,48 €</b>	<b>3.138,85 €</b>	<b>17.406,33 €</b>
Gradbeni nadzor	- €	- €	- €	3.911,29 €	860,48 €	4.771,78 €	8.777,20 €	1.930,98 €	10.708,18 €	12.688,49 €	2.791,47 €	15.479,96 €
Obveščanje javnosti	500,00 €	110,00 €	610,00 €	521,00 €	114,62 €	635,62 €	557,99 €	122,76 €	680,75 €	1.578,99 €	347,38 €	1.926,37 €
<b>Skupni strošek investicije</b>	<b>102.128,80 €</b>	<b>1.826,00 €</b>	<b>103.954,80 €</b>	<b>286.605,09 €</b>	<b>63.053,12 €</b>	<b>349.658,21 €</b>	<b>761.879,05 €</b>	<b>167.613,39 €</b>	<b>929.492,44 €</b>	<b>1.150.612,94 €</b>	<b>232.492,51 €</b>	<b>1.383.105,45 €</b>

#### 4. Sklepna ocena: Lokacija pri avtobusnem postajališču (D)

V primeru, da se investicija izvede na identificirani lokaciji, bo potrebno najprej identificirati lastnike zemljišč in postopki odkupa bodo dolgotrajni. Izdelati bo potrebno tudi cenitvena poročila. Po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, predvidoma v letu 2024, bo potrebno izvesti javni razpis za izbiro izvajalca storitve projektiranja za pridobitev gradbenega dovoljenja za rušitev obstoječega objekta in izgradnjo novega ter PZI dokumentacijo. Začetek gradnje se zaradi dolgotrajne narave zemljiškoknjižnih postopkov predvideva v letu 2024 in konec v letu 2025.

Z vidika urbanizma in dejanskih možnosti realizacije investicije **po sedaj veljavnih prostorskih aktih**, je primernost površin predstavljena v nadaljevanju.

**Tabela 6: Primerjava primernost lokacij z vidika obstoječih prostorskih aktov**

Lokacija	Dopustna je gradnja stavbe za:		
	zdravstvo	zobozdravstvo	knjižnico
Lokacija pri avtobusnem postajališču	✓	✓	✓

Glede na opisa variante »brez in investicije« in variante »z investicijo« se predlaga varinata »z investicijo«, saj edina predstavlja izvedbo investicije in s tem doseglo namena ter ciljev investicije. V nadaljevanju je predstavljena SWOT analiza predlagane variante.

**Tabela 7: SWOT analiza predlagane variante**

Predlagana varianta: »z investicijo«	
<p><b>Prednosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) izboljšanje prostorskih zmožnosti za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti;</li> <li>b) znižanje stroškov obratovanja, stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja;</li> <li>a) zvišanje zadovoljstva uporabnikov in izvajalcev javnih storitev;</li> <li>b) o dopustna je gradnja stavbe za zdravstvo, zobozdravstvo in knjižnico</li> </ul>	<p><b>Slabosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) stroški nakupa nepremičnine in izvedbe investicije;</li> <li>d) oviranje prometa v času gradbenih del (kratkoročni učinki);</li> <li>e) vplivi na okolje v času gradbenih del (prah, hrup)</li> <li>a) večja prometna obremenitev cestnih odsekov (dolgoročni učinki);</li> <li>b) o potrebna je rekonstrukcija obstoječega objekta ali rušitev in nadomestna gradnja</li> </ul>
<p><b>Priložnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f) izboljšanje kakovosti bivalnega okolja;</li> <li>g) zagotovitev višje življenjske ravni prebivalcev;</li> <li>h) večja privlačnost za poselitev območja;</li> <li>c) možnosti razvoja tega območja</li> </ul>	<p><b>Nevarnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) zagotovitev zadostnih finančnih sredstev za izvedbo investicije;</li> <li>j) izbor ustreznega, zanesljivega in kvalitetnega izvajalca izdelave PZI dokumentacije, izvajalca gradbenih del, dobavitelja opreme;</li> <li><b>d)</b> zamude pri realizaciji projekta</li> </ul>