



# PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

(minimalna vsebina v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

Naziv investicijskega projekta:

**POSLOVNI OBJEKT USNJARSKA CESTA 1**

---

SOINVESTITOR 1:

**JAVNI LEKARNIŠKI ZAVOD MESTNE  
LEKARNE**

Šutna 7  
1241 Kamnik

---

Odgovorna oseba:  
(ime, priimek, podpis, žig)

Varja Suhodolčan, direktorica

---

SOINVESTITOR 2:

**OBČINA KAMNIK**

Glavni trg 24  
1240 Kamnik

---

Odgovorna oseba:  
(ime, priimek, podpis, žig)

Matej Slapar, župan

---

IZDELOVALEC PREDINVESTICIJSKE  
ZASNOVE:

**FIMEX-N, d.o.o.**

Tbilisijska ulica 59  
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba:  
(ime, priimek, podpis, žig)

Nevenka Franko, vodja projektov-zastopnik  
podjetja

---

Datum izdelave dokumenta:

november 2024

---

## KAZALO VSEBINE:

<b>1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, CILJI IN STRATEGIJE .....</b>	<b>4</b>
1.1. UVODNO POJASNILO .....	4
1.2. OSNOVNI PODATKI O SOINVESTITORJIH .....	5
1.3. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	7
1.4. CILJI IN STRATEGIJE .....	7
1.5. ODPREKOTANJA DIIP-PIZ .....	7
1.6. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE .....	8
<b>2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI .....</b>	<b>11</b>
2.1. PROSTORSKE RAZMERE JAVNEGA LEKARNIŠKEGA ZAVODA MESTNE LEKARNE KAMNIK .....	11
2.2. OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA USNJARSKA CESTA 1, KAMNIK .....	12
2.3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI .....	13
2.4. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE .....	13
2.5. USKLAJENOST INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	14
<b>3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>15</b>
<b>4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE .....</b>	<b>16</b>
4.1. MOŽNE VARIANTNE REŠITVE .....	16
4.2. PREDSTAVITEV INVESTICIJE .....	17
<b>5. ANALIZA LOKACIJE IN VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI .....</b>	<b>28</b>
5.1. NAVEDBA IN OPIS LOKACIJE .....	28
5.2. VPLIVI INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI .....	30
<b>6. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA PREDLAGANO VARIANTNO REŠITEV .....</b>	<b>30</b>
<b>7. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA .....</b>	<b>30</b>
<b>8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA ZA PREDLAGANO VARIANTNO REŠITEV .....</b>	<b>31</b>
<b>9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV TER OPIS STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM .....</b>	<b>31</b>
9.1. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV .....	31
9.2. IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV .....	34
9.3. OPIS STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM .....	37
<b>10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>37</b>
10.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	37
10.2. ANALIZA TVEGANJA .....	38
<b>11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE .....</b>	<b>39</b>
<b>12. UPORABLJENI VIRI .....</b>	<b>39</b>
<b>SKLEP O POTRĐITVI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE .....</b>	<b>40</b>

## 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, CILJI IN STRATEGIJE

### 1.1. UVODNO POJASNILO

Občina Kamnik in Javni lekarniški zavod Mestne lekarne načrtujeta rekonstrukcijo obstoječega objekta nekdanjega podjetja Meso Kamnik na Usnjarski cesti 1 v Kamniku. Občina Kamnik želi to degradirano nekdanje industrijsko območje celostno urediti ter nameniti za eno od mestotvornih dejavnosti, Javni lekarniški zavod Mestne lekarne pa želi z načrtovano rekonstrukcijo zagotoviti ustrezne površine za delovanje uprave zavoda, razvoj in kvalitetno izvajanje lekarniških storitev.

Z rekonstrukcijo objekta bi bile omogočene naslednje dejavnosti:

- v južnem volumnu objekta površine za namen preselitve uprave Mestnih lekarn vključno z umestitvijo nove lekarne v sklopu objekta uprave ter ureditvijo zunanjih površin manipulativnih in parkirnih površin,
- v severnem volumnu objekta ohranjanje prodajalne (mesnice) ter oblikovanje novih kompatibilnih vsebin ter zunanjih urbanih površin ob reki Kamniški Bistrici;

Glede na navedeno nameravata Občina Kamnik in Mestne lekarne nastopati kot soinvestitorja z namenom zgraditi »Poslovni objekt Usnjarska cesta 1« z zunanjo ureditvijo in parkirnimi mesti.

Celoten objekt bo zgrajen v dveh, med seboj neodvisnih fazah. Prva od dveh faz bo južni objekt lekarne, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, druga od obeh faz pa bo severni del objekta. Vsaka od faz bo lahko pridobila svoje uporabno dovoljenje.

Severni in južni volumen objekta tvorita eno celoto in imata skupno zunanjo ureditev, ki mora biti izvedena ob pridobivanju uporabnega dovoljenja za prvo fazo. Proti Usnjarski cesti bo pred severnim delom trg z drevesi. Na ta način se bo skupaj z zunanjimi površinami trgovine Spar formiral odprt, svetel in predvsem obljuden prostor. Južni del zunanje ureditve proti Usnjarski cesti bo v celoti namenjen parkiranju.

Investicija je bila identificirana z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta za naslovom POSLOVNI OBJEKT USNJARSKA ULICA 1 (FIMEX-N, d.o.o., julij 2023), ki ga Svet javnega zavoda Mestne lekarne potrdil oktobra 2023, Občinski svet Občine Kamnik pa v decembru 2023.

Glede na vrednost investicije, ki presega 2,5 mio EUR, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) izdelati predinvesticijsko zasnovo, ki obravnava variantno rešitev, obdelano v izdelani projektni dokumentaciji, ki bo ekonomsko, finančno, časovno ter tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnila cilje, zapisane v dokumentu identifikacije investicijskega projekta.

## 1.2. OSNOVNI PODATKI O SOINVESTITORJIH

### SOINVESTITOR 1:

Naziv	JAVNI LEKARNIŠKI ZAVOD MESTNE LEKARNE
Naslov	Šutna 7, 1241 Kamnik
Odgovorna oseba	Varja Suhodolčan, direktorica JZ Mestne lekarne
Telefon	01 777 01 81 (Uprava)
E-pošta	uprava@mestnelekarne.si
Davčna številka	SI98654322
Matična številka	5053722000
Transakcijski račun	SI56 011006000059387
Skrbnik investicijskega projekta	Varja Suhodolčan mag. farm., direktorica

Lekarna Kamnik je bila naslednik treh samostojnih zasebnih lekarn v Domžalah, Kamniku in Litiji. Leta 1949 so bile lekarne podržavljene. Zaradi ustanovitve regionalnih zdravstvenih centrov je bila leta 1968 izvršena integracija lekarn-ustanovljena je bila Lekarna Kamnik z delovnimi enotami Lekarno Domžale, Lekarno Kamnik, Lekarno Litija in Lekarniško podružnico Mengeš.

Leta 2000 so v skladu z zakonom o zavodih občine Domžale, Kamnik, Litija in Mengeš ustanovile Javni zavod Mestne lekarne.

V letu 2007 je bil sprejet nov odlok o ustanovitvi, s katerim občine Domžale, Kamnik, Komenda, Litija, Šmartno pri Litiji, Mengeš in Moravče kot soustanoviteljice ustanavljajo Javni zavod Mestne lekarne.

V letu 2024 je bil sprejet nov odlok o ustanovitvi Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne Šutna 7, 1241 Kamnik, s katerim ustanoviteljice zavoda Občina Kamnik, Občina Komenda, Občina Domžale, Občina Litija, Občina Mengeš, Občina Šmartno pri Litiji, Občina Moravče in Občina Vodice, urejajo delovanje Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne za izvajanje javne službe na področju lekarniške dejavnosti na svojem območju.

Temeljna dejavnost zavoda je lekarniška dejavnost, ki se izvaja kot javna zdravstvena služba, s katero se zagotavlja trajna in nemotena oskrba prebivalstva in izvajalcev zdravstvene dejavnosti z zdravili ter farmacevtska obravnava pacientov in obsega storitve, kot jih določa zakon, ki ureja lekarniško dejavnost.

Zavod izvaja lekarniško in drugo dejavnost v naslednjih lekarnah in lekarniških podružnicah:

- Lekarna Kamnik, Šutna 7, Kamnik;
- Lekarna Novi trg, Novi trg 26, Kamnik;
- Lekarna Duplica, Jakopičeva ulica 21, Kamnik;
- Lekarna Domžale, Ljubljanska cesta 72, Domžale;
- Lekarna Radomlje, Cesta borcev 5/a, Radomlje;
- Lekarna Litija, Trg svobode 1, Litija;
- Lekarna Nova Litija, Partizanska pot 8, Litija;
- Lekarna Mengeš, Zoranina ulica 3, Mengeš;
- Lekarniška podružnica Moravče, Trg svobode 2, Moravče;
- Lekarniška podružnica Vodice, Kopitarjev Trg 6, Vodice (predvidoma od leta 2025 dalje).

SOINVESTITOR 2:

Naziv	OBČINA KAMNIK
Naslov	Glavni trg 24, 1240 Kamnik
Odgovorna oseba	Matej Slapar, župan
Telefon	01 831 81 00
E-pošta	obcina@kamnik.si
Davčna številka	SI28232801
Matična številka	5874483000
Transakcijski račun	SI56 0110 0010 0004 317
Skrbnik investicijskega projekta	Bogdan Pogačar, urad župana, višji svetovalec za izgradnjo infrastrukturnih objektov na Občini Kamnik

Občina Kamnik leži v severnem delu osrednje Slovenije, na prehodu med Gorenjsko ravnjo in Celjsko kotlino, ob vznožju Kamniško-Savinjskih Alp in nedaleč od prestolnice Ljubljane. Srednjeveško mesto Kamnik predstavlja središče občine.

Kamniško območje obsega visokogorsko (z vrhovi nad 2500 m), hribovito in ravninsko področje. Gozdovi zavzemajo približno 60%, kmetijske površine pa približno 30% celotne površine občine. Občina je bogata z vodnimi viri.

Leto ustanovitve: 1994

Površina: 265,6 km<sup>2</sup>

Število naselij: 102

Število prebivalcev: 30.024 (SURS, 2024)

Največja naselitev v občini je na območju mesta Kamnik, Mekinj, Duplice in ob Kamniški Bistrici med Stahovico in Kamnikom. Občina glede na demografsko strukturo sodi, posebej v zadnjih letih, med mlade občine, saj je prebivalstvo relativno mlajše kot je povprečje v Sloveniji.

Najpomembnejše gospodarske panoge so predelovalna dejavnost, trgovina, gostinstvo in poslovne storitve.

Kamnik je tudi izobraževalno mesto. V občini delujejo Srednješolski center Rudolfa Maistra, šest osnovnih šol s podružničnimi šolami, Vzgojno-varstveni zavod, Zavod za usposabljanje invalidne mladine, vrtci, Glasbena šola Kamnik, Matična knjižnica Kamnik, dva muzeja ter več galerij.

Mesto Kamnik velja za mesto z bogato zgodovino in kulturno dediščino, mesto z dušo. Kulturni dogodki in številne prireditve bogatijo staro mesto jedro v vseh letnih časih in privabljajo obiskovalce z vseh koncev Slovenije.

Mesto ponuja z okolico številne možnosti za rekreacijo in športne aktivnosti, ki omogočajo prijetnejše preživljanje prostega časa. Širni gozdovi v okolici proizvajajo dovolj čistega zraka in obenem predstavljajo čudovito okolje za rekreacijo in sprostitve. Le nekaj korakov iz starega mestnega jedra se pričeneja priljubljena rekreacijska pešpot na Stari grad, kjer so še vidne ruševine nekdanje grajske utrdbe.

### 1.3. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Naziv	FIMEX-N, d.o.o.
Naslov	Tbilisijska ulica 59, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Nevenka Franko, vodja projektov-zastopnik podjetja
Telefon	01 2572 427
E-pošta	fimex-n@siol.net
Davčna številka	SI18866611
Matična številka	5924472
Transakcijski račun	SI56 0298 0001 5930 761, NLB d.d.

Podjetje FIMEX-N, d.o.o. je bilo ustanovljeno konec leta 1995, glavne dejavnosti podjetja so grosistična trgovina, zastopstva, svetovanje in turizem. Podjetje ima za vsako od navedenih dejavnosti zagotovljene strokovne kadre z večletnimi delovnimi izkušnjami. V okviru svetovalne dejavnosti vse od ustanovitve podjetja poteka med drugim tudi izdelava investicijske dokumentacije za potrebe občin in ministrstev.

### 1.4. CILJI IN STRATEGIJE

Namen investicije je izgradnja poslovnega objekta Usnjarska cesta 1 v Kamniku na degradiranem območju nekdanje klavnice.

Načrtovani investicijski posegi imajo predvsem naslednje cilje:

- zagotovitev zmogljivosti za izvajanje lekarniške dejavnosti v Kamniku
- zagotovitev primernih delovnih pogojev za delovanje uprave Mestnih lekarn
- zagotovitev kvalitetnih prostorov Občine za izvajanje različnih storitev (gostinstvo, trgovina, ...)
- dostopnost lekarniških storitev
- ureditev degradiranega mestnega območja
- razvoj lekarniške dejavnosti (drive-in lekarna, robotizirano skladišče, izobraževanje, spletna lekarna,...)
- zagotovitev novih delovnih mest
- izgradnja reprezentativnega objekta v centru občine,
- oživitev zunanjih površin in s tem popestritev turistične ponudbe lokacije
- dvig kvalitete življenja občanov in občanov

### 1.5. ODPSTAPANJA DIIP-PIZ

VREDNOST INVESTICIJE:

	Stalne cene	Tekoče cene
DIIP	4.272.168,33	4.675.099,49
PIZ	5.411.594,06	5.688.151,96
ODSTOPANJE SC	26,8 %	
ODSTOPANJE TC		21,7 %

## ČASOVNI NAČRT:

	DIIP	PIZ
Pričetek del	04/2024	07-09/2025
Zaključek del	6-7/2025	12/2026
Pričetek rednega obratovanja	9/2025	01/2027

## 1.6. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

### 1.6.1. Investicija

V zemljiški knjigi je kot lastnik na vseh parcelah vpisana Občina Kamnik; Farma Ihan NPR pa ima vpisano predkupno pravico. So pa v preteklih mesecih potekale aktivnosti vpisa stavbne pravice in služnosti pri navedenih parcelah, vse v korist Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne.

Obravnavano območje leži na vzhodni strani starega mestnega jedra Kamnik, v njegovi neposredni bližini. Na vzhodni strani ga omejuje reka Kamniška bistrica, na severni križišče občinskih cest in trgovina Spar in na južni strani bivši industrijski kompleks Alpren, ki danes predstavlja kompleks z obrtno podjetniškimi dejavnostmi. Na zahodni strani je občinska cesta in stanovanjska soseska Mali grad. Na predmetnem območju stoji zapuščen in zaraščen objekt (zgrajen z gradbenim dovoljenjem) nekdanjega poslovnega obrata Meso Kamnik, pri čemer je manjši del stavbe v obratovanju kot trgovina z mesom in mesnim izdelki lokalnega ponudnika. Objekt ima naslov Usnjarska cesta 1, 1241 Kamnik.

Predmet idejne zasnove je južni sklop celotnega objekta, v katerem bodo poslovni prostori Mestnih lekarn. Severni sklop istega objekta je še v domeni Občine Kamnik, dogovori z bodočim uporabnikom Meso Kamnik še niso zaključeni, tako da za ta del idejna zasnova vključuje izgradnjo do podaljšane III. gradbene faze (komplet fasada, streha in stavbo pohištvo na fasadi).

Idejna zasnova predvideva ohranitev dveh prvotnih volumnov (južni in severni volumen) obstoječega objekta in odstranitev vseh prizidkov, izzidkov in dodanih volumnov na način, da se bo objekt zmanjšal in ohranil arhitekturno kvaliteto. Južni volumen je predviden za lekarniško dejavnost, severni pa v tej idejni zasnovi programsko še ni opredeljen.

Med obema osnovnima volumnoma se predvideva podhod oziroma dostop do reke v nivoju pritličja, v nivoju druge etaže pa sta oba volumna med seboj povezana.

Vzdolž reke se formira zeleni pas, ki je dostopen pod novo nastalim podhodom. Na vzhodno stran, proti Usnjarski cesti se izvede dvorišče. Dvorišče bo namenjeno dostavi, parkiranju in zazelenitvi z drevesi. Parkirišče bo izvedeno tako, da bo drive-in sistem, ki ga predvideva lekarna, nemoteno deloval.

Južni volumen objekta bo imel etažnost pritličje (lekarna), nadstropje (upravni prostori) in podstrešje, ki bo izkoriščeno zgolj za umestitev energetskih in prezračevalnih naprav. Severni volumen pa klet, pritličje in mansardo. Zunanji gabariti se s posegom zmanjšujejo.

Oblikovna podoba objekta bo usklajena z zahtevami pooblaščenega mnenjedajalca s področja varovanja kulturne dediščine. Na podlagi idejne zasnove september 2022, so bili pridobljeni projektni pogoji, ki so sestavni del tega tehničnega poročila.



### Projektirane površine:

SKUPAJ OBJEKT	1.087,25 m <sup>2</sup>
LEKARNA	635,66 m <sup>2</sup>
OBČINA KAMNIK	451,59 m <sup>2</sup>

### 1.6.2. Ocenjena vrednost investicije

Osnove za oceno investicijskih vlaganj:

- **Gradbena, obrtniška in instalacijska dela**-projektantska ocena iz IDZ
- **Oprema lekarne**: ocena investitorja
- **Ločen prikaz za Javni lekarniški zavod Mestne lekarne in Občino Kamnik**
- **Stroški pripravljalnih del** so ocenjeni v običajnih deležih od GOI del;
- **Komunalni prispevek**: oprostitev plačila komunalnega prispevka: 240. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ter 15. člen Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Kamnik (Uradni list 116/23).
- **Ostali stroški**: ocena investitorja
- **Nivo stalnih cen**: november 2024;
- **Tekoče cene stroškov projekta** so ocenjene na osnovi predvidenega terminskega plana ob upoštevanju jesenske napovedi gospodarskih gibanj, UMAR, september 2024, ki ocenjuje inflacijo za leto 2025 v višini 3,3 %, za leto 2026 pa v višini 2,3 %

**Tabela 1.6-1: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah**

POSTAVKE	MESTNE LEKARNE	OBČINA KAMNIK	SKUPAJ EUR
	EUR	EUR	
1. GRADNJA	1.990.930,50	975.090,00	2.966.020,50
2. OPREMA	914.950,00	117.000,00	1.031.950,00
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	139.651,22	35.000,00	174.651,22
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	4.437,25	1.712,75	6.150,00
3.3. NADZOR	32.850,35	29.353,76	62.204,11
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	96.542,57	0,00	96.542,57
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK + OSTALI STROŠKI	57.089,77	41.124,66	98.214,43
SKUPAJ	<b>3.236.451,66</b>	<b>1.199.281,17</b>	<b>4.435.732,83</b>
DDV	<b>712.019,37</b>	<b>263.841,86</b>	<b>975.861,23</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV</b>	<b>3.948.471,03</b>	<b>1.463.123,03</b>	<b>5.411.594,06</b>

**Tabela 1.6-2: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah**

POSTAVKE	MESTNE LEKARNE	OBČINA KAMNIK	SKUPAJ EUR
	EUR	EUR	
1. GRADNJA	2.092.129,67	1.027.942,89	3.120.072,56
2. OPREMA	966.881,65	123.640,80	1.090.522,45
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	143.486,98	36.155,00	179.641,98
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	4.476,65	1.739,35	6.216,00
3.3. NADZOR	34.636,86	30.810,63	65.447,49
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	99.392,44	0,00	99.392,44
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK + OSTALI STROŠKI	58.800,04	42.326,68	101.126,72
SKUPAJ	<b>3.399.804,29</b>	<b>1.262.615,35</b>	<b>4.662.419,64</b>
DDV	<b>747.956,94</b>	<b>277.775,38</b>	<b>1.025.732,32</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV</b>	<b>4.147.761,23</b>	<b>1.540.390,73</b>	<b>5.688.151,96</b>

### 1.6.3. Finančna konstrukcija

Sofinanciranje vseh aktivnosti projekta se ureja s Sporazumom o ureditvi medsebojnih razmerij med Občino Kamnik in Javnim lekarniškim zavodom Mestne lekarne.

**Tabela 1.6-3: Viri financiranja z dinamiko-STALNE CENE**

Viri financiranja investicije	2023 EUR Z DDV	2024 EUR Z DDV	2025 EUR Z DDV	2026 EUR Z DDV	SKUPAJ EUR Z DDV
MESTNE LEKARNE	14.415,52	74.477,38	832.341,05	3.027.237,08	3.948.471,03
OBČINA KAMNIK	0,00	8.326,20	223.289,02	1.231.507,81	1.463.123,03
SKUPAJ	14.415,52	82.803,58	1.055.630,07	4.258.744,89	5.411.594,06

**Tabela 1.6-4: Viri financiranja z dinamiko-TEKOČE CENE**

Viri financiranja investicije	2023 EUR Z DDV	2024 EUR Z DDV	2025 EUR Z DDV	2026 EUR Z DDV	SKUPAJ EUR Z DDV
MESTNE LEKARNE	14.415,52	74.477,38	859.808,30	3.199.060,03	4.147.761,23
OBČINA KAMNIK	0,00	8.326,20	230.657,57	1.301.406,96	1.540.390,73
SKUPAJ	14.415,52	82.803,58	1.090.465,87	4.500.466,99	5.688.151,96

### 1.6.4. Časovni načrt izvedbe

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE (mesec/leto)
IDZ (IZP št. 08/2022)	08/2022
DIIP (dokument identifikacije investicijskega projekta)	09/2023
Lokacijska preveritev	04/2024
Novelacija IDZ (IZP št. 23/2024)	10/2024
Stavbna pravica	11/2024
PIZ (pred investicijska zasnova)	11/2024
DGD	02/2025
PZI	04/2025
IP (investicijski program)	04/2025
Gradbeno dovoljenje	05/2025
JN za izvedbo del	06/2025
Pričetek del	07-09/2025
Zaključek del	12/2026
Pričetek rednega obratovanja	01/2027

### 1.6.5. Utemeljitev predlagane variantne rešitve

V dokumentu je kot varianta "z investicijo" obravnavana ena sama rešitev, ki je projektno obdelana v izdelani projektu dokumentaciji kot optimalna z vidika potreb, zahtev stroke ter prostorskih danosti.

Z izvedbo projekta prenove poslovnega objekta Usnjarska cesta 1 v Kamniku bodo zagotovljene površine za namen preselitve uprave Mestnih lekarn vključno z umestitvijo nove lekarne, v sklopu objekta bodo zagotovljeni primerni delovni pogoji za delovanje Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne, dostopnost lekarniških storitev in razvoj lekarniške dejavnosti (drive-in lekarna, robotizirano skladišče, izobraževanje, spletna lekarna,...),

Občina Kamnik bo v preostalem delu objekta ohranila prodajalno (mesnico) ter na ostalih površinah oblikovala nove kompatibilne vsebine.

Ureditev degradiranega mestnega območja, ožvitev zunanjih površin in s tem popestritev turistične ponudbe lokacije, pa bo vsekakor vplivalo na dvig kvalitete življenja občanov in občanov.

Skupni investicijski stroški in stroški predlagane variantne rešitve na enoto so v realnih okvirih in primerljivi s podatki o že izvedenih podobnih posegih.

Na podlagi vsega navedenega ter izdelane analize stroškov in koristi v tem dokumentu, ocenjujemo, da je načrtovana investicija z upoštevanjem pogojev iz finančne analize smiselna in upravičena.

## **2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI**

### **2.1. PROSTORSKE RAZMERE JAVNEGA LEKARNIŠKEGA ZAVODA MESTNE LEKARNE KAMNIK**

Prostori Lekarne Kamnik na Šutni 7 so zelo stari, sodobnim lekarniškim smernicam neprilagojeni, dostop strank z vozili ni mogoč, dostop dobaviteljem je močno otežen. Najbližje parkirno mesto je oddaljeno več kot 200 m in skoraj nikoli prosto, ker je javno. To predstavlja veliko težavo za gibalno ovirane paciente in tiste, ki so upravičeni do živil za posebne zdravstvene namene in medicinskih pripomočkov za inkontinenco, saj to blago predstavlja veliko težo.

Vhod v lekarno za gibalno ovirane paciente ni primeren, oficina je premajhna in tudi ostali prostori ne ustrezajo več dobri lekarniški praksi.

Največji problem predstavlja materialka, ki ne omogoča hranjenja vseh zdravil, medicinskih pripomočkov in ostalega blaga, popolnoma neprimerni so garderobni in upravni prostori.

Magistralna receptura je pogojno urejena, da je sploh še mogoče izdelovati magistralna zdravila.

Tudi prostor za svetovanje ni v skladu s smernicami, kajti ne zagotavlja dovolj velike stopnje diskretnosti.

Problemi so z optičnimi vodi, ki jih kljub velikim naporom ni uspelo pripeljati v stavbo. Stavba je namreč spomeniško zaščitena in posegi na njej so omejeni. Posledica tega so pogosti izpadi v komunikaciji (zVEM, eRecept...)

Prostori uprave zavoda so povsem nefunkcionalni. Celotna uprava (računovodstvo, finance, kadrovsko področje, direktor) deluje na dobrih 50 m<sup>2</sup>, od tega je 14 m<sup>2</sup> hodnika.

Pisarna direktorice je brez oken, v drugi pisarni se na 25 m<sup>2</sup> stiskajo 4 zaposlene. V sedanjih prostorih ni primerne pisarne za direktorja, ni ločene pisarne za vodjo računovodstva, ni sejne sobe za izobraževanja zaposlenih, kolegije in svet zavoda.

Zavod nujno potrebuje večje prostore in več samostojnih pisarn, saj želi zaposliti tudi druge potrebne kadre (pravnik, IT strokovnjak, strokovnega sodelavca za kakovost in varnost v lekarniški dejavnosti), za katere sedaj na upravi ni prostora.

Prostori so zaradi starosti neprimerni za arhiviranje zakonsko obvezne dokumentacije.

Vse pomanjkljivosti sedanjih prostorov bodo z novo nepremičnino odpravljene. Novi prostori na območju poslovnega objekta nekdanje Klavnice na Usnjarski cesti 1 bodo večji od dosedanjih, s primernejšo razporeditvijo prostorov in bolje dostopni strokovnim sodelavcem in poslovnim partnerjem. Uprava in direktor bodo pridobili prepotrebne pisarne za delo in sprejemanje strank, zavod bo pridobil nujno potrebno sejno sobo, ki bo zadovoljevala potrebe celotnega zavoda (izobraževanje, seje sveta zavoda, strokovnega sveta, ...)

Občina Kamnik pa ima namen v preostalem delu objekta ohraniti prodajalno (mesnico) ter na ostalih površinah oblikovati nove kompatibilne vsebine.

## 2.2.OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA USNJARSKA CESTA 1, KAMNIK

Vir: IDZ Rekonstrukcija obstoječega objekta Usnjarska 1, Kamnik, ATRAKCIJA d.o.o., št. projekta 23/2024, oktober 2024

Obstoječi objekt je v osnovnem delu lomljena lamela, ki pa je s številnimi dodatki (prizidavami) postal neprepoznaven. Objekt ima etažnost K+P+1+M. Objekt je delno podkleten in sicer na V in SV delu, dostop v klet je iz JZ strani objekta. Višina stropa v kleti je 2,02 m, klet je bila namenjena skladiščnim in tehničnim prostorom. Prostori na SV strani so osvetljeni z naravno svetlobo (svetlobniki).

Pritličje objekta ima obliko podolgovatega tlorisa, prilagojeno osnovni funkcionalnosti stavbe.

Na JZ delu objekta so bili skladiščni prostori in hlev za živali, sledijo prostori klavnice, nato hladilnice in na SV delu je še vedno delujoč trgovski prostor. Prostori so prostorni, z visokimi stropovi, stene so v večini obložene s keramiko. Svetla višina pritličja je spreminjajoča od 2,45 m do 5,62 m (dvo – višinski prostor klavnice).

V objektu sta dve stopnišči in sicer eno leseno stopnišče povezuje vse tri etaže in poteka med pritličjem, nadstropjem in mansardo ter je umeščeno na S delu objekta. Drugo stopnišče (betonsko) pa povezuje le pritličje in nadstropje ter je umeščeno v sklopu ločenega vhoda v objekt.

V nadstropju so se nahajali upravni prostori in pisarne. Nadstropje je izdelano nivojsko (4 različne višinske kote).

Prostori so v slabem stanju; tla razmočena, strop odpada, dotrajane stene, razraščanje vegetacije v objekt, ... Mansarda sledi nivojskemu tlorisu objekta. SV del mansarde je neizkoriščen (podstrešje), ostali del pa so shrambni prostori, tehnični prostori in pisarna. Iz mansarde je tudi dostop na pohodni del ravne strehe.

Nad osnovnim delom objekta je dvokapna streha z naklonom 41 stopinj. Ostrešje dvokapnega dela strehe objekta je klasično leseno, vidno. Nad deli objekta (izven osnovnega volumna) pa so ravne oz. enokapne strehe.

Konstrukcija objekta je monolitna, v kombinaciji opeke in betona, nadstropje je povečini predeljeno z lesenimi predelnimi stenami (po večini le ostanki le teh). Stavbno pohištvo je večinoma manjkajoče, poškodovano ali improvizirano. Medetažna konstrukcija je armiranobetonska (tudi del mansarde) in lesena (neizkoriščen del mansarde).

Videti je, da je celotna klet armiranobetonska.

Okolica objekta je delno ograjena, zaraščena, neurejena in na nekaterih delih težko dostopna.

### 2.3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI

Občina Kamnik, ki je lastnica sklopa parcel in stavbe nekdanjega industrijskega obrata Meso Kamnik na Usnjarski cesti 1 v Kamniku, želi degradirano nekdanje industrijsko območje celostno urediti ter nameniti za eno od mesto tvornih dejavnosti.

Občina Kamnik je seznanjena z namero Mestnih lekarn, da si zagotovijo ustrezen prostor za ureditev novih upravnih prostorov javnega zavoda. Občina Kamnik se zaveda, da je za razvoj dejavnosti kot jo izvajajo Mestne lekarne pomemben za dvig kvalitete življenja občanov in občanov in tako sodi med eno bolj pomembnih mesto tvornih dejavnosti.

Z namenom zagotovitve ustreznih površin za razvoj in kvalitetno izvajanje storitev Mestnih lekarn je Občina Kamnik v začetku leta 2022 vodstvu Mestnih lekarn predstavila idejo o izvedbi investicije s katero bi rekonstruirali obstoječ objekt nekdanjega Mesa Kamnik (klavnice) na Usnjarski cesti 1 v Kamniku. Z izvedbo rekonstrukcije bi zagotovili površine za namen preselitve uprave Mestnih lekarn vključno z umestitvijo nove lekarne v sklopu objekta uprave ter ureditvijo zunanjih površin ob reki Kamniški Bistrici.

Občina Kamnik ima namen v preostalem delu objekta ohraniti prodajalno (mesnico) ter na ostalih površinah oblikovati nove kompatibilne vsebine.

Mestne lekarne in Občina Kamnik želijo v investicijski dokumentaciji razmejiti investicijo na del, ki pripada Mestnim lekarnam ter del, ki pripada Občini Kamnik. Investicijska dokumentacija bo prav tako uporabljena za potrebe postopnega potrjevanja investicije s strani odločevalcev (svet javnega zavoda Mestnih lekarn in skupni organ občin) ter razmejitev investicije z Občino Kamnik v smislu sofinanciranja in zagotovitve proračunskih sredstev Občine Kamnik ter investicijskih sredstev Mestnih lekarn.

### 2.4. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE

Namen investicije je izgradnja poslovnega objekta Usnjarska cesta 1 v Kamniku na degradiranem območju nekdanje klavnice.

Načrtovani investicijski posegi imajo predvsem naslednje cilje:

- zagotovitev zmogljivosti za izvajanje lekarniške dejavnosti v Kamniku
- zagotovitev primernih delovnih pogojev za delovanje uprave Mestnih lekarn
- zagotovitev kvalitetnih prostorov Občine za izvajanje različnih storitev (gostinstvo, trgovina, ...)
- dostopnost lekarniških storitev
- ureditev degradiranega mestnega območja
- razvoj lekarniške dejavnosti (drive-in lekarna, robotizirano skladišče, izobraževanje, spletna lekarna,...)
- zagotovitev novih delovnih mest
- izgradnja reprezentativnega objekta v centru občine,

- ožvitev zunanjih površin in s tem popestritev turistične ponudbe lokacije
- dvig kvalitete življenja občanov in občanov

## 2.5. USKLAJENOST INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

### **Strategija razvoja Slovenije (SRS)**

Projekt je skladen s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki v središče postavlja kakovostno življenje za vse, in s cilji ter ukrepi pomembno naslavlja tudi področje revščine in socialne izključenosti.

Za doseg te ciljev so zapisane usmeritve za aktivnosti in ukrepe na štirih področjih oziroma štirih stebrih (sklopih):

- trg dela in izobraževanje (prilagoditve na trgu dela, vključno z izobraževanjem in usposabljanjem, zagotavljanje zadostnega obsega delovne sile z neto priseljevanjem);
- samostojno, zdravo in varno življenje vseh generacij (sistemi socialne zaščite, dostopnost do zdravstvenih storitev in dolgotrajne oskrbe, skrb za zdravje, zmanjševanje neenakosti v zdravju);
- vključenost v družbo (medgeneracijsko sodelovanje, prostovoljstvo, uporaba IKT za komunikacijo, preprečevanje diskriminacije in nasilja v družbi, kulturna vključenost, politično udejstvovanje);
- oblikovanje okolja za aktivnost v celotnem življenjskem obdobju (prilagoditve v gospodarstvu, bivalnih razmer in prometne ureditve s podporo IKT in tehnoloških rešitev).

### **Prostorski akti**

Projekt je skladen z naslednjimi prostorskimi akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Ur.l.RS št 86/2015 in spremembe: Ur.l.RS, št.: 70/2017, 163/21);
- Lokacijska preveritev (št. PA: 3656) za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik (Uradni list RS, št. 52/2024)

### 3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Viri:

- <https://www.mestnelekarne.si/informacije-javnega-znacaja/>
- Poslovno poročilo JZ Mestne lekarne Kamnik za leto 2023, februar 2024
- Odlok o ustanovitvi Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne (Uradni list RS, št. 74/2024)

Temeljna dejavnost zavoda je lekarniška dejavnost, ki se izvaja kot javna zdravstvena služba, s katero se zagotavlja trajna in nemotena oskrba prebivalstva in izvajalcev zdravstvene dejavnosti z zdravili ter farmacevtska obravnava pacientov in obsega storitve, kot jih določa zakon, ki ureja lekarniško dejavnost.

Poleg lekarniške dejavnosti, v skladu z zakonom, ki ureja lekarniško dejavnost, lahko opravlja zavod še naslednje dejavnosti:

- preskrbo z drugimi izdelki za podporo zdravljenja in ohranitve zdravja;
- izdelovanje galenskih izdelkov;
- pripravo magistralnih homeopatskih zdravil;
- preskrbo z veterinarskimi izdelki;
- preskrbo z biocidnimi izdelki in kemikalijami;
- izvajanje samodiagnostičnih meritev in testov;
- preventivno in zdravstveno-izobraževalno dejavnost;
- pedagoško-izobraževalno dejavnost;
- znanstvenoraziskovalno dejavnost;
- druge dejavnosti in storitve s področja krepitve in varovanja zdravja;
- dostavo zdravil in drugih izdelkov na dom pacientov, k izvajalcem zdravstvene dejavnosti ter k drugim pravnim in fizičnim osebam;
- druge storitve, povezane z lekarniško dejavnostjo.

Pri postavljanju mreže lekarniške dejavnosti na primarni ravni se upošteva zakon o lekarniški dejavnosti. Mreža je postavljena na podlagi naslednjih meril:

- potreba prebivalstva po dostopu do zdravil in drugih izdelkov,
- števila prebivalcev na gravitacijskem območju lekarne,
- cestne razdalje med lekarnami,
- prisotnost zdravstvene dejavnosti na primarni ravni.

Način vrednotenja lekarniške dejavnosti v Sloveniji temelji na storitvenem sistemu. Vrednost lekarniške storitve je odvisna od cene zdravila. Kot storitev se šteje vsako opravilo lekarniškega strokovnega delavca, ki ga je potrebno opraviti, da se pacientu izroči zdravilo na predpisan strokoven način. Za spremljanje opravljenega dela se uporablja enoten seznam lekarniških storitev.

Storitveni sistem velja za izdajo zdravil na zunanje naročilnice, izdajo zdravil na recept in izdajo zdravil brez recepta. Za prodajo trgovskega blaga pa velja maržni sistem. Izdaja medicinskih pripomočkov je vključena v prodajo trgovskega blaga, ker se medicinski pripomočki ne uvrščajo med zdravila.

Za potrebe primerjave se tudi izdano trgovsko blago preračuna na število storitev po dogovorjeni formuli: število primerov izdaj x vročitev (0,30).

Novi prostori za delovanje Lekarne Kamnik predstavljajo spremembo izrabe zmogljivosti, saj bo na večjih, sodobno urejenih površinah lahko bolj kvalitetno s svojimi storitvami oskrbovala prebivalce občine Kamnik in ostalih občin.

Občina Kamnik pa bo v delu objekta, ki bo v njenem lastništvu, omogočila izvajanje različnih storitev (gostinstvo, trgovina,...), z oživitvijo zunanjih površin pa popestrila turistično ponudbo lokacije.

**Tabela 3-1: Projekcija obsega poslovanja – projekt Mestne lekarne**

Parameter	Vrednost pred investicijo (2023)	Vrednost po investiciji	Razlika-vpliv investicije
PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV -EUR	275.590	338.000	62.410
PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA-EUR	28.673.947	31.069.000	2.395.053
<b>SKUPAJ PRIHODKI - EUR</b>	<b>28.949.537</b>	<b>31.407.000</b>	<b>2.457.463</b>

**Tabela 3-2: Ocena obsega poslovanja-projekt Občina Kamnik**

	Površina m2	Najemnina EUR/m2	Prihodki EUR	Namembnost
pritičje	258	17	4.386,00	trgovina
nadstropje	290	10	2.900,00	pisarne
mansarda do višine H=2m	150	7	1.050,00	društva
		skupaj	8.336,00	mesečno
		skupaj	100.032,00	letno

#### 4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE

##### 4.1. MOŽNE VARIANTNE REŠITVE

##### **VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE - Varianta 0**

Varianta »brez« investicije bi pomenila ohranjanje obstoječega stanja, ki se odraža v neustreznih prostorskih pogojih za izvajanje lekarniške dejavnosti v Kamniku, kakor tudi v neprimernih prostorskih pogojih za delo uprave Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne. Prav tako pa degradirana mestna površina ne ustreza lastniku Občini Kamnik, ki želi na obravnavani lokaciji oblikovati nove mestotvorne vsebine.

Z izvedbo predvidene rekonstrukcije bi zagotovili površine za namen preselitve uprave Mestnih lekarn vključno z umestitvijo nove lekarne v sklopu objekta uprave ter ureditvijo zunanjih površin ob reki Kamniški Bistrici. Občina Kamnik ima namen v preostalem delu objekta ohraniti prodajalno (mesnico) ter na ostalih površinah oblikovati nove kompatibilne vsebine.

##### **VARIANTA »Z« INVESTICIJO – Varianta 1**

Izdelana Idejna zasnova predvideva ohranitev dveh prvotnih volumnov in odstranitev vseh prizidkov, izzidkov in dodanih volumnov na način, da se bo objekt zmanjšal. Med obema volumnoma se predvideva podhod oziroma dostop do reke.



Celoten južni volumen objekta bo namenjen lekarniški dejavnosti, v pritličju bodo prostori lekarne, v nadstropju pa upravni prostori.

Severni volumen objekta je troetažen, v pritličju je predviden gostinski lokal in prodajalna (mogoče delikatesa-obstoječe razmerje obstoječega najemnika), v nadstropju in mansardi pa so še nedefinirani prostori z možnimi različnimi namembnostmi.

### **Izbira variante**

Stanje obstoječega objekta ne omogoča normalnega delovanja Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne, kakor tudi ne razvoja dejavnosti, zato zahteva odgovorno ter hitro ravnanje vseh odločujočih. Čim prej je potrebno pričeti z aktivnostmi za načrtovano gradnjo.

**Glede na navedeno je optimalna izbira Variante 1 - varianta »z« investicijo.**

## **4.2. PREDSTAVITEV INVESTICIJE**

Vir: IDZ Rekonstrukcija obstoječega objekta Usnjarska 1, Kamnik, ATRAKCIJA d.o.o., št. projekta 23/2024, oktober 2024

## **OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI**

### **Namen posega**

Lastnik nepremičnine na naslovu Usnjarska cesta 1, 1241 Kamnik, Občina Kamnik želi prenoviti obstoječi objekt nekdanje Klavnice na Usnjarski cesti 1 v Kamniku. Objekt stoji na parcelnih številkah parc.št.: 161/5, 161/2, 1504/57; vse k.o. 1911 – Kamnik. V zemljiški knjigi je kot lastnik na vseh parcelah vpisana Občina Kamnik; Farme Ihan NPR pa ima vpisano predkupno pravico. So pa v preteklih mesecih potekale aktivnosti vpisa stavbne pravice in služnosti pri navedenih parcelah, vse v korist JZ Mestne lekarne Kamnik.

Obravnavano območje leži na vzhodni strani starega mestnega jedra Kamnik, v njegovi neposredni bližini. Na vzhodni strani ga omejuje reka Kamniška bistrica, na severni križišče občinskih cest in trgovina Spar in na južni strani bivši industrijski kompleks Alpren, ki danes predstavlja kompleks z obrtno podjetniškimi dejavnostmi. Na zahodni strani je občinska cesta in stanovanjska soseska Mali grad. Na predmetnem območju stoji zapuščen in zaraščen objekt (zgrajen z gradbenim dovoljenjem) nekdanjega poslovnega obrata Meso Kamnik, pri čemer je manjši del stavbe v obratovanju kot trgovina z mesom in mesnim izdelki lokalnega ponudnika.

Predmet idejne zasnove je rekonstrukcija objekta, pri čemer se ohrani celotna klet, nad njo pa se zgradi objekt, sestavljen iz dveh sklopov, ki sta v nivoju nadstropja med seboj povezana. V nivoju pritličja je med obema sklopoma zagotovljen prehod – kot dostop do reke Kamniške Bistrice.

Predmet te idejne zasnove je južni sklop celotnega objekta, v katerem bodo poslovni prostori Mestnih lekarn. Severni sklop istega objekta je še v domeni Občine Kamnik, dogovori z bodočim uporabnikom

Meso Kamnik še niso zaključeni, in tako severni del objekta ni predmet te idejne zasnove, oziroma le ta vključuje izgradnjo do podaljšane III. gradbene faze (komplet fasada, streha in stavbo pohištvo na fasadi).

### **Obstoječe stanje**

je prikazano v poglavju 2.2.

### **Opis novega stanja objekta**

Idejna zasnova predvideva ohranitev dveh prvotnih volumnov (južni in severni volumen) obstoječega objekta in odstranitev vseh prizidkov, izzidkov in dodanih volumnov na način, da se bo objekt zmanjšal in ohranil arhitekturno kvaliteto.

Južni volumen je predviden za lekarniško dejavnost, severni pa v tej idejni zasnovi programsko še ni opredeljen.

Med obema osnovnima volumnoma se predvideva podhod oziroma dostop do reke v nivoju pritličja, v nivoju druge etaže pa sta oba volumna med seboj povezana.

Vzdolž reke se formira zeleni pas, ki je dostopen pod novo nastalim podhodom. Na vzhodno stran, proti Usnjarski cesti se izvede dvorišče. Dvorišče bo namenjeno dostavi, parkiranju in zazelenitvi z drevesi. Parkirišče bo izvedeno tako, da bo drive-in sistem, ki ga predvideva lekarna, nemoteno deloval.

Južni volumen objekta bo imel etažnost pritličje (lekarna), nadstropje (upravni prostori) in podstrešje, ki bo izkoriščeno zgolj za umestitev energetske in prezračevalne naprave. Severni volumen pa klet, pritličje in mansardo. Zunanji gabariti se s posegom zmanjšujejo.

Oblikovna podoba objekta bo usklajena z zahtevami pooblaščenega mnenjedajalca s področja varovanja kulturne dediščine. Na podlagi idejne zasnove september 2022, so bili pridobljeni projektni pogoji, ki so sestavni del tehničnega poročila.

### **Funkcionalna zasnova**

Skladno z LP se v objekt ne sme vpeljati novih dejavnosti. Dopustno je ukinjanje proizvodne namembnosti dela objekta, ki ne sodi v območja mesta (CC-SI 12510 – industrijske dejavnosti). Obstoječe površine se po izvedeni rekonstrukciji izkoristijo s preostalimi obstoječimi namembnostmi stavbe.

Dovoljene dejavnosti:

- 12203 – Druge poslovne stavbe
- 12301 – Trgovske stavbe
- 12420 – Garažne stavbe

Celoten južni volumen objekta bo namenjen poslovni dejavnosti lekarne, skladno s Tehnično smernico TSG-V-006:2022-Razvrščanje objektov, s klasifikacijo: (12301 Trgovske stavbe, med katere spada tudi lekarna). V pritličju bodo prostori lekarne, skladišča lekarne in laboratorijski del lekarne, v nadstropju pa upravni prostori. Oficina/prodajni prostor lekarne s svojo umestitvijo ob podhod do reke

in proti centru mesta zagotavlja kvaliteten mestotvorni program. Dostava je zagotovljena na južni strani objekta, kjer je tudi prostor za zabojnike za odpadke. Dostop v upravni del je iz zahodne strani objekta.

Severni volumen v idejni zasnovi še ni programsko opredeljen in ga je mogoče zapolniti z zgoraj navedenimi dejavnostmi.

Etaže so med seboj povezane z dvema notranjima stopniščema z dvigalom, v vsakem volumnu po eno. Predvideno je tudi zunanje požarno stopnišče za potrebe evakuacije iz nadstropja.

Objekt ima več vhodov:

Južni volumen

- Lekarniški del (oficina) iz SV dela
- Dostava iz JZ dela
- Zaposleni iz JV dela

Severni volumen

- Mansardni del iz JZ dela
- Pritličje iz SV dela

## Odprti prostor

Severni in južni volumen objekta tvorita eno celoto. Proti Usnjarski cesti bo pred severnim delom trg, na trgu bodo zasajena drevesa. Na ta način se bo skupaj z zunanjimi površinami Spara formiral odprt, svetel in predvsem obljuden prostor.

Južni del zunanje ureditve proti Usnjarski cesti bo v celoti namenjeno parkiranju, znotraj teh površin bo 24 PM. To parkirišče bo od Usnjarske ceste razmejeno z zidom, visokim cca 1,2 m, ki bo s svojo postavitvijo formiral dvorišče. Meja med obema površinama bo izvedena z drugačnim tlakovanjem, po katerem bo uvoz do PICK-UP lekarne in dovozom do parkirišč. Na parkirišču bo enosmerni promet, izvoz na južni strani parkirišča. Na skrajni južni strani južnega dela objekta bo gospodarski dovoz in prostor za zabojnike za odpadke lekarne. Zabojniki za odpadke severnega dela objekta bodo locirani znotraj objekta ali pa v dogovoru z upravljalci na nasprotni strani ceste, v zelenici ob reki, pred trgovino Spar.

Tlakovanje bo različno, trg proti Usnjarski cesti in prehod bosta izvedena kot vidni štokan beton, v različnih rastrih, parkirišče bo asfaltirano. Območje proti reki je oblikovano bolj spontano (kot je tudi narava sama), tlakovano s kamnitim agregatom z vezivi – izgled prodca (kot npr Kongresni trg v Ljubljani), v kombinaciji s travnatimi površinami. Celotno območje ob reki bo hortikulturno zazelenjeno.

Na jugozahodnem delu predvidenih parkirišč je predvideno upoštevanje služnostne pravice dostopa in dovoza v korist sosednje južne parcele.

Posebno oblikovanje zunanjih površin ob glavnem križišču ni predvideno, saj nosilna konstrukcija mostu (klančina) sega pregloboko v območje obdelave.

## Komunalni priključki

Objekt je že priključen na vodovod, kanalizacijo, električno in telekomunikacijsko omrežje. Uporabijo se obstoječi priključki.

Predvidijo se naslednja merilna mesta, od tega po eno merilno mesto za lekarno v južnem sklopu in tri merilna mesta v severnem sklopu).

- 4 merilna mesta na elektriko (2x fasadna el. omara)
- 4 merilna mesta za vodovod
- 4 merilna mesta za TK (2x TK omara)

Skladno z idejno zasnovo november 2022, na podlagi katere so bili pridobljeni projektni pogoji, se je objekt na novo priključeval na plinovod. Glede na trenutno veljavno zakonodajo priključevanje javnih objektov na plinovod ni več dovoljeno. V sklopu priprave projektne naloge je potrebno predvideti najbolj primeren vir ogrevanja glede na lokacijo, tipologijo stavbe in veljavno zakonodajo.

## SEZNAM PROSTOROV

### PRITLIČJE

#### 1. Mestne lekarne

Prostor	površina (m2)
ASEPTIKA	12,21
AVTOMATIZIRANO SKLADIŠČE	23,58
GARDEROBA	6,42
HODNIK	26,19
INTERNETNA LEKARNA	11,78
MAGISTRALNA RECEPTURA	7,85
MATERIALKA	19,57
MATERIALKA	33,67
NEČISTA MATERIALKA	13,37
OFICINA	88,74
PISARNA VODJA	9,31
POMIVALNICA	4,93
PROSTOR ZA POČITEK	14,33
SPREJEM ZDRAVIL	24,49
SVETOVANJE	6,47
TEHNIKA	4,46
ČISTILA	6,71
<b>SKUPAJ</b>	<b>314,07</b>

#### 2. Občina Kamnik

opis prostora	površina (m2)
ODPADKI	15,30
PROSTOR 1	173,87
STOPNIŠČE	21,45
<b>SKUPAJ</b>	<b>210,61</b>

<b>SKUPAJ PRITLIČJE</b>	<b>524,68</b>
-------------------------	---------------

## NADSTROPJE

### 1. Mestne lekarne

Prostor	površina (m2)
DIREKTORICA	37,46
GARDEROBA	8,18
HODNIK	7,17
HODNIK	31,45
INFO	5,37
INFORMATIK	8,29
KOPIRANJE	3,60
PISARNA 1	8,29
PISARNA 2	8,29
PRAVNA SLUŽBA	12,93
PROSTOR ZA POČITEK	15,78
RAČUNOVODSTVO 1	13,39
RAČUNOVODSTVO 2	12,76
RAČUNOVODSTVO 3	11,96
SEJNA SOBA	59,31
STOPNIŠČE	27,69
STROKOVNA SLUŽBA	14,19
VODJA RAČUNOVODSTVA	16,58
WC M	2,89
WC Ž	2,89
ČAKALNICA	13,13
<b>SKUPAJ</b>	<b>321,59</b>

### 2. Občina Kamnik

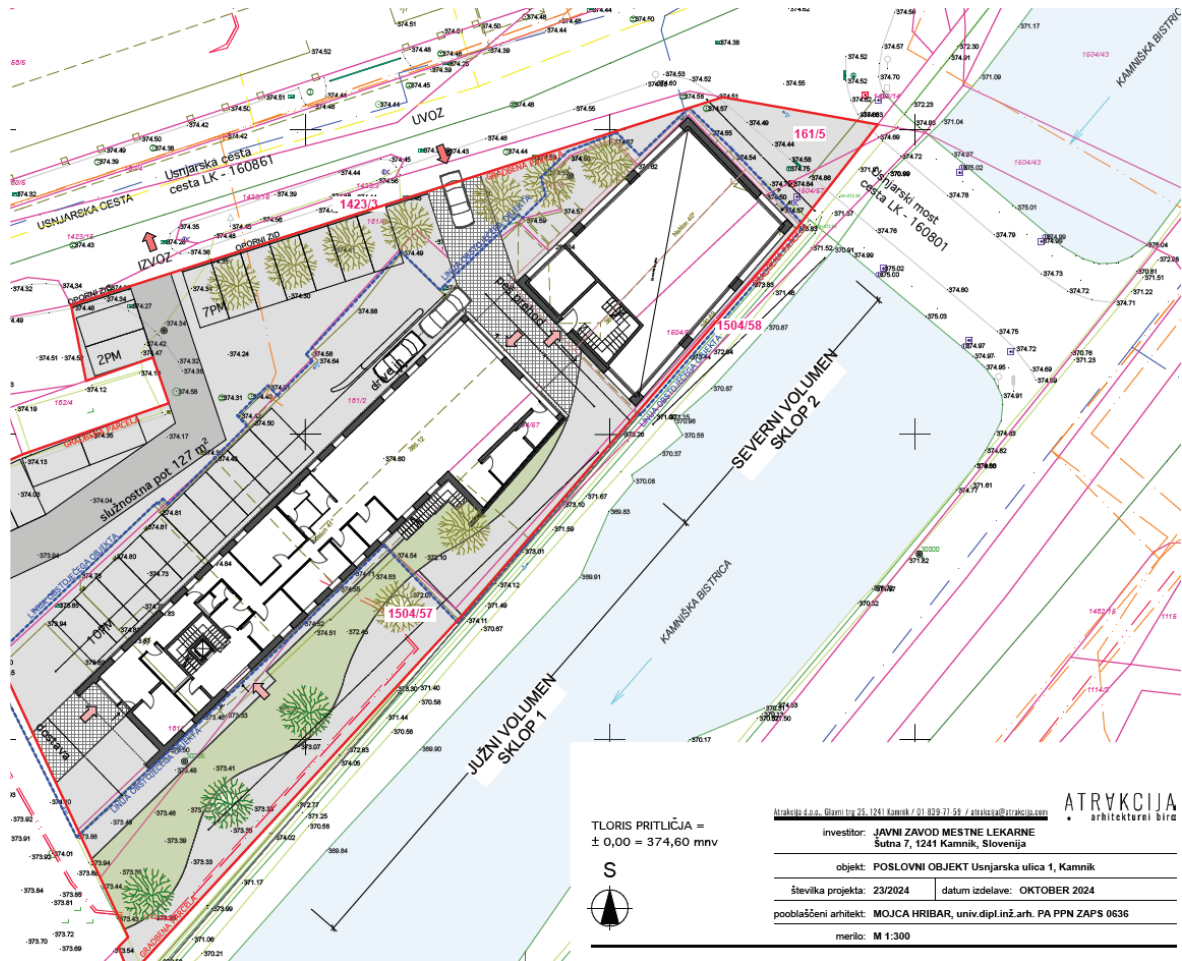
opis prostora	površina (m2)
PROSTOR 2	173,94
PROSTOR 3	27,63
STOPNIŠČE	39,41
<b>SKUPAJ</b>	<b>240,98</b>

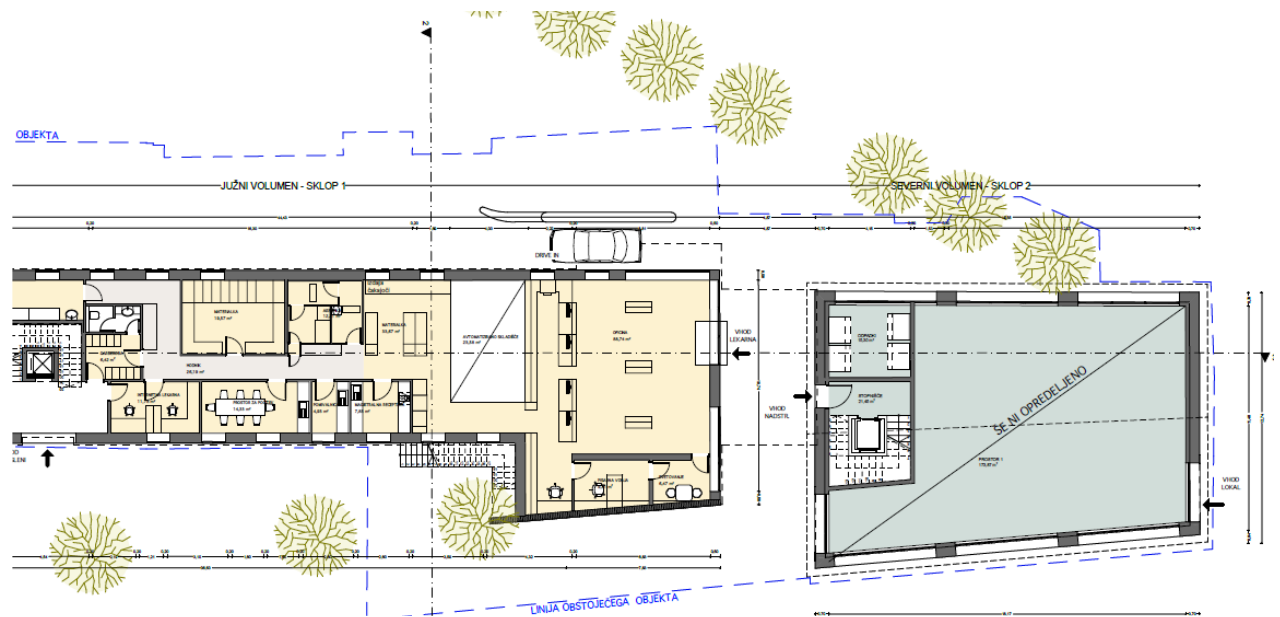
<b>SKUPAJ NADSTROPJE</b>	<b>562,57</b>
--------------------------	---------------

<b>SKUPAJ OBJEKT</b>	<b>1.087,25</b>
<b>MESTNE LEKARNE</b>	<b>635,66</b>
<b>OBČINA KAMNIK</b>	<b>451,59</b>

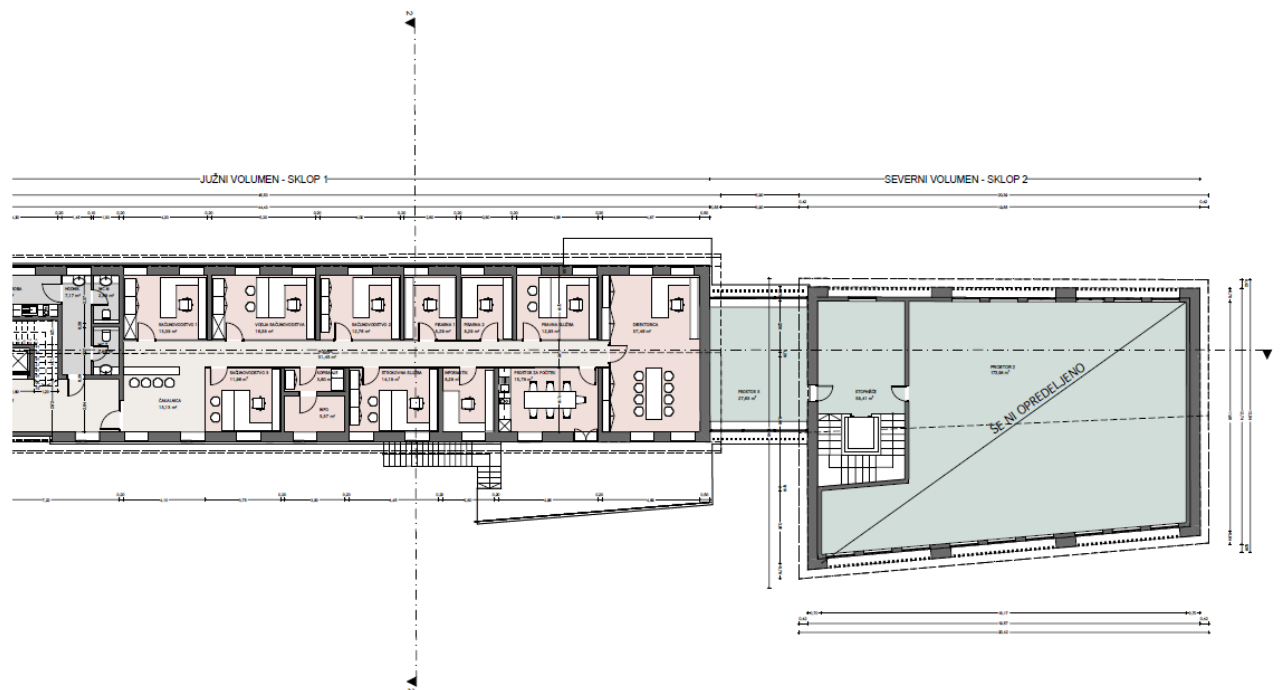
V nadaljevanju prikazujemo naslednje grafične predstavitve iz IDZ dokumentacije:

- Situacija
- Tloris pritličja
- Tloris nadstropja
- Fasade
- Pogledi



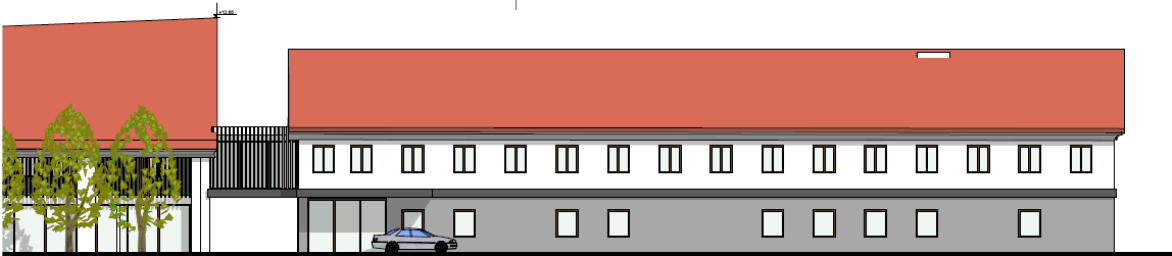


## Prilčje

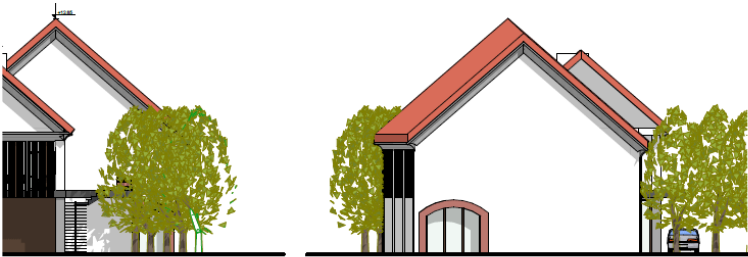


## Nadstropje

Avtorske pravice so lasti družbe Atrakcija d.o.o., Ustni trg 23, 1241 Kamnik.  
Vsakršno kopiranje, razmnoževanje ali drugačna uporaba, brez pisnega soglasja inženirja pravil je prepovedana.



SV FASADA



Fasade objekta so predvidene ometane v beli barvi oz. izredno svetlih peščenih tonov, streha objekta ima naklon 40 stopinj, brez čopov iz surovega opečnega borovca opečnate barve. Napušči polkrožno zaključeni. Krovsko kleparska dela bodo v temno sivi pločevini. Okna bodo lesena dvokrilna, barvana v temno rjavo barvo.

TLORIS PRITLIČJA =  
± 0,00 = 374,60 mnv

FASADE

Atrakcija d.o.o. Ustni trg 23, 1241 Kamnik / 01 809 71 58 / [atrakcija@atrakcija.com](mailto:atrakcija@atrakcija.com)

investitor: JAVNI ZAVOD MESTNE LEKARNE  
Šutna 7, 1241 Kamnik, Slovenija

objekt: POSLOVNI OBJEKT Ušnjarska ulica 1, Kamnik

številka projekta: 23/2024 datum izdelave: OKTOBER 2024

pooblaščen arhitekt: MOJCA HRIBAR, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0636

merilo: M 1:200

ATRAKCIJA

arhitekturni biro

risba št.: 1.7





Pogledi

### 4.3. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV ZA PREDLAGANO VARIANTNO REŠITEV

#### 4.3.1. Ocena investicijskih vlaganj po stalnih in tekočih cenah

Osnove za oceno investicijskih vlaganj:

- **Gradbena, obrtniška in instalacijska dela**-projektantska ocena iz IDZ
- **Oprema lekarne:** ocena investitorja
- **Ločen prikaz za Javni lekarniški zavod Mestne lekarne in Občino Kamnik**
- **Stroški pripravljalnih del** so ocenjeni v običajnih deležih od GOI del;
- **Komunalni prispevek:** oprostitev plačila komunalnega prispevka: 240. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) ter 15. člen Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Kamnik (Uradni list 116/23).
- **Ostali stroški:** ocena investitorja
- **Nivo stalnih cen:** november 2024;
- **Tekoče cene stroškov projekta** so ocenjene na osnovi predvidenega terminskega plana ob upoštevanju jesenske napovedi gospodarskih gibanj, UMAR, september 2024, ki ocenjuje inflacijo za leto 2025 v višini 3,3 %, za leto 2026 pa v višini 2,3 %

**Tabela 4-1: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah**

POSTAVKE	MESTNE LEKARNE	OBČINA KAMNIK	SKUPAJ EUR
	EUR	EUR	
1. GRADNJA	1.990.930,50	975.090,00	2.966.020,50
2. OPREMA	914.950,00	117.000,00	1.031.950,00
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	139.651,22	35.000,00	174.651,22
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	4.437,25	1.712,75	6.150,00
3.3. NADZOR	32.850,35	29.353,76	62.204,11
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	96.542,57	0,00	96.542,57
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK + OSTALI STROŠKI	57.089,77	41.124,66	98.214,43
SKUPAJ	<b>3.236.451,66</b>	<b>1.199.281,17</b>	<b>4.435.732,83</b>
DDV	<b>712.019,37</b>	<b>263.841,86</b>	<b>975.861,23</b>
SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV	<b>3.948.471,03</b>	<b>1.463.123,03</b>	<b>5.411.594,06</b>

**Tabela 4-2: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah**

POSTAVKE	MESTNE LEKARNE	OBČINA KAMNIK	SKUPAJ EUR
	EUR	EUR	
1. GRADNJA	2.092.129,67	1.027.942,89	3.120.072,56
2. OPREMA	966.881,65	123.640,80	1.090.522,45
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	143.486,98	36.155,00	179.641,98
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	4.476,65	1.739,35	6.216,00
3.3. NADZOR	34.636,86	30.810,63	65.447,49
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	99.392,44	0,00	99.392,44
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK + OSTALI STROŠKI	58.800,04	42.326,68	101.126,72
SKUPAJ	<b>3.399.804,29</b>	<b>1.262.615,35</b>	<b>4.662.419,64</b>
DDV	<b>747.956,94</b>	<b>277.775,38</b>	<b>1.025.732,32</b>
SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV	<b>4.147.761,23</b>	<b>1.540.390,73</b>	<b>5.688.151,96</b>

#### 4.3.2. Dinamika investiranja

##### MESTNE LEKARNE:

**Tabela 4-3: Dinamika investiranja STALNE CENE**

POSTAVKE	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ EUR
1. GRADNJA	0,00	0,00	496.824,50	1.494.106,00	1.990.930,50
2. OPREMA	0,00	0,00	0,00	914.950,00	914.950,00
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	9.916,00	13.500,00	116.235,22	0,00	139.651,22
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	1.900,00	1.343,25	1.194,00	0,00	4.437,25
3.3. NADZOR	0,00	0,00	3.285,04	29.565,32	32.850,35
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	0,00	39.121,78	17.226,24	40.194,55	96.542,57
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK + OSTALI STROŠKI	0,00	7.082,00	47.481,77	2.526,00	57.089,77
<b>SKUPAJ</b>	<b>11.816,00</b>	<b>61.047,03</b>	<b>682.246,76</b>	<b>2.481.341,87</b>	<b>3.236.451,66</b>
<b>DDV</b>	<b>2.599,52</b>	<b>13.430,35</b>	<b>150.094,29</b>	<b>545.895,21</b>	<b>712.019,37</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV</b>	<b>14.415,52</b>	<b>74.477,38</b>	<b>832.341,05</b>	<b>3.027.237,08</b>	<b>3.948.471,03</b>

**Tabela 4-4: Dinamika investiranja TEKOCHE CENE**

POSTAVKE	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ EUR
faktor tekočih cen	1,000	1,000	1,033	1,057	
1. GRADNJA	0,00	0,00	513.219,71	1.578.909,96	2.092.129,67
2. OPREMA	0,00	0,00	0,00	966.881,65	966.881,65
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	9.916,00	13.500,00	120.070,98	0,00	143.486,98
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	1.900,00	1.343,25	1.233,40	0,00	4.476,65
3.3. NADZOR	0,00	0,00	3.393,44	31.243,42	34.636,86
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	0,00	39.121,78	17.794,70	42.475,95	99.392,44
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK+ OSTALI STROŠKI	0,00	7.082,00	49.048,67	2.669,37	58.800,04
<b>SKUPAJ</b>	<b>11.816,00</b>	<b>61.047,03</b>	<b>704.760,90</b>	<b>2.622.180,35</b>	<b>3.399.804,29</b>
<b>DDV</b>	<b>2.599,52</b>	<b>13.430,35</b>	<b>155.047,40</b>	<b>576.879,68</b>	<b>747.956,94</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV</b>	<b>14.415,52</b>	<b>74.477,38</b>	<b>859.808,30</b>	<b>3.199.060,03</b>	<b>4.147.761,23</b>

##### OBČINA KAMNIK:

**Tabela 4-5: Dinamika investiranja STALNE CENE**

POSTAVKE	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ
1. GRADNJA	0,00	0,00	104.897,00	870.193,00	975.090,00
2. OPREMA	0,00	0,00	0,00	117.000,00	117.000,00
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	0,00	0,00	35.000,00	0,00	35.000,00
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	0,00	906,75	806,00	0,00	1.712,75
3.3. NADZOR	0,00	0,00	8.806,13	20.547,63	29.353,76
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK+ OSTALI STROŠKI	0,00	5.918,00	33.514,66	1.692,00	41.124,66
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>6.824,75</b>	<b>183.023,79</b>	<b>1.009.432,63</b>	<b>1.199.281,17</b>
<b>DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>1.501,45</b>	<b>40.265,23</b>	<b>222.075,18</b>	<b>263.841,86</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>8.326,20</b>	<b>223.289,02</b>	<b>1.231.507,81</b>	<b>1.463.123,03</b>

**Tabela 4-6 Dinamika investiranja TEKOČE CENE**

POSTAVKE	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ
	1,000	1,000	1,033	1,057	
1. GRADNJA	0,00	0,00	108.358,60	919.584,28	1.027.942,89
2. OPREMA	0,00	0,00	0,00	123.640,80	123.640,80
3.1.PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	0,00	0,00	36.155,00	0,00	36.155,00
3.2. INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	0,00	906,75	832,60	0,00	1.739,35
3.3. NADZOR	0,00	0,00	9.096,73	21.713,90	30.810,63
3.4. INŽENIRING SKUPAJ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5.KOMUNALNI PRISPEVEK + OSTALI STROŠKI	0,00	5.918,00	34.620,65	1.788,04	42.326,68
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>6.824,75</b>	<b>189.063,58</b>	<b>1.066.727,02</b>	<b>1.262.615,35</b>
<b>DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>1.501,45</b>	<b>41.593,99</b>	<b>234.679,94</b>	<b>277.775,38</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>8.326,20</b>	<b>230.657,57</b>	<b>1.301.406,96</b>	<b>1.540.390,73</b>

## 5. ANALIZA LOKACIJE IN VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI

### 5.1. NAVEDBA IN OPIS LOKACIJE

Objekt stoji na parcelnih številkah parc.št.: 161/5, 161/2, 1504/57; vse k.o. 1911 – Kamnik.

V zemljiški knjigi je kot lastnik na vseh parcelah vpisana Občina Kamnik; Farme Ihan NPR pa ima vpisano predkupno pravico. So pa v preteklih mesecih potekale aktivnosti vpisa stavbne pravice in služnosti pri navedenih parcelah, vse v korist JZ Mestne lekarne Kamnik.

Obravnavano območje leži na vzhodni strani starega mestnega jedra Kamnik, v njegovi neposredni bližini. Na vzhodni strani ga omejuje reka Kamniška Bistrica, na severni križišče občinskih cest in trgovina Spar in na južni strani bivši industrijski kompleks Alprem, ki danes predstavlja kompleks z obrtno podjetniškimi dejavnostmi. Na zahodni strani je občinska cesta in stanovanjska soseska Mali grad. Na predmetnem območju stoji zapuščen in zaraščen objekt (zgrajen z gradbenim dovoljenjem) nekdanjega poslovnega obrata Meso Kamnik, pri čemer je manjši del stavbe v obratovanju kot trgovina z mesom in mesnim izdelki lokalnega ponudnika. Objekt ima naslov Usnjarska cesta 1, 1241 Kamnik.

Investitor ima namen izvesti rekonstrukcijo objekta, ki je skladno s 3. členom GZ-1 pomeni (točka 35): *»spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo.«*

Objekt je znotraj območja KA-42 z namensko rabo ZD (druge urejene zelene površine) in VC (celinske vode). Del parkirišča pa je znotraj KA-43 z namensko rabo SS (stanovanjske površine).

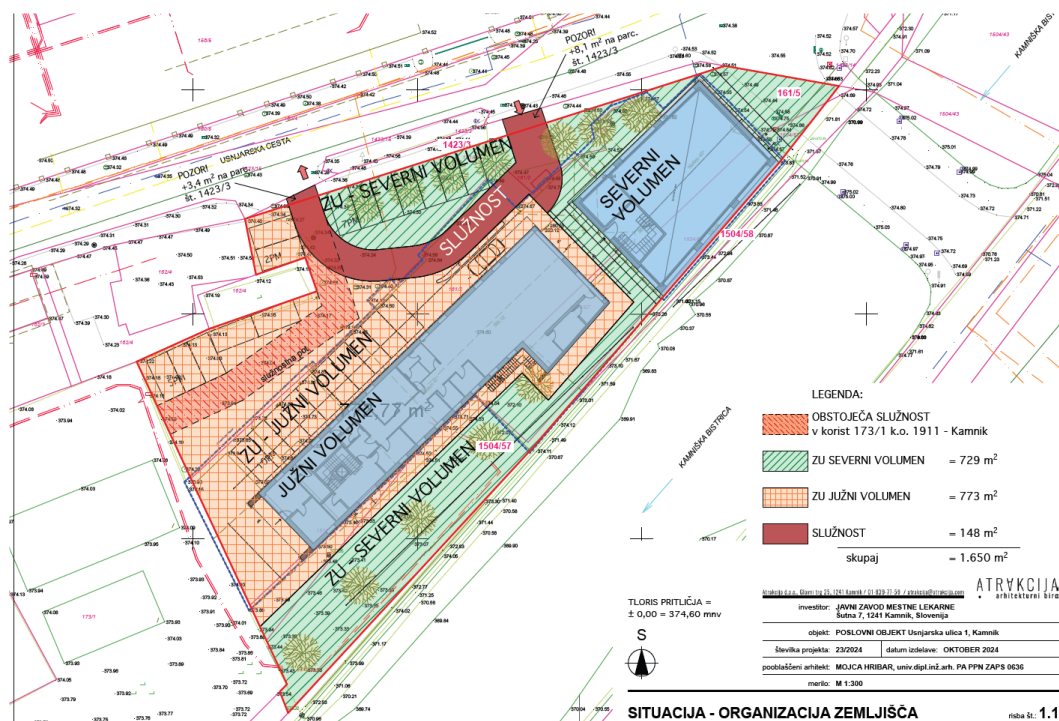
Skladno s 161.členom OPN gradnje novih objektov niso dovoljenje in je za to območje predvidena izdelava OPPN. Pred izdelavo OPPN so dopustne odstranitve objektov, vzdrževalna dela in posegi, ki ne vplivajo na varovanje vrednote mestnega jedra (prepoznavna lega v prostoru, naravne in druge meje rasti ter robovi naselja podoba naselja v prostoru, odnosi med posameznimi stavbami ter odnosi med stavbami in odprtim prostorom, stavbno tkivo vseh posameznih objektov, fasade objektov in njihovo vlogo v prostoru, prostorsko pomembnejše prvine znotraj naselja, oprema in uporaba javnih

prostorov). Dosedanja namembnost objekt (vir: PISO), natančneje, s klasifikacijo ni bila definirana. Za območje je bila izdelana Lokacijska preveritev (št. PA: 3656) za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik (Uradni list RS, št. 52/2024).

Na tem območju velja veljavni prostorski akt:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Ur.l.RS št 86/2015 in spremembe: Ur.l.RS, št.: 70/2017, 163/21);
- Lokacijska preveritev (št. PA: 3656) za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik (Uradni list RS, št. 52/2024)

Obstoječe zemljišče je komunalno opremljeno (vodovod, elektrika, kanalizacija, TK in cestno omrežje). Objekt, ki stoji na zemljišču, je v večini zapuščen in v slabem stanju, tako kot tudi njegova okolica. Zemljišče je ograjeno s tipsko žičnato ograjo.



## 5.2. VPLIVI INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI

Predvideni posegi ne smejo povzročati večjih motenj, kot so s predpisi dovoljene za bivalno okolje ter ne smejo predstavljati nevarnosti za lokalni vir pitne vode.

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje.

S predvidenim posegom se ne presega določbe in zakonitih varovanih omejitev in se posega na način, ki je z varovalnimi predpisi in omejitvami skladen.

Ob upoštevanju in izvedbi vseh ukrepov predvidenih s projektno dokumentacijo ne bo bistvenih vplivov na okolico.

## 6. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA PREDLAGANO VARIANTNO REŠITEV

Trenutno je na upravi Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne zaposlenih 6,5 delavcev, v lekarni pa 4,5 delavcev, na naslovu Šutna 7 je skupno zaposlenih 11 ljudi. S selitvijo na novo lokacijo bo dodatno zaposlitev dobilo 8 ljudi.

Investicija pa ne bo vplivala na spremembo števila zaposlenih pri Občini Kamnik.

## 7. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA

Investicija se bo predvidoma realizirala po naslednjem okvirnem časovnem načrtu:

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE (mesec/leto)
IDZ (IZP št. 08/2022)	08/2022
DIIP (dokument identifikacije investicijskega projekta)	09/2023
Lokacijska preveritev	04/2024
Novelacija IDZ (IZP št. 23/2024)	10/2024
Stavbna pravica	11/2024
PIZ (pred investicijska zasnova)	11/2024
DGD	02/2025
PZI	04/2025
IP (investicijski program)	04/2025
Gradbeno dovoljenje	05/2025
JN za izvedbo del	06/2025
Pričetek del	07-09/2025
Zaključek del	12/2026
Pričetek rednega obratovanja	01/2027

## 8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA ZA PREDLAGANO VARIANTNO REŠITEV

Sofinanciranje vseh aktivnosti projekta se ureja s Sporazumom o ureditvi medsebojnih razmerij med Občino Kamnik in Javnim lekarniškim zavodom Mestne lekarne.

**Tabela 8-1: Viri financiranja z dinamiko-STALNE CENE**

Viri financiranja investicije	2023 EUR Z DDV	2024 EUR Z DDV	2025 EUR Z DDV	2026 EUR Z DDV	SKUPAJ EUR Z DDV
MESTNE LEKARNE	14.415,52	74.477,38	832.341,05	3.027.237,08	3.948.471,03
OBČINA KAMNIK	0,00	8.326,20	223.289,02	1.231.507,81	1.463.123,03
SKUPAJ	14.415,52	82.803,58	1.055.630,07	4.258.744,89	5.411.594,06

**Tabela 8-2: Viri financiranja z dinamiko-TEKOČE CENE**

Viri financiranja investicije	2023 EUR Z DDV	2024 EUR Z DDV	2025 EUR Z DDV	2026 EUR Z DDV	SKUPAJ EUR Z DDV
MESTNE LEKARNE	14.415,52	74.477,38	859.808,30	3.199.060,03	4.147.761,23
OBČINA KAMNIK	0,00	8.326,20	230.657,57	1.301.406,96	1.540.390,73
SKUPAJ	14.415,52	82.803,58	1.090.465,87	4.500.466,99	5.688.151,96

## 9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV TER OPIS STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

### 9.1. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV

Oceno letnih prihodkov in obratovalnih stroškov za Javni lekarniški zavod Mestne lekarne so pripravile strokovne službe javnega zavoda.

Prikazani stroški in prihodki se nanašajo le na investicijski projekt in učinke, ki jih bo le-ta prinesel investitorju, upravljavcu ter uporabnikom, ki jih brez izvedbe investicijskega projekta ne bi bilo.

Prikazani prihodki in odhodki za Občino Kamnik so izkustveno ocenjeni.

Za potrebe statične in dinamične ocene učinkovitosti investicijskega projekta upoštevamo referenčno dobo 15 let, skladno z Navodili za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006).

Vse projekcije v nadaljevanju so izdelane ločeno za Javni lekarniški zavod Mestne lekarne in Občino Kamnik

.

**Tabela 9-1: Ocena prihodkov in odhodkov-MESTNE LEKARNE**

PRIHODKI/ODHODKI	Vrednost pred investicijo (2023) EUR	Vrednost po investiciji EUR	Razlika EUR (investicija)
<b>I. Celotni prihodki (A+B)</b>	<b>28.949.537</b>	<b>31.407.000</b>	<b>2.457.463</b>
A. Prihodki od prodaje storitev	275.590	338.000	62.410
B. Prihodki od prodaje blaga	28.673.947	31.069.000	2.395.053
<b>II. Celotni odhodki (1+2+3+4+5)</b>	<b>28.372.987</b>	<b>30.726.000</b>	<b>2.353.013</b>
1. Stroški materiala	118.932	130.500	11.568
2. Stroški storitev	596.416	644.200	47.784
3. Amortizacija	122.347	300.000	177.653
4. Plače in drugi izdatki za zaposlene	3.318.741	3.581.300	262.559
5. Stroški prodanih zalog	24.216.551	26.070.000	1.853.449
<b>III. Presežek prihodkov nad odhodki</b>	<b>576.550</b>	<b>681.000</b>	<b>104.450</b>
<b>IV. Davek od dohodkov</b>	<b>54.693</b>	<b>62.000</b>	<b>7.307</b>
<b>V. Presežek prihodkov</b>	<b>521.857</b>	<b>619.000</b>	<b>97.143</b>

**Tabela 9-2: Ocena prihodkov in odhodkov- projekt OBČINA KAMNIK**

PRIHODKI/ODHODKI	Investicija EUR
<b>I. Celotni prihodki</b>	<b>100.032</b>
- najemnine	100.032
<b>II. Celotni odhodki</b>	<b>78.572</b>
- material, energenti, storitve	41.880
- amortizacija (3 % od GOI)	36.692
<b>III. Presežek prihodkov nad odhodki</b>	<b>21.460</b>
<b>IV. Davek od dohodkov</b>	<b>1.931</b>
<b>V. Presežek prihodkov</b>	<b>19.549</b>

Finančna analiza je izdelana z vidika lastnika. Poglavitni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančne učinkovitosti projekta, predvsem finančne neto sedanje vrednosti (FNSV), finančne interne stopnje donosnosti projekta (FIRR) in finančne relativne neto sedanje vrednosti projekta (RNSV). Za ta namen je izdelan finančni tok po načelu diskontiranja za ekonomsko dobo projekta.

Pri oblikovanju prilivov in odlivov smo upoštevali naslednja izhodišča:

**Vrednost investicije** po stalnih cenah november 2024:

**Tabela 9-3: Investicijska vrednost z dinamiko investiranja-MESTNE LEKARNE**

IZDATKI	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ
Investicija brez DDV	11.816,00	61.047,03	682.246,76	2.481.341,87	3.236.451,66
Investicija z DDV	14.415,52	74.477,38	832.341,05	3.027.237,08	3.948.471,03

**Tabela 9-4: Investicijska vrednost z dinamiko investiranja-OBČINA KAMNIK**

IZDATKI	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ
Investicija brez DDV	0,00	6.824,75	183.023,79	1.009.432,63	1.199.281,17
Investicija z DDV	0,00	8.326,20	223.289,02	1.231.507,81	1.463.123,03



### Ostane vrednosti projekta

Na koncu referenčnega obdobja je ostanek vrednosti projekta v višini 55 % vrednosti objektov (amortizacijska stopnja 3%), oprema pa je v celoti odpisana:

- ostanek vrednosti MESTNE LEKARNE:  $1.990.930,50 \text{ EUR} \times 55\% = 1.095.011,78 \text{ EUR}$
- ostanek vrednosti OBČINA KAMNIK:  $975.090,00 \text{ EUR} \times 55\% = 536.299,50 \text{ EUR}$

Izhodišča ocene izkaza finančnega toka:

- upoštevani so finančni prihodki in odhodki (brez amortizacije) za referenčno obdobje 15 let;
- ostanek vrednosti je ugotovljen v višini neamortizirane vrednosti predmeta investiranja v zadnjem letu referenčnega obdobja ;
- upoštevana je 4% finančna diskontna stopnja;
- predmet investicije se preda v obratovanje 2027.

**Tabela 9-5: Finančni tok za projekt-MESTNE LEKARNE**

	LETO	INVESTICIJSKI STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	PRIHODKI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK	DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	DOBA VRAČANJA NALOŽBE
0	2025	921.234	0	0	0	-921.234	-921.234	-921.234
1	2026	3.027.237	0	0	0	-3.027.237	-2.910.805	-3.832.039
2	2027		2.175.360	2.457.463	0	282.103	260.820	-3.571.219
3	2028		2.175.360	2.457.463	0	282.103	250.789	-3.320.430
4	2029		2.175.360	2.457.463	0	282.103	241.143	-3.079.287
5	2030		2.175.360	2.457.463	0	282.103	231.868	-2.847.419
6	2031		2.175.360	2.457.463	0	282.103	222.950	-2.624.469
7	2032		2.175.360	2.457.463	0	282.103	214.375	-2.410.094
8	2033		2.175.360	2.457.463	0	282.103	206.130	-2.203.964
9	2034		2.175.360	2.457.463	0	282.103	198.202	-2.005.762
10	2035		2.175.360	2.457.463	0	282.103	190.579	-1.815.184
11	2036		2.175.360	2.457.463	0	282.103	183.249	-1.631.935
12	2037		2.175.360	2.457.463	0	282.103	176.201	-1.455.734
13	2038		2.175.360	2.457.463	0	282.103	169.424	-1.286.311
14	2039		2.175.360	2.457.463	0	282.103	162.907	-1.123.403
15	2040		2.175.360	2.457.463	1.095.012	1.377.115	764.663	-358.740
	SKUPAJ	3.948.471	30.455.040	34.404.482	1.095.012	1.095.983	-358.740	
	SKUPAJ (diskontirano)	3.832.039	22.094.803	24.960.081	608.021	-358.740		

**Tabela 9-6: Rezultati finančne analize- MESTNE LEKARNE**

Kazalnik	vrednost
Finančna neto sedanja vrednost investicije-FNSV	-358.740 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti - FIRR	2,80 %
Finančni količnik relativne koristnosti	0,986
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,094
Leto vračila naložbe	v ref. obdobju 15 let se naložba ne povrne

Kot je razvidno iz analize finančnega toka, je finančna neto sedanja vrednost projekta (FNSV) po 15 letih negativna, finančna interna stopnja donosnosti (FIRR) je pozitivna, vendar manjša od predpisane diskontne stopnje, investicija se v referenčnem obdobju ne povrne, kar je glede na poslanstvo lekarniške dejavnosti in cilje obravnavane naložbe pričakovano in je potrebno upravičenost investicije obravnavati predvsem s širšega družbenega vidika z ekonomsko analizo v nadaljevanju.

**Tabela 9-7: Finančni tok za projekt-OBČINA KAMNIK**

		INVESTICIJSKI	OPERATIVNI	PRIHODKI	OSTANEK	NETO	DISKONTIRAN	DOBA
	LETO	STROŠKI	STROŠKI		VREDNOSTI	DENARNI TOK	NETO DENARNI TOK	VRAČANJA NALOŽBE
0	2025	231.615	0	0	0	-231.615	-231.615	-231.615
1	2026	1.231.508	0	0	0	-1.231.508	-1.184.142	-1.415.757
2	2027		41.880	100.032	0	58.152	53.765	-1.361.993
3	2028		41.880	100.032	0	58.152	51.697	-1.310.296
4	2029		41.880	100.032	0	58.152	49.709	-1.260.587
5	2030		41.880	100.032	0	58.152	47.797	-1.212.790
6	2031		41.880	100.032	0	58.152	45.958	-1.166.832
7	2032		41.880	100.032	0	58.152	44.191	-1.122.641
8	2033		41.880	100.032	0	58.152	42.491	-1.080.150
9	2034		41.880	100.032	0	58.152	40.857	-1.039.293
10	2035		41.880	100.032	0	58.152	39.285	-1.000.008
11	2036		41.880	100.032	0	58.152	37.774	-962.233
12	2037		41.880	100.032	0	58.152	36.322	-925.912
13	2038		41.880	100.032	0	58.152	34.925	-890.987
14	2039		41.880	100.032	0	58.152	33.581	-857.406
15	2040		41.880	100.032	536.300	594.452	330.078	-527.328
	SKUPAJ	1.463.123	586.320	1.400.448	536.300	-112.696	-527.328	
	SKUPAJ (diskontirano)	1.415.757	425.369	1.016.010	297.788	-527.328		

**Tabela 9-8: Rezultati finančne analize- OBČINA KAMNIK**

Kazalnik	vrednost
Finančna neto sedanja vrednost investicije-FNSV	-527.328 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti - FIRR	-0,77 %
Finančni količnik relativne koristnosti	0,714
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,372
Leto vračila naložbe	v ref. obdobju 15 let se naložba ne povrne

## 9.2. IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

Izhodišča ocene izkaza ekonomskega toka:

- upoštevani so finančni prihodki in odhodki (brez amortizacije) za referenčno obdobje 15 let;
- projekcije ekonomskega toka so brez davkov in prispevkov
- upoštevana je 5% finančna diskontna stopnja;
- predmet investicije se preda v obratovanje v letu 2027;
- v ekonomski analizi so finančno ovrednoteni tudi posredni učinki investicije.

### Vrednotenje drugih stroškov in koristi

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima namreč več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov, na osnovi katerih je mogoče investicije pravilno oceniti s širšega vidika.

V ekonomski analizi so finančno ovrednoteni naslednji posredni učinki investicije:

- konverzijski faktor,
- povečanje BDP zaradi multiplikativnega učinka investicije,

### Konverzijski faktor

Za preračun stroškov investicije in ostanka vrednosti investicije (brez DDV) je upoštevan konverzijski faktor 0,86. Ocenjuje se, da struktura investicije vključuje 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % prispevkov. Neto delež materiala znaša 0,65, medtem ko neto delež delovne sile znaša  $0,35 \times (1 - 0,40)$ . Konverzijski faktor znaša:  $0,65 + 0,35 \times (1 - 0,40) = 0,86$ .

Za preračun operativnih stroškov in prihodkov MESTNIH LEKARN (brez amortizacije) upoštevamo, da je delež delovne sile 17%, delež ostalih operativnih stroškov pa 83%, konverzijski faktor znaša:  $0,83 + 0,17 \times (1 - 0,40) = 0,93$ .

Za preračun operativnih stroškov in prihodkov OBČINE KAMNIK (brez amortizacije) upoštevamo, da je delež delovne sile 61 %, ostalih operativnih stroškov (brez amortizacije) pa 39%, konverzijski faktor znaša:  $0,39 + 0,61 \times (1 - 0,40) = 0,76$ .

### Povečanje BDP zaradi multiplikativnega učinka investicije

Vsaka investicija poveča potrošnjo in posledično bruto družbeni proizvod (BDP) družbe za več, kot pa sama znaša. Gre za multiplikativni učinek investicije, ki je različen od panoge do panoge. Kot izhodišče ocene upoštevamo, da znaša neto multiplikativni učinek najmanj 1,5, kar pomeni, da bo 1 enota investicije povečala BDP družbe za 1,5 enote.

Neto multiplikativni učinek, ki ga bo obravnavana investicija MESTNIH LEKARN povzročila, ocenjujemo v naslednji višini:

- znesek GOI del- 1.990.930,50 EUR (stalne cene, brez DDV),
- neto povečanje BDP družbe znaša:  $1.990.930,50 \text{ EUR} \times 1,5 = 2.986.395,75 \text{ EUR}$  za celotno obdobje trajanja projekta, oziroma po 199.093,05 EUR letno

Neto multiplikativni učinek, ki ga bo obravnavana investicija OBČINE KAMNIK povzročila, ocenjujemo v naslednji višini:

- znesek GOI del- 975.090,00 EUR (stalne cene, brez DDV),
- neto povečanje BDP družbe znaša:  $975.090,00 \text{ EUR} \times 1,5 = 1.462.635,00 \text{ EUR}$  za celotno obdobje trajanja projekta, oziroma po 97.509,00 EUR letno

Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Upravičenost izvedbe projekta je glede na njegov osnovni namen smiselno opravičiti le z družbeno-ekonomskimi koristmi, ki jih le-ta prinaša in kar upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo projekta.

Ekonomski tok je izpeljan iz finančnega toka, s prilagoditvami na osnovi predhodno finančno ovrednotenih posrednih učinkov investicije (konverzijski faktor, povečanje BDP zaradi multiplikativnega učinka investicije, prihranki pri stroških prevozov).

**Tabela 9-9: Ekonomski tok za projekt-MESTNE LEKARNE**

LETO	INVESTICIJSKI STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	PRIHODKI IN EKONOMSKE KORISTI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK	DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	DOBA VRAČANJA NALOŽBE
2025	792.261	0		0	-792.261	-792.261	-792.261
2026	2.603.424	0	199.093	0	-2.404.331	-2.289.839	-3.082.100
2027		2.023.085	2.484.534	0	461.449	418.548	-2.663.552
2028		2.023.085	2.484.534	0	461.449	398.617	-2.264.936
2029		2.023.085	2.484.534	0	461.449	379.635	-1.885.301
2030		2.023.085	2.484.534	0	461.449	361.557	-1.523.743
2031		2.023.085	2.484.534	0	461.449	344.340	-1.179.403
2032		2.023.085	2.484.534	0	461.449	327.943	-851.460
2033		2.023.085	2.484.534	0	461.449	312.327	-539.133
2034		2.023.085	2.484.534	0	461.449	297.454	-241.679
2035		2.023.085	2.484.534	0	461.449	283.290	41.610
2036		2.023.085	2.484.534	0	461.449	269.800	311.410
2037		2.023.085	2.484.534	0	461.449	256.952	568.362
2038		2.023.085	2.484.534	0	461.449	244.716	813.078
2039		2.023.085	2.484.534	0	461.449	233.063	1.046.141
2040		2.023.085	2.484.534	941.710	1.403.159	674.944	1.721.084
SKUPAJ	3.395.685	28.323.187	34.982.563	941.710	4.205.401	1.721.084	
SKUPAJ (diskontirano)	3.271.713	19.072.181	23.611.999	452.979	1.721.084		

**Tabela 9-10: Rezultati ekonomske analize za projekt-MESTNE LEKARNE**

Kazalnik	vrednost
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije-ENSV	1.721.084 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti - EIRR	11,79 %
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,526
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,077
Leto povračila naložbe	2035

Ekonomska interna stopnja presega družbeno sprejemljivo diskontno stopnjo 5 %. Rezultati ekonomske analize kažejo pozitivne ekonomske učinke investicije, ki presegajo stroške za njeno izvedbo. To pomeni, da je investicija ekonomsko upravičena in družbeno sprejemljiva.

**Tabela 9-11: Ekonomski tok za projekt-OBČINA KAMNIK**

	LETO	INVESTICIJSKI STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	PRIHODKI IN EKONOMSKE KORISTI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK	DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK	DOBA VRAČANJA NALOŽBE
0	2025	199.189	0		0	-199.189	-199.189	-199.189
1	2026	1.059.097	0	97.509	0	-961.588	-915.798	-1.114.987
2	2027		31.829	173.533	0	141.705	128.530	-986.457
3	2028		31.829	173.533	0	141.705	122.410	-864.047
4	2029		31.829	173.533	0	141.705	116.581	-747.466
5	2030		31.829	173.533	0	141.705	111.029	-636.437
6	2031		31.829	173.533	0	141.705	105.742	-530.695
7	2032		31.829	173.533	0	141.705	100.707	-429.988
8	2033		31.829	173.533	0	141.705	95.911	-334.077
9	2034		31.829	173.533	0	141.705	91.344	-242.733
10	2035		31.829	173.533	0	141.705	86.994	-155.739
11	2036		31.829	173.533	0	141.705	82.852	-72.887
12	2037		31.829	173.533	0	141.705	78.906	6.019
13	2038		31.829	173.533	0	141.705	75.149	81.168
14	2039		31.829	173.533	0	141.705	71.570	152.739
15	2040		31.829	173.533	461.218	602.922	290.016	442.754
	SKUPAJ	1.258.286	445.603	2.526.975	461.218	1.284.304	442.754	
	SKUPAJ (diskontirano)	1.207.853	300.059	1.728.812	221.854	442.754		

**Tabela 9-12: Rezultati ekonomske analize za projekt-OBČINA KAMNIK**

Kazalnik	Vrednost
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije-ENSV	442.754 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti - EIRR	9,80 %
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,367
Ekonomski količnik relativne koristnosti	1,294
Leto povračila naložbe	2037

Ekonomska interna stopnja presega družbeno sprejemljivo diskontno stopnjo 5 %. Rezultati ekonomske analize kažejo pozitivne ekonomske učinke investicije, ki presegajo stroške za njeno izvedbo. To pomeni, da je investicija ekonomsko upravičena in družbeno sprejemljiva.

### 9.3. OPIS STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

Če proučujemo projekt prenove poslovnega objekta Usnjarska cesta 1 v Kamniku na degradiranem območju nekdanje klavnice s širšega družbenega vidika, vidimo da bo investicija z ekonomskimi in drugimi koristmi pozitivno vplivala na gospodarski, družbeni in socialni razvoj, kot na primer:

- zagotovitev primernih delovnih pogojev za delovanje Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne,
- dostopnost lekarniških storitev,
- razvoj lekarniške dejavnosti (drive-in lekarna, robotizirano skladišče, izobraževanje, spletna lekarna,...),
- ureditev degradiranega mestnega območja,
- oživitev zunanjih površin in s tem popestritev turistične ponudbe lokacije,
- dvig kvalitete življenja občanov in občanov.

## 10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 10.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Namen analize občutljivosti je izbrati kritične spremenljivke in parametre, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost.

Kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči spremembo finančne neto sedanje vrednosti za več kot 5%.

Za obravnavani projekt so preučene naslednje spremenljivke:

- sprememba stroškov
- sprememba prihodkov
- sprememba investicijske vrednosti

Vpliv navedenih spremenljivk je analiziran za interval med -1% in +1%.

**Tabela 10-1: Analiza občutljivosti na finančno neto sedanjo vrednost projekta – MESTNE LEKARNE**

Kriterij	Baza	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%
		Stroški	Stroški	Prihodki	Prihodki	Investicijska vrednost	Investicijska vrednost
FNSV	-358.740	-579.688	-137.792	-109.139	-608.341	-397.060	-320.420
% spremembe na bazo		61,6%	-61,6%	-69,6%	69,6%	10,7%	-10,7%

Analiza občutljivosti za projekt MESTNE LEKARNE kaže, da je projekt občutljiv na spremembo prihodkov, stroškov in vrednosti investicije, saj 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) stroškov, prihodkov in vrednosti investicije vpliva na spremembo finančne neto sedanje vrednosti investicije za več kot 5%.

**Tabela 10-12: Analiza občutljivosti na finančno neto sedanjo vrednost projekta – OBČINA KAMNIK**

Kriterij	Baza	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%
		Stroški	Stroški	Prihodki	Prihodki	Investicijska vrednost	Investicijska vrednost
FNSV	-527.328	-531.582	-523.075	-517.168	-537.488	-541.486	-513.171
% spremembe na bazo		0,8 %	-0,8 %	-1,9 %	1,9 %	2,7 %	-2,7 %

Kot je razvidno iz gornjega izračuna nobena od obravnavanih spremenljivk ni kritična, saj 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) katere koli obravnavane spremenljivke ne povzroči spremembe finančne neto sedanje vrednosti investicije za več kot 5%.

## 10.2. ANALIZA TVEGANJA

Oceno tveganj prikazuje spodnja tabela:

TVEGANJE	OPIS	OBVLADOVANJE TVEGANJA
GOI dela	višanje cene dela in materiala	Posebno skrbnost in preudarnost je potrebno posvetiti pripravi gradbenih pogodb-pogodbene klavzule morajo biti jasne, konkretne in določne, tako da je v primerih nenadne rasti cen elementov, na podlagi katerih je bila določena pogodbeni cena, mogoče predvideti pravne posledice.
nepredvideni investicijski stroški	višanje skupnih investicijskih stroškov	strokovno načrtovanje potrebnih investicijskih posegov, analiza trendov
nepredvidena dela	dodatna pripravljala dela	analiza in sondiranje vgrajenih materialov
financiranje	neuspeh pri pridobitvi virov za financiranje investicije	ustrezna strokovna priprava vloge, posvetovanje s preverjenimi strokovnjaki
roki izvedbe	zamude pri izvedbi	dobro načrtovanje, določitev ustrezne časovne rezerve, izkušeni in preverjeni izvajalci

Ocenjujemo, da je stopnja tveganja projekta majhna. Ocenjujemo, da investitor ne bo imel dodatnih stroškov pri obvladovanju tveganj.

## 11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE

V dokumentu je kot varianta "z investicijo" obravnavana ena sama rešitev, ki je projektno obdelana v izdelani projekti dokumentaciji kot optimalna z vidika potreb, zahtev stroke ter prostorskih danosti.

Z izvedbo projekta prenove poslovnega objekta Usnjarska cesta 1 v Kamniku bodo zagotovljene površine za namen preselitve uprave Mestnih lekarn vključno z umestitvijo nove lekarne v sklopu objekta bodo zagotovljeni primerni delovni pogoji za delovanje Javnega lekarniškega zavoda Mestne lekarne, dostopnost lekarniških storitev in razvoj lekarniške dejavnosti (drive-in lekarna, robotizirano skladišče, izobraževanje, spletna lekarna,...),

Občina Kamnik bo v preostalem delu objekta ohranila prodajalno (mesnico) ter na ostalih površinah oblikovala nove kompatibilne vsebine.

Ureditev degradiranega mestnega območja, ožvitev zunanjih površin in s tem popestritev turistične ponudbe lokacije pa bo vsekakor vplivalo na dvig kvalitete življenja občanov in občanov.

Skupni investicijski stroški in stroški predlagane variantne rešitve na enoto so v realnih okvirih in primerljivi s podatki o že izvedenih podobnih posegih.

Na podlagi vsega navedenega ter izdelane analize stroškov in koristi v tem dokumentu, ocenjujemo, da je načrtovana investicija z upoštevanjem pogojev iz finančne analize smiselna in upravičena.

## 12. UPORABLJENI VIRI

- IZP Rekonstrukcija obstoječega objekta Usnjarska 1, Kamnik, ATRAKCIJA d.o.o., št. projekta 23/2024, oktober 2024
- Podatki po vprašalniku, JZ Mestne lekarne, november 2024
- <https://www.stat.si/obcine>
- <https://www.kamnik.si>
- <https://www.mestnelekarne.si>
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

## **SKLEP O POTRĐITVI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE**

1. Potrdi se PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA za projekt:  
POSLOVNI OBJEKT USNJARSKA CESTA 1, ki ga je izdelal FIMEX-N, d.o.o. Ljubljana

2. Odobri se izdelava:  
- investicijskega programa

INVESTITOR 1:  
JAVNI LEKARNIŠKI ZAVOD MESTNE LEKARNE

Varja Suhodolčan, direktorica

Datum sklepa:  
Številka sklepa:

INVESTITOR 2:  
OBČINA KAMNIK

Matej Slapar, župan

Datum sklepa:  
Številka sklepa: