



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**15. redna seja občinskega sveta**  
**dne 23. junija 2021**

**Gradivo za 7.a točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** a/ Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt: »Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«

**Poročevalka:** Irena JEREB, vodja oddelka za družbene dejavnosti



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

---

**O b č i n s k a u p r a v a**  
Oddelek za družbene dejavnosti

---

**Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica**

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

**uradna spletna stran:** [www.slovenska-bistrica.si](http://www.slovenska-bistrica.si)

---

**Številka:15 /2021/ DSO**

Datum: 07.06.2021

**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: a/ Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt:  
»Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska  
Bistrica«**

***I. PREDLAGATELJ***

Župan dr. Ivan ŽAGAR

***II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO***

Odbor za družbene dejavnosti

***III. VRSTA POSTOPKA***

Enofazni

***IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM***

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10)
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

## V. NAMEN IN CILJI SPREJEMA DOKUMENTA

Dokument obravnava investicijo v povečanje kapacitet Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica, ki deluje kot socialnovarstveni zavod za institucionalno varstvo ljudi, starejših od 65 let.

Enota v Slovenski Bistrici deluje kot dislocirana enota poljčanskega doma in lahko sprejme do 124 stanovalcev. Dom ima lastno kuhinjo, katere velikost že pri obstoječi kapaciteti stavbe ne zadošča, saj se v kuhinji pripravlja okrog 80 starostnikom prilagojenih kosil tudi za okoliško prebivalstvo.

V občini Slovenska Bistrica in tudi širši okolici obstaja velik interes za storitve, ki se izvajajo v okviru dejavnosti doma za starejše, demografski trendi pa kažejo na konstantno večanje deleža starejšega prebivalstva in potreb po bivanju in oskrbi v domovih za starejše.

V sklopu obravnavane investicije je predvidena dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječe stavbe, ki bo omogočila povečanje kapacitet enote Slovenska Bistrica na 12 oddelkov, ki bodo zagotavljali bivanje do 200 starejšim osebam, ob tem pa je predvidena tudi ukinitve programa nedelujočega dnevnega centra in povečanje spremljajočega zdravstvenega in servisnega programa, predvsem kuhinje.

Cilj investicije je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta, pri čemer so predvideni naslednji posegi:

- povečanje etažnosti stavbe do P+3 v višjem delu in P+2 v nižjem,
- povečanje kapacitete stavbe do 200 stanovalcev,
- ukinitve dnevnega centra na račun povečanja varovanega oddelka v pritličju,
- možnost kohortne izolacije posameznih oddelkov kot rdeče in sive cone v primeru epidemije,
- povečanje obstoječe kuhinje za potrebe povečanih kapacitet doma in oskrbe okoliških starostnikov,
- izvedba dodatnega dvigala za dostavo, servis in ločevanja poti z neposrednim dostopom iz servisnega dela zunanje ureditve,
- zapiranje obstoječega zunanjšega požarnega stopnišča
- sprememba lokacije upravnih prostorov, zaradi povečanja kuhinje.

Investicija bo omogočila:

- ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in omogočala kakovostno skrb za starostnike,
- zmanjšanje števila čakajočih za sprejem v Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane;
- dvig kakovosti družbenega okolja.

## Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije

Stavba se v večjem delu nadzida za eno etažo, delno tudi za dve etaži, tako da bo po končani nadzidavi etažnosti P+3 na vzhodnem, severnem in zahodnem traktu, ter etažnosti P+2 na osrednjem delu južnega trakta. Nadzidani del stavbe bo iz montažne lesene konstrukcije, na mestih strojnih naprav na strehi delno kombinirane z jekleno konstrukcijo. AB vertikalna jedra se v novi etaži nadgrajujejo montažno v kombinacijah lesene in kovinske konstrukcije.

Na vzhodnem delu stavbe se prizida dodatno dvigalo večjih dimenzij, namenjeno predvsem dostavi in prevozu postelj ter po potrebi organizaciji izolacijskih con. V pritličju bo dvigalo vezano neposredno na servisno dvorišče, z lastnim vhodom in vetrolovom. Dvigalo in priključki podestov na balkon so načrtovani kot kovinska konstrukcija zaradi lažje izravnave diferenčnih posedkov.

Streha bo izvedena kot lesena konstrukcija, kot ravna streha z odvodnjo traktov kot dvokapnic v naklonu 3%.

Zunanja fasada dodatne etaže bo obravnavana enako kot obstoječe fasade: kontinuiran balkon s poudarjeno horizontalno polno ograjo, polna fasada s posameznimi okni umaknjena v notranjost, nad balkonom pa podaljšan nadstrešek, izveden v enaki maniri kot balkoni. Tudi atrijska fasada bo predstavljala nadaljevanje obstoječe fasade. Večjih zunanjih vizualnih razlik med obstoječim in novim delom objekta naj ne bi bilo.

### Pritličje

V pritličju se ukine dnevni center in prostor za duhovno oskrbo na južni strani objekta, namesto tega programa se izdelata dodaten polovični varovani oddelek za dementne osebe s štirimi sobami oziroma šestimi ležišči, prehodno dnevno sobo s kuhinjsko nišo in negovalno kopalnico.

Obstoječe zunanje požarno stopnišče se zapre, konstrukcija nekdanje odprte terase (zaprta z adaptacijo leta 2019) se ojača z dodatnimi AB stenami in lokalno ojačitvijo temeljev zaradi dodatne obtežbe v nadstropjih.

Preoblikuje se servisni del pritličja na vzhodni strani. Kuhinja se preseli v prostore ob atriju (sedanji prostori fizioterapije, delovne terapije in uprave) z vhodnim delom ob servisnem dvorišču (sedanji skladišči za umazano in čisto perilo), fizioterapija se ob tem seli v novo tretje nadstropje, delovna terapija v sedanji prostor kuhinje, upravni prostori pa v prvo nadstropje.

Namesto sedanje kuhinje se v podaljšku vhodne avle (sedanja glavna kuhinja in izdaja hrane) uredi prostor delovne terapije, kar omogoča tudi podaljšanje avle v prostor delovne terapije v primeru večjih prireditev. V preostalem večjem delu kuhinje se uredi večnamenski prostor za duhovo oskrbo, za večje sestanke in organizirana druženja, preostali manjši prostori kuhinje pa se uporabijo za servis in skladišča.

### Prvo nadstropje

Obstoječe zunanje požarno stopnišče se zapre, konstrukcija dela stavbe ob stopnišču pa se ojača z dodatnimi betonskimi stenami in betonskim nosilcem zaradi dodatne obtežbe v višjih etažah.

Namesto šestih sob z orientacijo proti atriju se izvedejo upravni in delno servisni prostori, saj zaradi povečanja etažnosti stavbe prvo nadstropje atrija ni več v zadostni meri osvetljeno z neposredno sončno svetlobo za kvalitetno bivanje. Število ležišč v etaži se s tem zmanjša za 10, velikost dveh oddelkov se zmanjša iz 20 na 15 ležišč, tretji oddelek v etaži pa ostane velikosti 20 ležišč. Oddelek, ki ostaja prvotne velikosti, ima z že izvedeno zasteklitvijo terase tudi večje dnevne prostore, zato je razmere med številom ležišč po posameznih oddelkih primerno.

## Drugo nadstropje

Terasa drugega nadstropja (nižji del stavbe) se nadzida z montažno leseno konstrukcijo. Pridobi se nov oddelek polne velikosti – 20 ležišč.

## Tretje nadstropje

Izvede se celotno tretje nadstropje z dvema polnima oddelkoma s po 20 ležišči in enim polovičnim oddelkom z 10 ležišči ter vsemi spremljajočimi skupnimi prostori oddelkov (dnevne sobe, negovalne kopalnice). V tretjem nadstropju je ob požarnem stopnišču predviden tudi prostor za fizioterapijo.

## Prizidava dvigala

Na vzhodnem delu stavbe se prizida dodatno dvigalo večjih dimenzij, namenjeno ločevanju poti v epidemioloških časih, sicer pa predvsem dostavi in prevozu stanovalcev na bolniških posteljah. V vseh etažah bo predprostor dvigala zaprt, vendar neogrevan. Zaradi dvigala in predprostora dvigala se v vseh etažah lokalno razširi obstoječi balkon. V pritličju je iz predprostora dvigala omogočen dostop neposredno iz servisnega dvorišča na vzhodni strani stavbe.

## Rekapitulacija površin:

<b>Zemljišče</b>	Obstoječe	Novo
Gradbena parcela	6.082,00 m <sup>2</sup>	6.082,00 m <sup>2</sup>
Zazidana površina	1.891,7 m <sup>2</sup>	1.972,80m <sup>2</sup>
Odprta površina	4.190,3 m <sup>2</sup>	4.109,2 m <sup>2</sup>
<b>Gabariti objekta</b>		
Etažnost	P+1, P+2	P+2, P+3
Vrh strehe	10,39 m	14,03 m
Višina venca strehe	11,00 m	14,32 m
Osnovni gabariti stavbe (z balkoni)	62,8m x 48,7m	62,8m x 48,7m
<b>Bruto površine objekta</b>		
a – notranje površine	5.106,26 m <sup>2</sup>	7.380,36 m <sup>2</sup>
b – zunanje pokrite površine	300,47 m <sup>2</sup>	639,85 m <sup>2</sup>
c – zunanje odkrite površine	974,69 m <sup>2</sup>	1.276,03 m <sup>2</sup>
Skupaj	6.381,42 m <sup>2</sup>	9.296,24 m <sup>2</sup>
<b>Neto površine objekta</b>		
a – notranje površine	3.430,56 m <sup>2</sup>	6.261,36 m <sup>2</sup>
b – zunanje pokrite površine	285,45 m <sup>2</sup>	607,86 m <sup>2</sup>
c – zunanje odkrite površine	925,96 m <sup>2</sup>	1.212,23 m <sup>2</sup>
Skupaj	4.641,96m <sup>2</sup>	8.081,45 m <sup>2</sup>

## ***VI. FINANČNE POSLEDICE***

Vrednost investicije je ocenjena na 4.041.672,13 € po stalnih cenah oz. 4.088.408,20 € po tekočih cenah in se bo izvajala v letu 2022. Predvideno je sofinanciranje investicije s sredstvi

Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v skupnem znesku 4.038.408,20 €. Občina Slovenska Bistrica bo financirala dokumentacijo, potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja v višini 50.000,00 €.

## **VII. PREDLOG SKLEPA**

Občinskemu svetu predlagamo, da dokument obravnava, o njem razpravlja in sprejme naslednji:

### *S K L E P*

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica potrjuje Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt: » Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«

Občinski svet pooblašča župana za morebitne naknadne spremembe tega investicijskega dokumenta ter za spremembe v Načrtu razvojnih programov in spremembe tega sklepa, če bodo potrebne v primeru sofinanciranja iz državnih oziroma evropskih sredstev.

S spoštovanjem,

Irena JEREB,  
vodja oddelka

### **Priloga:**

- Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt: «Nadzidava in prizidava Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica«



## OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10

2310 Slovenska Bistrica

Tel. 02/843 28 00

Uradni spletni naslov: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Uradni e-naslov: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

### DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

za projekt:

## NADZIDAVA IN PRIZIDAVA DOMA DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE, ENOTA SLOVENSKA BISTRICA



Dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Slovenska Bistrica, april 2021

Investitorji:



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA  
Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO,  
SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI

MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE  
MOŽNOSTI  
Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana



Izdelovalec investicijske  
dokumentacije:

RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA  
Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica

Naloga:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v  
nadaljevanju DIIP):  
Nadzidava in prizidava Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane enota  
Slovenska Bistrica

Izdelano:

April 2021



## KAZALO VSEBINE

<b>1 UVODNA POJASNILA .....</b>	<b>4</b>
<b>2 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB .....</b>	<b>5</b>
<b>3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....</b>	<b>7</b>
3.1 ANALIZA STANJA ZA PODRAVSKO REGIJO .....	7
2.2 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA .....	8
2.3 OPIS RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	11
<b>3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE.....</b>	<b>12</b>
<b>4 OPIS VARIANT .....</b>	<b>14</b>
4.1 VARIANTA 0 – INVESTICIJA SE NE IZVEDE.....	14
4.2 VARIANTA 1 – INVESTICIJA V NADZIDAVO IN PRIZIDAVO DOMA DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE, ENOTA SLOVENSKA BISTRICA .....	14
4.3 IZBIRA OPTIMALNE VARIANTE .....	14
<b>5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....</b>	<b>16</b>
5.1 VRSTA INVESTICIJE.....	16
5.2 OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU INVESTICIJE .....	16
<b>6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>19</b>
6.1 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH .....	19
6.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH .....	19
<b>7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE .....</b>	<b>20</b>
7.1 STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO DIIP .....	20
7.2 OPIS LOKACIJE.....	20
7.3 OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE .....	21
7.4 VARSTVO OKOLJA .....	22
7.5 KADROVSKO–ORGANIZACIJSKA SHEMA.....	22
7.6 VIRI FINANCIRANJA .....	22
7.7 PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA .....	23
<b>8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE ....</b>	<b>24</b>

## KAZALO TABEL IN SLIK

TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.) .....	7
TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2020) .....	8
TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	9
TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	10
TABELA 5: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ .....	14
TABELA 6: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI.....	15
TABELA 7: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH .....	19
TABELA 8: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH .....	19
TABELA 9: OSNOVNI LOKACIJSKI PODATKI.....	20
TABELA 10: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE .....	21
TABELA 11: VIRI FINANCIRANJA .....	23
SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA .....	7
SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ .....	10
SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	10
SLIKA 4: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE .....	21

## 1 UVODNA POJASNILA

Dokument obravnava investicijo v povečanje kapacitet Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enote Slovenska Bistrica, ki deluje kot socialnovarstveni zavod za institucionalno varstvo ljudi, starejših od 65 let. Enota v Slovenski Bistrici deluje kot dislocirana enota poljčanskega doma in lahko sprejme do 124 stanovalcev. Dom ima lastno kuhinjo, katere velikost že pri obstoječi kapaciteti stavbe ne zadošča, saj se v kuhinji pripravlja okrog 80 starostnikom prilagojenih kosil tudi za okoliško prebivalstvo.

V očini Slovenska Bistrica in tudi širši okolici obstaja velik interes za storitve, ki se izvajajo v okviru dejavnosti doma za starejše, demografski trendi pa kažejo na konstantno večanje deleža starejšega prebivalstva in potreb po bivanju in oskrbi v domovih za starejše.

V sklopu obravnavane investicije je predvidena dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječe stavbe, ki bo omogočila povečanje kapacitet enote Slovenska Bistrica na 12 oddelkov, ki bodo zagotavljali bivanje do 200 starejšim osebam, ob tem pa je predvidena tudi ukinitvev programa nedelujočega dnevnega centra in povečanje spremljajočega zdravstvenega in servisnega programa, predvsem kuhinje.

Vrednost investicije je ocenjena na 4.041.672,13 € po stalnih cenah oz. 4.088.408,20 € po tekočih cenah in se bo izvajala v letu 2022. Predvideno je sofinanciranje investicije s sredstvi Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v skupnem znesku 4.038.408,20 €. Občina Slovenska Bistrica bo financirala dokumentacijo, potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja v višini 50.000,00 €.

Namen investicije je omogočiti ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in nudila kakovostno skrb za starostnike, zmanjšala število čakajočih za sprejem v oskrbo ter pripomogla k dvigu kakovosti družbenega okolja.

## 2 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

### Investitorja

<b>Naziv</b>	<b>OBČINA SLOVENSKA BISTRICA</b>
<b>Naslov</b>	Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica
<b>Odgovorna oseba</b>	Dr. Ivan Žagar, župan
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon</b>	+386 (0) 2 843 28 00
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.slovenska-bistrica.si">http://www.slovenska-bistrica.si</a>
<b>E-poštni naslov</b>	obcina@slov-bistrica.si
<b>Davčna številka</b>	49960563
<b>Matična številka</b>	5884250

<b>Naziv</b>	<b>MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI</b>
<b>Naslov</b>	Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana
<b>Odgovorna oseba</b>	Janez Cigler Kralj, minister
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon</b>	+386 (0) 1 369 77 00
<b>Spletna stran</b>	<a href="https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-delo-druzino-socialne-zadeve-in-enake-moznosti/">https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-delo-druzino-socialne-zadeve-in-enake-moznosti/</a>
<b>E-poštni naslov</b>	Gp.mddsz@gov.si
<b>Davčna številka</b>	76953475
<b>Matična številka</b>	5022860000

### Upravljavec

<b>Naziv</b>	<b>DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE</b>
<b>Naslov</b>	Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane
<b>Odgovorna oseba</b>	Iva Soršak, direktorica
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon</b>	+386 (0) 2 829 59 41
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.dom-poljcane.si">http://www.dom-poljcane.si</a>
<b>E-poštni naslov</b>	<a href="mailto:info@dom-poljcane.si">info@dom-poljcane.si</a>
<b>Davčna številka</b>	52804186
<b>Matična številka</b>	5050723000

Izdelovalec investicijske dokumentacije

<b>Naziv</b>	<b>RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA</b>
<b>Naslov</b>	Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica
<b>Odgovorna oseba</b>	Tomaž Repnik, v.d. direktorja
<b>Žig in podpis</b>	
<b>Telefon</b>	(02) 843 02 46
<b>Spletna stran</b>	<a href="http://www.ric-sb.si">http://www.ric-sb.si</a>
<b>E-pošta</b>	<a href="mailto:info@ric-sb.si">info@ric-sb.si</a>
<b>Davčna številka</b>	72326018
<b>Matična številka</b>	1510045

### 3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

#### 3.1 Analiza stanja za Podravsko regijo

Investicija se načrtuje na območju Občine Slovenska Bistrica. Občina je locirana znotraj Podravske statistične regije, ki se uvršča v kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija.

Podravska statistična regija s površino 2.170 km<sup>2</sup> obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija. Regija na svoji zahodni strani meji na Koroško in Savinjsko regijo, na svoji vzhodni strani pa s Pomursko regijo. Na severu meji na Republiko Avstrijo, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO SLOVENSKA BISTRICA



Regijo sestavlja 678 naselij. V regiji je po podatkih Statističnega urada RS na dan 1. 1. 2020 živel 325.994 prebivalcev. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije je v zadnjih nekaj letih konstanten. Gostota prebivalstva v Podravski statistični regiji močno presega slovensko povprečje.

TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2020 (NA DAN 1.1.)

Leto	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slovenija	1.996.433	1.997.590	2.003.358	2.010.377	2.025.866	2.032.362	2.046.976
Podravska regija	319.426	319.114	319.235	319.706	321.781	322.900	323.343
Delež	16,00	15,97	15,93	15,90	15,88	15,89	15,79

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Slovenija	2.050.189	2.055.496	2.058.821	2.061.085	2.062.874	2.064.188	2.065.895
Podravska regija	323.119	323.534	323.238	323.328	323.356	321.493	322.043
Delež	15,76	15,74	15,70	15,69	15,68	15,57	15,59

Leto	2018	2019	2020
Slovenija	2.066.880	2.080.908	2.095.861
Podravska regija	322.058	324.104	325.994
Delež	15,58	15,58	15,55

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2020)

	Površina v km <sup>2</sup>	Št. preb.	Preb./km <sup>2</sup>
Slovenija	20.273	2.095.861	103,4
Podravska regija	2.170	325.994	150,2

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Podravska razvojna regija je v preteklem obdobju izkazovala številne razvojne probleme in se je po statističnih kazalcih razvitosti in indeksu razvojne ogroženosti uvrščala po stopnji svoje razvitosti šele na deseto od dvanajstih regij v Sloveniji. Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti so znotraj regije precejšnje razlike v razvitosti občin. S finančno in gospodarsko krizo so se razmere v regiji še poslabšale. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko, razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca, v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih.

Podravje spada med demografsko bolj ogrožene regije v Sloveniji, predvsem bodo v prihodnje poslabšale razmere v prometno odročnih in obmejnih delih regije. Demografske spremembe povečujejo potrebo po starejšim prilagojenemu prostorskemu načrtovanju, gradnji objektov in prometni politiki. V podravski regiji je prisoten trend hitrega staranja prebivalstva, ki vpliva na vrsto dejavnikov v regiji (stanovanjska problematika, kakovost bivanja, posledično pa potreba po celoviti in bolj kakovostni oskrbi in kakovostnih zdravstvenih programih zlasti za starejše) in hkrati sledijo potrebam po ohranjanju zdravja ter podaljševanja delovne sposobnosti aktivne populacije.

## 2.2 Občina Slovenska Bistrica

Občina Slovenska Bistrica leži na stičišču Pohorja, Haloz ter Dravsko - Ptujkega polja in velja za eno večjih občin v podravski regiji. Meji z občinami Lovrenc na Pohorju, Ruše, Hoče - Slivnica, Rače - Fram, Kidričevo, Majšperk, Makole, Poljčan, Slovenske Konjice, Oplotnica, Zreče. Razprostira se na 260,1 km<sup>2</sup> in nudi prostor 25.827 prebivalcem (Statistični urad RS, 2021).

Gostota poseljenosti v občini je pod slovenskim povprečjem in znaša 98,3 prebivalcev/km<sup>2</sup>. Stopnja registrirane brezposelnosti v občini znaša 8,3 % (ZRSZ, avgust 2020) in je pod slovenskim povprečjem, ki znaša 9,1 % v enakem obdobju. Povprečna

mesečna neto plača je v avgustu 2020 znašala 1.091.29 € EUR, kar je pod slovenskim povprečjem.

Koeficient razvitosti občine Slovenska Bistrica za leti 2020 in 2021, izračunan na podlagi Uredbe o metodologiji za določitev razvitosti občin, Ur.l.RS št. 78/19, znaša 1, s čimer se občina uvršča v povprečje razvitosti občin v Sloveniji. Zaostaja predvsem v infrastrukturni opremljenosti, ki je predpogoj za gospodarski in socialni razvoj.

Število prebivalcev v občini se povečuje, kar je posledica priseljevanja iz podeželja v mesto. Največji porast beleži starostna skupina prebivalcev nad 65 let, medtem ko je število prebivalcev med 15 in 64 letom v konstantnem upadanju.

**TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA**

Starostna skupina Leto	Skupaj	0-14 let	15-64 let	65+ let
2012	25.197	3.821	17.654	3.722
2013	25.169	3.861	17.496	3.812
2014	25.265	3.905	17.339	4.021
2015	25.398	3.981	17.274	4.143
2016	25.406	3.994	17.114	4.298
2017	25.484	4.034	16.993	4.457
2018	25.552	4.073	16.836	4.643
2019	25.690	4.065	16.844	4.781
2020	25.890	4.039	16.902	4.949



SLIKA 2: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2012 NAPREJ

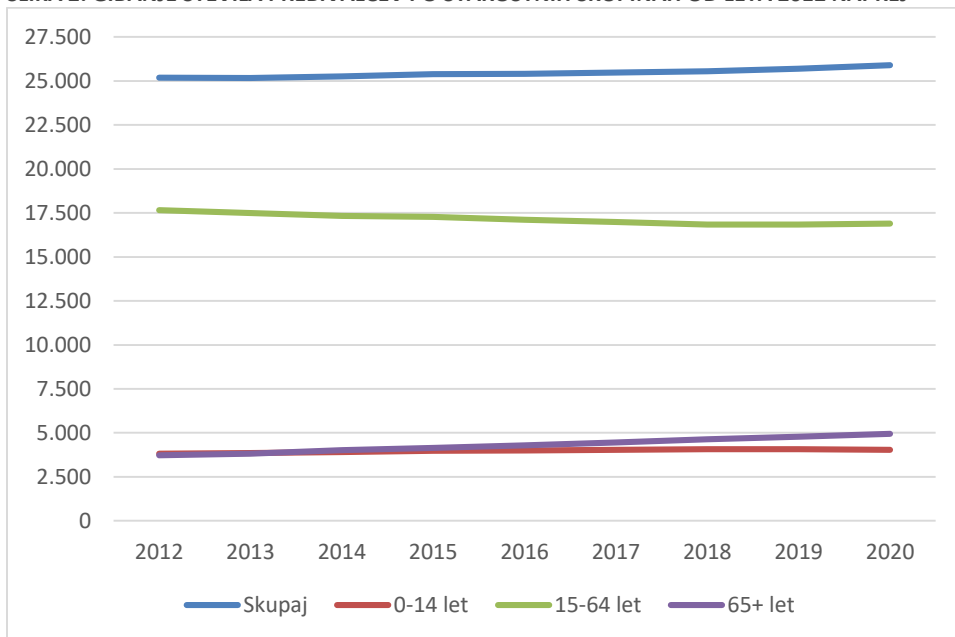
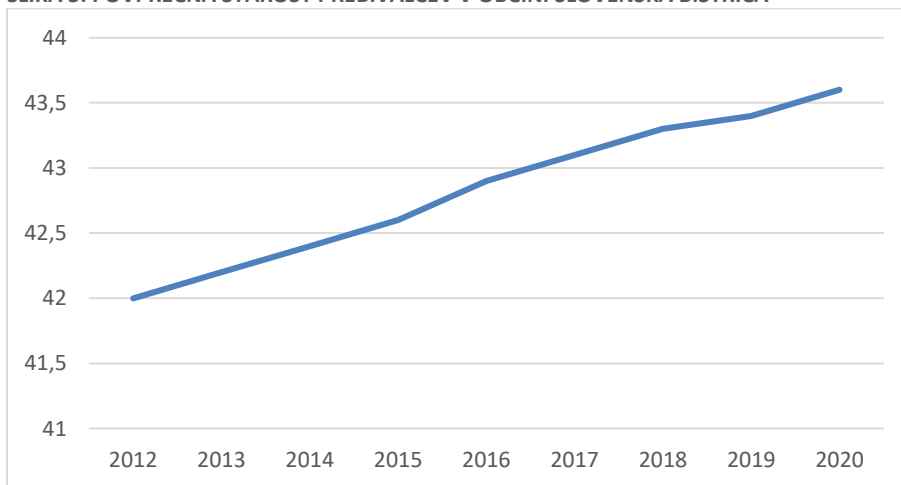


TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Povprečna starost (leta)	40,8	41,1	41,5	41,6	42,0	42,2	42,5	42,6	42,9
Indeks staranja	97,4	98,7	103,0	104,1	107,6	110,5	114,0	117,6	122,5
Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	15,2	15,3	15,5	15,7	15,7	15,8	15,9	15,8	15,6
Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	70,1	69,5	68,6	68,0	67,4	66,7	65,9	65,6	65,3
Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)	14,8	15,1	15,9	16,3	16,9	17,5	18,2	18,6	19,1
Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)	3,0	3,1	3,5	3,6	3,9	4,0	4,2	4,3	4,4

SLIKA 3: POVPREČNA STAROST PREBIVALCEV V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA



## 2.3 Opis razlogov za investicijsko namero

Demografski trendi tudi za Slovenijo kažejo povečevanje števila starejših ljudi. Konec leta 1995, ko je v Sloveniji živel 249.046 ljudi, starih več kot 65 let, je njihov delež v celotnem prebivalstvu znašal 12,5 %. V letu 2020 so toliko stari med nami predstavljali že 20,4 odstotka celotnega prebivalstva, po projekcijah EuroPop2019 pa naj bi se njihov delež do leta 2050 povzpел na 30,7 odstotkov. Prihodnja starostna sestava prebivalstva Slovenije se zrcali v sedanji. Tako se bo po pričakovanjih močnejše povečevalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo zmanjševalo. Po podatkih Evrostatovih projekcij prebivalstva za obdobje 2014–2060 bo imela Slovenija do konca tretjega desetletja tega stoletja že eno najstarejših prebivalstev na svetu.

Na dan 1.1.2021 je skupno število kapacitet v domovih za starejše Sloveniji znašalo 18.991 mest, kar predstavlja 4,4 % vseh prebivalcev, starejših od 65 let. Ob pričakovani rasti deleža starejšega prebivalstva je prisotna potreba po večanju števila kapacitet domov za starejše.

Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane deluje na dveh lokacijah, in sicer v Poljčanah, kjer znaša kapaciteta 230 stanovalcev in v Slovenski Bistrici, ki sprejme 124 stanovalcev. Enota v Slovenski Bistrici ima 7 oddelkov: dva varovana oddelka za dementne osebe s po 12 ležišči v pritličju in pet oskrbovanih oddelkov s po 20 ležišči v obeh nadstropjih. Dom ima lastno kuhinjo, katere velikost že pri obstoječi kapaciteti stavbe ne zadošča, saj se v kuhinji pripravlja okrog 80 starostnikom prilagojenih kosil tudi za okoliško prebivalstvo. Dom starejših občanov sicer deluje kot podružna enota Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane.

Investitor zato želi v okviru dozidave, nadzidave in rekonstrukcije obstoječe stavbe povečati kapaciteto na 12 oddelkov, ki bodo zagotavljali bivanje do 200 starejšim osebam, ob tem pa tudi ukiniti program nedelujočega dnevnega centra in primerno povečati spremljajoči zdravstveni in servisni program, predvsem kuhinjo.

### 3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

Namen investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za povečanje kapacitete v enoti doma za starejše osebe v Slovenski Bistrici in s tem omogočiti bivanje in oskrbo večjemu številu ljudi.

Cilj investicije je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta, pri čemer so predvideni naslednji posegi:

- povečanje etažnosti stavbe do P+3 v višjem delu in P+2 v nižjem,
- povečanje kapacitete stavbe do 200 stanovalcev,
- ukinitev dnevnega centra na račun povečanja varovanega oddelka v pritličju,
- možnost kohortne izolacije posameznih oddelkov kot rdeče in sive cone v primeru epidemije,
- povečanje obstoječe kuhinje za potrebe povečanih kapacitet doma in oskrbe okoliških starostnikov,
- izvedba dodatnega dvigala za dostavo, servis in ločevanja poti z neposrednim dostopom iz servisnega dela zunanje ureditve,
- zapiranje obstoječega zunanjega požarnega stopnišča
- sprememba lokacije upravnih prostorov, zaradi povečanja kuhinje.

Investicija bo omogočila:

- ustrezno socialnovarstveno infrastrukturo, ki bo sledila demografskim trendom in omogočala kakovostno skrb za starostnike,
- zmanjšanje števila čakajočih za sprejem v Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane;
- dvig kakovosti družbenega okolja.

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami in politikami:

#### 1. Nacionalni akti:

##### Strategija razvoja Slovenije 2030

Dokument opredeljuje osrednji cilj razvoja Slovenije, ki se navezuje na zagotavljanje kakovostnega življenja za vse. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Investicija prispeva k tretjemu razvojnemu cilju, to je *Dostojno življenje za vse*, ki se osredotoča na izboljšanje kakovosti bivalnega okolja, tudi z oblikovanjem vzdržnih sistemov socialne zaščite (pokojninski, zdravstveni, dolgotrajna oskrba).

## Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020

Cilji, ki jih opredeljuje Slovenija na področju programa socialnega varstva, odgovarjajo na povečanje socialnih in demografskih stisk ter problematik v populaciji. Dokument definira tri ključne cilje s področja razvoja sistema socialnega varstva, med katerimi je tudi *Izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov*, po katerem je med drugim predvidena okrepitev skupnostne oblike socialnega varstva in povečanje števila njihovih uporabnikov.

Strateški razvojni program organizirane skrbi za starejše Skupnosti socialnih zavodov Slovenije

Investicija je skladna z navedenim strateškim razvojnim programom, ki med drugim pravi, da morajo domovi poskrbeti za razvoj svojih zmogljivosti v skladu s potrebami in tržnimi priložnostmi.

### 2. Mednarodni akti:

Najpomembnejši akti mednarodnih organizacij s področja socialnega varstva in varstva starejših so:

- Splošna deklaracija človekovih pravic,
- Evropska socialna listina,
- Mednarodni načrt ukrepov v zvezi s staranjem (Madridska konferenca 2002),
- Politična deklaracija (Madridska konferenca 2002a),
- Berlinska konferenca 2002 in
- Evropska listina o pravicah in svoboščinah starejših ljudi v domovih.

## 4 OPIS VARIANT

Investitor je v fazi priprave DIIP obravnaval in ocenjeval dve varianti in sicer:

- varianta »Z« investicijo in
- varianta »BREZ« investicije.

Odločil se je za 1. varianto. Utemeljitev je razvidna iz nadaljevanja.

### 4.1 Varianta 0 – investicija se ne izvede

V tem primeru so stroški investicije enaki nič, varianta pomeni ohranitev obstoječega stanja. Zaradi naraščanja potreb po oskrbi starejših se bodo v tem primeru podaljševale čakalne dobe in število čakajočih za bivanje v domu, s tem pa bo upadala kakovost bivanja starostnikov v našem okolju. Zaradi tega investitor ocenjuje, da varianta brez investicije ni sprejemljiva.

### 4.2 Varianta 1 – investicija v nadzidavo in prizidavo Doma Dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica

Varianta z investicijo bo zagotovila povečanje kapacitet in izboljšanje ustreznosti prostorov v enoti doma za starejše v Slovenski Bistrici, s čimer bo omogočeno bivanje in oskrba večjega števila ljudi ter skrajšanje čakalnih dob za sprejem v oskrbo. S tem bo investicija omogočila sledenje demografskim trendom in pričakovanim potrebam po oskrbi starejših v našem okolju. Investicija je ocenjena na 4.041.672,13 €, od tega predstavlja strošek projektne dokumentacije 147.000,00 €, strošek GOI del 3.769.672,13 €, strošek gradbenega nadzora pa 125.000,00 €.

Izvedba investicije ima pomembno vlogo pri zagotavljanju kakovosti socialnovarstvenih storitev s področja oskrbe starejših, demografski trendi pa kažejo, da se bo v prihodnje interes po tovrstnih storitvah le še povečeval.

### 4.3 Izbira optimalne variante

Pri izboru optimalne variante smo upoštevali kriterije, podane v spodnji tabeli.

TABELA 5: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ

Kriterij	Ugodnejša varianta
Stroški izvedbe posamezne variante	Ugodnejša je varianta 0, saj ne povzroča nikakršnih investicijskih stroškov.

Doseganje ciljev investicije	Ugodnejša je varianta 1, saj v primeru variante brez investicije njeni cilji niso nikoli doseženi.
Dinamika financiranja investicije	Ker varianta 0 ne predvideva nobene dinamike financiranja, je primernejša varianta 1.
Učinkovitost investicije, merjena s hitrostjo izvedbe investicije	Ugodnejša je varianta 1, ki predvideva dokončanje investicije decembra 2022 in s tem zagotovi dodatne kapacitete doma starostnikov. Pri varianti 0 tega učinka ne moremo nikoli doseči.
Vpliv na okolje	Varianta 1 izkazuje bolj pozitiven vpliv na okolje, saj pomeni izboljšanje stanja okolja. V primeru variante 0 tega učinka ni, zato je varianta 1 primernejša.

**TABELA 6: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI**

Varianta	Doseženi rezultat
Varianta 0	2
Varianta 1	4

Glede na rezultate ocenjevanja je kot optimalna varianta izbrana varianta 1, torej varianta z investicijo.

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

### 5.1 Vrsta investicije

Investicija predstavlja nadzidavo, dozidavo in rekonstrukcijo obstoječega objekta socialnovarstvene infrastrukture.

### 5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije

Stavba se v večjem delu nadzida za eno etažo, delno tudi za dve etaži, tako da bo po končani nadzidavi etažnosti P+3 na vzhodnem, severnem in zahodnem traktu, ter etažnosti P+2 na osrednjem delu južnega trakta. Nadzidani del stavbe bo iz montažne lesene konstrukcije, na mestih strojnih naprav na strehi delno kombinirane z jekleno konstrukcijo. AB vertikalna jedra se v novi etaži nadgrajujejo montažno v kombinacijah lesene in kovinske konstrukcije.

Na vzhodnem delu stavbe se prizida dodatno dvigalo večjih dimenzij, namenjeno predvsem dostavi in prevozu postelj ter po potrebi organizaciji izolacijskih con. V pritličju bo dvigalo vezano neposredno na servisno dvorišče, z lastnim vhodom in vetrolovom. Dvigalo in priključki podestov na balkon so načrtovani kot kovinska konstrukcija zaradi lažje izravnave diferenčnih posedkov.

Streha bo izvedena kot lesena konstrukcija, kot ravna streha z odvodnjo traktov kot dvokapnic v naklonu 3%.

Zunanja fasada dodatne etaže bo obravnavana enako kot obstoječe fasade: kontinuiran balkon s poudarjeno horizontalno polno ograjo, polna fasada s posameznimi okni umaknjena v notranjost, nad balkonom pa podaljšan nadstrešek, izveden v enaki maniri kot balkoni. Tudi atrijska fasada bo predstavljala nadaljevanje obstoječe fasade. Večjih zunanjih vizualnih razlik med obstoječim in novim delom objekta naj ne bi bilo.

#### Pritličje

V pritličju se ukine dnevni center in prostor za duhovno oskrbo na južni strani objekta, namesto tega programa se izdelata dodaten polovični varovani oddelek za dementne osebe s štirimi sobami oziroma šestimi ležišči, prehodno dnevno sobo s kuhinjsko nišo in negovalno kopalnico.

Obstoječe zunanje požarno stopnišče se zapre, konstrukcija nekdanje odprte terase (zaprta z adaptacijo leta 2019) se ojača z dodatnimi AB stenami in lokalno ojačitvijo temeljev zaradi dodatne obtežbe v nadstropjih.

Preoblikuje se servisni del pritličja na vzhodni strani. Kuhinja se preseli v prostore ob atriju (sedanji prostori fizioterapije, delovne terapije in uprave) z vhodnim delom ob servisnem dvorišču (sedanji skladišči za umazano in čisto perilo), fizioterapija se ob tem seli v novo tretje nadstropje, delovna terapija v sedanji prostor kuhinje, upravni prostori pa v prvo nadstropje.

Namesto sedanje kuhinje se v podaljšku vhodne avle (sedanja glavna kuhinja in izdaja hrane) uredi prostor delovne terapije, kar omogoča tudi podaljšanje avle v prostor delovne terapije v primeru večjih prireditev. V preostalem večjem delu kuhinje se uredi večnamenski prostor za duhovo oskrbo, za večje sestanke in organizirana druženja, preostali manjši prostori kuhinje pa se uporabijo za servis in skladišča.

#### Prvo nadstropje

Obstoječe zunanje požarno stopnišče se zapre, konstrukcija dela stavbe ob stopnišču pa se ojača z dodatnimi betonskimi stenami in betonskim nosilcem zaradi dodatne obtežbe v višjih etažah.

Namesto šestih sob z orientacijo proti atriju se izvedejo upravni in delno servisni prostori, saj zaradi povečanja etažnosti stavbe prvo nadstropje atrija ni več v zadostni meri osvetljeno z neposredno sončno svetlobo za kvalitetno bivanje. Število ležišč v etaži se s tem zmanjša za 10, velikost dveh oddelkov se zmanjša iz 20 na 15 ležišč, tretji oddelek v etaži pa ostane velikosti 20 ležišč. Oddelek, ki ostaja prvotne velikosti, ima z že izvedeno zasteklitvijo terase tudi večje dnevne prostore, zato je razmere med številom ležišč po posameznih oddelkih primerno.

#### Drugo nadstropje

Terasa drugega nadstropja (nižji del stavbe) se nadzida z montažno leseno konstrukcijo. Pridobi se nov oddelek polne velikosti – 20 ležišč.

#### Tretje nadstropje

Izvede se celotno tretje nadstropje z dvema polnima oddelkoma s po 20 ležišči in enim polovičnim oddelkom z 10 ležišči ter vsemi spremljajočimi skupnimi prostori oddelkov (dnevne sobe, negovalne kopalnice). V tretjem nadstropju je ob požarnem stopnišču predviden tudi prostor za fizioterapijo.

#### Prizidava dvigala

Na vzhodnem delu stavbe se prizida dodatno dvigalo večjih dimenzij, namenjeno ločevanju poti v epidemioloških časih, sicer pa predvsem dostavi in prevozu stanovalcev na bolniških posteljah. V vseh etažah bo predprostor dvigala zaprt, vendar neogrevan. Zaradi dvigala in predprostora dvigala se v vseh etažah lokalno razširi obstoječi balkon. V



pritličju je iz predprostora dvigala omogočen dostop neposredno iz servisnega dvorišča na vzhodni strani stavbe.

Rekapitulacija površin:

<b>Zemljišče</b>	<b>Obstoječe</b>	<b>Novo</b>
Gradbena parcela	6.082,00 m <sup>2</sup>	6.082,00 m <sup>2</sup>
Zazidana površina	1.891,7 m <sup>2</sup>	1.972,80m <sup>2</sup>
Odprta površina	4.190,3 m <sup>2</sup>	4.109,2 m <sup>2</sup>
<b>Gabariti objekta</b>		
Etažnost	P+1, P+2	P+2, P+3
Vrh strehe	10,39 m	14,03 m
Višina venca strehe	11,00 m	14,32 m
Osnovni gabariti stavbe (z balkoni)	62,8m x 48,7m	62,8m x 48,7m
<b>Bruto površine objekta</b>		
a – notranje površine	5.106,26 m <sup>2</sup>	7.380,36 m <sup>2</sup>
b – zunanje pokrite površine	300,47 m <sup>2</sup>	639,85 m <sup>2</sup>
c – zunanje odkrite površine	974,69 m <sup>2</sup>	1.276,03 m <sup>2</sup>
Skupaj	6.381,42 m <sup>2</sup>	9.296,24 m <sup>2</sup>
<b>Neto površine objekta</b>		
a – notranje površine	3.430,56 m <sup>2</sup>	6.261,36 m <sup>2</sup>
b – zunanje pokrite površine	285,45 m <sup>2</sup>	607,86 m <sup>2</sup>
c – zunanje odkrite površine	925,96 m <sup>2</sup>	1.212,23 m <sup>2</sup>
Skupaj	4.641,96m <sup>2</sup>	8.081,45 m <sup>2</sup>

## 6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 6.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Investicija je ocenjena na 4.041.672,13 € z DDV po stalnih cenah in se bo izvajala v letu 2022.

Predmetna investicija pomeni izgradnjo objekta, ki je del socialne politike, zato se za GOI dela in zunanjo ureditev, ki je nujno potrebna za pridobitev uporabnega dovoljenja in obratovanje objekta, upošteva znižana davčna stopnja 9,5%. Za vse ostale stroške velja davčna stopnja v višini 22%.

TABELA 7: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH

	2021			2022			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava projektne dokumentacije	120.491,80	26.508,20	147.000,00	0,00	0,00	0,00	120.491,80	26.508,20	147.000,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	3.442.622,95	327.049,18	3.769.672,13	3.442.622,95	327.049,18	3.769.672,13
Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	102.459,02	22.540,98	125.000,00	102.459,02	22.540,98	125.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>120.491,80</b>	<b>26.508,20</b>	<b>147.000,00</b>	<b>3.545.081,97</b>	<b>349.590,16</b>	<b>3.894.672,13</b>	<b>3.665.573,77</b>	<b>376.098,36</b>	<b>4.041.672,13</b>

### 6.2 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Pri preračunu stalnih cen v tekoče je upoštevana napoved inflatornih gibanj, podana s strani Urada za makroekonomske analize in razvoj (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2021). Ta predvideva inflacijo za leto 2022 v deležu 1,2%. Po tekočih cenah znaša vrednost investicije 4.088.408,20 € z DDV.

TABELA 8: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH

	2021			2022			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
Izdelava projektne dokumentacije	120.491,80	26.508,20	147.000,00	0,00	0,00	0,00	120.491,80	26.508,20	147.000,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	3.483.934,43	330.973,77	3.814.908,20	3.483.934,43	330.973,77	3.814.908,20
Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	103.688,53	22.811,48	126.500,00	103.688,53	22.811,48	126.500,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>120.491,80</b>	<b>26.508,20</b>	<b>147.000,00</b>	<b>3.587.622,95</b>	<b>353.785,25</b>	<b>3.941.408,20</b>	<b>3.708.114,75</b>	<b>380.293,45</b>	<b>4.088.408,20</b>

## 7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

### 7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06 in 54/10).

Strokovna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD, ki jo je izdelalo podjetje Studio Krištof arhitekti d.o.o. v marcu 2021.

### 7.2 Opis lokacije

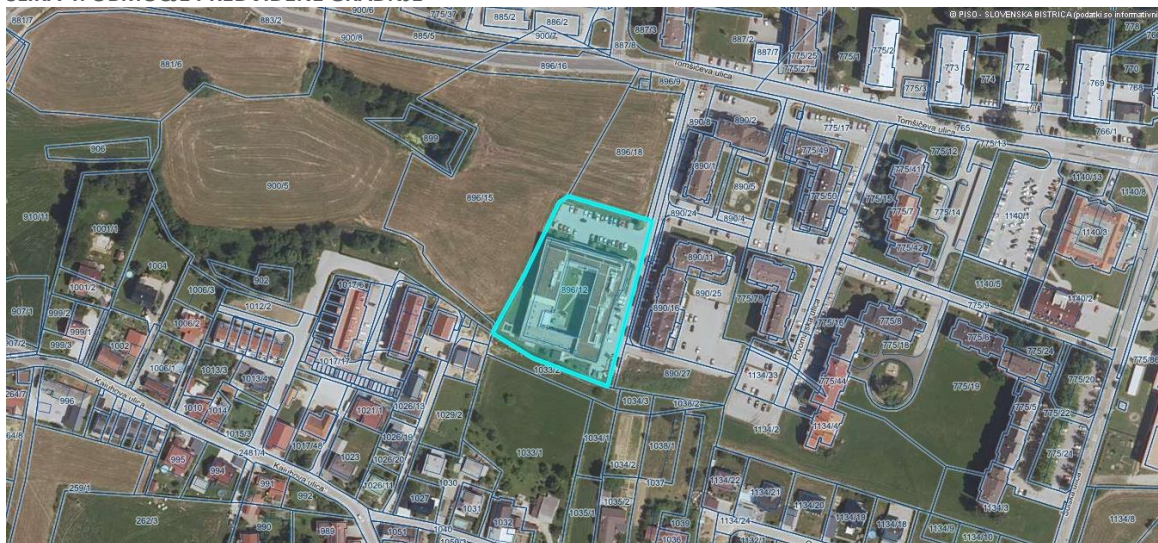
Gradbena parcela s številko 896/12, k.o. 753 Slovenska Bistrica meri 6.082,00 m<sup>2</sup> (podatek GURS ustreza izmeri iz geodetskega posnetka). Leži na vzhodnem delu mesta, ob vzhodnem robu stanovanjskega blokovskega naselja. Iz treh strani (S, J, Z) je obdana s praznimi zazidljivimi parcelami, na vzhodni strani na drugi strani dovozne ulice pa je stanovanjski blok etažnosti P+4. V bližini, proti zahodu, je industrijska cona Impol, ki pa nima vpliva na bivalne pogoje doma.

Dostop do parcele je iz dovozne Tomšičeve ulice (vzhodno od bloka), ki se na tem mestu tudi zaključuje.

TABELA 9: OSNOVNI LOKACIJSKI PODATKI

Namenska raba prostora	družbena gradnja, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo (cona D,K)
Velikost gradbene parcele	6.082,00 m <sup>2</sup>
<b>Veljavni prostorski akti:</b>	
Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan - prostorski del - Občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dop. 2003 (Ur.l.RS št. 42/92, 35/94, 41/97, 71/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11).	
Prostorski ureditveni pogoji (PUP): Odlok o sprejetju prostorsko ureditvenih pogojev za centralno naselje občine Slovenska Bistrica- UPB (Ur.l.RS št. 91/2015, 15/2016, 74/2016, 69/2017, 48/18)	

SLIKA 4: OBMOČJE PREDVIDENE GRADNJE



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2021..

### 7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Vrednost investicije je ocenjena na 4.041.672,13 € z DDV po stalnih cenah oz. 4.088.408,20 € z DDV po tekočih cenah.

V investicijske stroške so vključeni stroški priprave projektne dokumentacije, stroški gradbenih del in strošek strokovnega nadzora.

Predvideno je, da bo Občina Slovenska Bistrica v letu 2021 pridobila gradbeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

TABELA 10: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
<b>PRIPRAVLJALNA DELA</b>		
Izdelava projektne dokumentacije	11/2020	09/2021
Izdelava investicijske dokumentacije	04/2021	04/2021
Izvedba JN in izbira izvajalca	10/2021	01/2022
<b>IZVEDBENA DELA</b>		
Izvajanje vseh del	04/2022	12/2022
Končni prevzem		01/2023

## 7.4 Varstvo okolja

Investicija ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika investicija ni sporna in ne bo povzročala dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Negativni učinki na okolje niso predvideni.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

## 7.5 Kadrovsko–organizacijska shema

Izvedbo projekta bo vodila Občina Slovenska Bistrica. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena projektna skupina.

V času izvajanja del se bodo vršile redne koordinacije med izvajalcem del in vodjo operacije. Projektna skupina bo vodila dokumentacijo o izvajanju ter po potrebi pripravljala zapisnike o delu in poročila. Dokumentacija investicije se bo hranila v prostorih Občine Slovenska Bistrica.

Skrbnik pogodbe bo zagotavljal:

- spremljanje stroškov operacije,
- spremljanje uresničevanja namena,
- spremljanje doseganja načrtovanih učinkov in poročanje o doseženih učinkih,
- obveščanje in informiranje javnosti v skladu z navodili.

## 7.6 Viri financiranja

Predvideva se financiranje investicije s sredstvi Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v višini 4.038.408,20 €. Sredstva v višini 50.000,00 € bo zagotovila Občina Slovenska Bistrica. Finančna konstrukcija je prikazana v tabeli 11.

TABELA 11: VIRI FINANCIRANJA

	2021			2022			SKUPAJ		
	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj	Znesek brez DDV	DDV	Skupaj
MDDSZ	79.508,19	17.491,81	97.000,00	3.587.622,95	353.785,25	3.941.408,20	3.667.131,14	371.277,06	4.038.408,20
Občina Slovenska Bistrica	40.983,61	9.016,39	50.000,00	0,00	0,00	0,00	40.983,61	9.016,39	50.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>120.491,80</b>	<b>26.508,20</b>	<b>147.000,00</b>	<b>3.587.622,95</b>	<b>353.785,25</b>	<b>3.941.408,20</b>	<b>3.708.114,75</b>	<b>380.293,45</b>	<b>4.088.408,20</b>

## 7.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Glede na znane demografske trende, čakalne vrste in interes javnosti lahko s precejšnjo mero gotovosti trdimo, da bodo dodatne kapacitete doma starostnikov v enoti Slovenska Bistrica v celoti izkoriščene, pri čemer je polno zasedenost pričakovati takoj po predaji dograjenega objekta v uporabo. Glede ekonomske upravičenosti projekta se predvideva, da bo javni socialno varstveni zavod Dom Dr. Jožeta Potrča Poljčane gospodaril na način, da bo iz prejetih oskrbnin, prejemkov s strani občine in drugih prihodkov pokrival dodatne obratovalne stroške. V širšem družbenem kontekstu bo imela investicija v povečanje kapacitet doma nedvomno izredno pozitivno vlogo, kar je pravzaprav tudi eden glavnih razlogov za realizacijo investicije.

## 8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Glede na demografske trende in rast deleža starejših oseb ima investicija velik pomen za zagotavljanje ustreznih prostorskih kapacitet, namenjenih izvajanju dejavnosti oskrbe starejših.

***Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija v izbrani varianti, smiselna in potrebna.***

Glede na vrednost investicije je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) pripraviti še Predinvesticijsko zasnovo in Investicijski program.