

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Dokument identifikacije investicijskega projekta

## **Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost**



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) št. 1-2017**

Naziv investicijskega projekta:

Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije –  
gospodinjska skupnost

Investitorja:

Občina Naklo, Stara cesta 61, 4202 Naklo  
RS Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve (MDDSZ), Kotnikova 28, 1000  
Ljubljana

Izdelovalca DIIP (ime, priimek):  
Monika Fink Serša dipl.univ.inž.arh.  
Simon Mokorel, dipl.univ.inž.str.

Kraj in datum izdelave dokumenta:

Ljubljana, november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## KAZALO

### **1. Uvodno pojasnilo**

#### **1.a Izjava**

### **2. Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije, projektne in druge dokumentacije z žigi in podpisi odgovornih oseb**

- 2.1. Navedba investitorja in upravljavca investicije
- 2.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije
- 2.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije
- 2.4. Navedba oseb odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo potrebne investicijske, projektne in tehnične dokumentacije

### **3. Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero, opredelitev vsebinskih možnosti**

- 3.1 Analiza obstoječega stanja v DSO Preddvor enota DSO Naklo
- 3.2. Demografski podatki
- 3.2. Razlogi za investicijsko namero

### **4. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami**

- 4.1. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije
- 4.2. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

### **5. Opis variant »z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije**

- 5.1. Varianta »brez« investicije
- 5.2. Varianta »z« investicijo

### **6. Opredelitev vrste investicije z oceno investicijskih stroškov**

- 6.1. Vrsta investicije
- 6.2. Opredelitev osnovnih tehničnih in tehnoloških rešitev v okviru investicije
- 6.3. Ocena investicijskih stroškov

### **7. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo**

- 7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta
- 7.2. Navedba in opis lokacije
  - 7.2.1. Makrolokacija
  - 7.2.2. Mikrolokacija
- 7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja
  - 7.3.1. Vrednost investicije
  - 7.3.2. Okvirni terminski načrt investicije
  - 7.3.3. Dinamika financiranja po stalnih cenah
- 7.4. Varstvo okolja

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 7.5. Splošna opredelitev dejavnosti doma s kadrovsko-organizacijsko shemo

7.2.1. Predvideni koncept dela s starejšimi

7.2.2. Predvidene dodatne strojitve za starejše na območju Občine Naklo

## 8. Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta

8.1. Izhodišča, omejitve in predpostavke

8.1.1. Izračun amortizacije in investicijskega vzdrževanja glede na načrtovano investicijo

8.1.2. Stroški financiranja

8.2. Izračun storitev institucionalnega varstva starejših

8.3. Projekcija prihodkov

8.3.1. Izračun prihodkov za osnovno oskrbo

8.3.2. Izračun prihodkov za zdravstveno oskrbo

8.3.3. Projekcija prihodkov skupaj

8.4. Projekcija stroškov delovanja bivalne enote

8.5. Projekcija finančnega poslovanja

8.5.1. Izid finančnega poslovanja

8.5.2. Poslovni izid

## 9. Analiza občutljivosti in tveganja

## 10. Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije s časovnim načrtom

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 1. Uvodno pojasnilo

Z investicijsko namero želita Občina Naklo in MDDSZ slediti Resoluciji o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020 (ReNPSV13–20), kar je tudi skladno s sprejetimi mednarodnimi zavezami, kodeksi etike in strokovnimi usmeritvami s področja socialnega dela in sorodnih disciplin ter istočasno izpolniti zakonsko zahtevo po prostorski ureditvi, skladno z Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev na podlagi 60. in 65. člena Zakona o socialnem varstvu (Ur. l. RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo, 69/05 – Odl. US in 21/06 – Odl. US).

Sofinanciranje MDDSZ se izvaja iz Enotnega operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (v nadaljevanju: OP EKP 2014-2020), ki je strateški dokument in podlaga za črpanje razpoložljivih sredstev iz Evropskega socialnega sklada (ESS) v obdobju 2014-2020. Dokument je 15. decembra 2014 potrdila Evropska komisija. V OP EKP 2014-2020 so opredeljene prednostne osi. MDDSZ, bo kot posredniški organ podpiral izvajanje operacij v okviru naslednjih prednostnih osi za gradnjo bivalne enote Naklo:

- **prednostna os 4:** Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja,
- **prednostna os 8:** Spodbujanje zaposlovanja in transnacionalna mobilnost delovne sile,
- **prednostna os 9:** Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine,
- **prednostna os 11:** Pravna država, izboljšanje institucionalnih zmogljivosti, učinkovita javna uprava, podpora razvoju NVO ter krepitev zmogljivosti socialnih partnerjev.

Pri izvajanju operacije in povračilu upravičenih stroškov je potrebno upoštevati Navodila posredniškega organa MDDSZ – OP 2014-2020, verzija marec 2017. V teh navodilih so v skladu z evropsko in nacionalno zakonodajo s področja izvajanja evropske kohezijske politike podane temeljne informacije, usmeritve in pravila za izvajanje operacij OP EKP 2014-2020, ki so jih upravičenci pri svojem delu dolžni upoštevati. Naloge in odgovornosti posameznih udeležencev v postopkih izvajanja operacij so določene v Uredbi o porabi sredstev evropske kohezijske politike v Republiki Sloveniji v programskem obdobju 2014-2020 za cilj naložbe za rast in delovna mesta in v drugih dokumentih evropske kohezijske politike programskega obdobja 2014-2020.

Navodila podrobneje opredeljujejo pravila in postopke, ki so jih upravičenci dolžni upoštevati pri izvajanju operacij, vrste upravičenih stroškov, dokazila za njihovo upravičenost in postopke uveljavljanja stroškov ter spremljanja in poročanja o izvajanju operacije in so določena v pogodbi o sofinansiranju operacije.

Pri obravnavani investiciji je predmet operacije gradnja nepremičnine. Izdatki za gradnje lahko vključujejo plačila za vse dejavnosti v zvezi s pripravo in izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, vključno s projektno in investicijsko dokumentacijo.

### Pogoji upravičenosti:

- nepremičnina se bo uporabljala za namen in v skladu s cilji, določenimi v operaciji;
- pridobljena so bila vsa dovoljenja za gradnjo nepremičnine, razen v primeru gradnje po FIDIC rumeni knjigi, gradnje po sistemu ključ in gradnje po inženiring pogodbah, kjer je treba gradbeno dovoljenje pridobiti tekom izvajanja operacije in pred začetkom gradnje;
- upoštevati je treba veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (to ne velja za zasebni sektor);

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

- upoštevati je treba zakonodajo in predpise s področja graditve objektov;
- če zemljišče, na katerem bo stavba zgrajena, ni v lasti upravičenca, mora biti med upravičencem in lastnikom zemljišča sklenjena pogodba o najemu, pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, koncesijska pogodba ali drugo dokazilo v skladu z 9. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (s trajanjem najmanj 5 let po zaključku operacije);
- izbor izvajalcev mora biti izveden skladno s postopki javnega naročanja, če je upravičenec naročnik po zakonu, ki ureja javno naročanje ali s postopki javno-zasebnega partnerstva, če je upravičenec javni partner po zakonu, ki ureja javno-zasebno partnerstvo.

## Predpisana dokazila:

- dokazilo o lastništvu zemljišč (izpis iz zemljiške knjige, izpis pridobi skrbnik pogodbe sam, saj gre za vpogled v javne evidence), kopija sklenjene pogodbe o najemu, pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, koncesijske pogodbe ali drugo dokazilo v skladu z 9. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
- pravnomočno gradbeno dovoljenje, če je potrebno (vključno z vsemi morebitnimi spremembami), za enostavne objekte za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano, se predloži dokazilo, da objekt ni v nasprotju s prostorskim aktom;
- dokumentacija v postopku oddaje javnega naročila, če je upravičenec naročnik po zakonu, ki ureja javno naročanje, dokumentacija v postopku javno-zasebnega partnerstva oz. dokumentacija, zahtevana v pogodbi o sofinanciranju oz. v odločitvi o podpori;
- pogodba o gradbenih delih;
- potrjene posamezne gradbene situacije, ki vsebujejo podatke o količinah in cenah izvedenih del, skupni vrednosti izvedenih del, prej izplačanih zneskih in znesku, ki ga je treba plačati na podlagi izstavljenе situacije;
- končno poročilo/končna izjava (če je v pogodbi predvidena);
- uporabno dovoljenje in potrdilo o prevzemu (v kolikor obstaja);
- dokazilo o plačilu situacij.

Davek na dodano vrednost je neupravičen strošek.

## Spremljanje pogodbe po zaključku – omejitve:

V okviru spremljanja pogodbe po zaključku operacije se rok, v katerem se je upravičenec v skladu z določilom 71. člena EU Uredbe o skupnih določbah dolžan vzdržati nastopa naslednjih okoliščin:

- prenehanje ali premestitev dejavnosti iz programskega območja;
- sprememba lastništva postavke infrastrukture, ki daje podjetju ali javnemu organu neupravičeno prednost; ali
- bistvena sprememba, ki vpliva na značaj, cilje ali pogoje izvajanja, zaradi česar bi se razvrednotili njeni prvotni cilji;

opredeli v trajanju 5 let, razen če je s pravili o državnih pomočeh ali drugim predpisom EU ali nacionalnim predpisom določen drugačen rok.

V nasprotnem primeru lahko ministrstvo (posredniški organ) od pogodbe odstopi in zahteva vračilo vseh izplačanih sredstev ali sorazmeren del izplačanih sredstev, upravičenec pa mora vrniti vsa prejeta sredstva ali sorazmeren del prejetih sredstev po tej pogodbi v roku 30 (tridesetih) dni od pisnega poziva ministrstva, povečana za zakonske zamudne obresti od dneva nakazila na TRR upravičenca do dneva nakazila v dobro proračuna RS.

Sredstva za bivalno enoto bodo oddana direktno, vendar s predhodnim usklajevanjem vsebin projekta.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Svet županov in Regionalni razvojni svet Gorenjske je projekt BIVALNA ENOTA V NAKLEM obravnavala in potrdila dne 07.09.2017 je bil pod točko 4.2 sprejet sklep: Svet gorenjske regije potrjuje vsebino vrednostno in časovno dinamiko projektov z nazivom – Bivalna enota za starejše, oblikovane po konceptu 4. Generacije –gospodinjska skupnost.

Minister za gospodarski razvoj in tehnologijo Zdravko Počivalšek je dne 27.10.2017 s predsednikom Razvojnega sveta Ljubljanske urbane regije gospodom Metodrom Ropretom in predsednikom Razvojnega sveta Gorenjske razvojne regije gospodom Stanislavom Bobnarjem podpisal prva dva dogovora o razvoju regij, s katerim sta se regiji z resornimi ministrstvi dogovorili o sofinanciranju petih projektov. Gorenjska regija je s podpisom dobila podporo štirim projektom v skupni vrednosti okoli 28 milijonov evrov, dobrih 11 milijonov evrov sredstev bodo prispevala Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za infrastrukturo in Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, preostalo so sredstva občin in drugi viri. Dogovorjeno je bilo, da bodo s sredstvi uredili odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda v porečju zgornje Save in na območju kranjskega in sorškega polja, naredili kolesarsko povezavo Jesenice – Lesce – Bled, bivalno enoto za starejše in podprli regijsko štipendijsko shemo.

Dokument identifikacije investicijskega projekta BIVALNA ENOTA ZA STAREJŠE, OBLIKOVANA PO KONCEPTU 4. GENERACIJE – GOSPODINJSKA SKUPNOST je izdelan na podlagi "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" in »Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ«, ki ju je izdala Vlada Republike Slovenije (objavljeni v Uradnem listu RS št.: 60/2006 in v Uradnem listu RS št.: 54/2010, 27/2016,), ki določa, da mora program vsebovati vse obvezne sestavine.

Namen sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji je omogočiti socialno varnost in socialno vključenost državljanov in drugih prebivalcev Republike Slovenije. Država in lokalne skupnosti so v okviru politik socialnega varstva dolžne zagotavljati pogoje, v katerih posamezniki lahko, v povezavi z drugimi osebami v družinskem, delovnem in bivalnem okolju, ustvarjalno sodelujejo in uresničujejo svoje razvojne možnosti ter s svojo dejavnostjo dosegajo raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravni kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva. Upravičenci do storitev socialnega varstva so državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče v Sloveniji ter tujci, ki imajo dovoljenje za stalno prebivanje v Sloveniji.

Do institucionalnega varstva v domu starejših so upravičene osebe starejše od 65 let, ki zaradi starosti ali drugih razlogov, ki spremljajo proces staranja niso sposobne samostojnega življenja in potrebujejo pomoč druge osebe v različnem obsegu.

Nacionalni program ima zastavljene tri ključne cilje, ki se neposredno nanašajo na razvoj sistema socialnega varstva v obdobju 2013–2020, ki jih želi z zastavljeno investicijo izpolniti tudi Dom starejših občanov Preddvor, enota Naklo :

1. zmanjševanje tveganja revščine in povečevanje socialne vključenosti socialno ogroženih in ranljivih skupin prebivalstva;
2. izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov;
3. izboljševanje kakovosti storitev in programov ter drugih oblik pomoči s povečanjem učinkovitosti upravljanja in vodenja izvajalskih organizacij, povečanjem njihove

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

avtonomije ter upravljanjem kakovosti in zagotavljanjem večjega vpliva uporabnikov in predstavnikov uporabnikov na načrtovanje in izvajanje storitev.

Dom starejših občanov Preddvor, enota Naklo (v nadaljevanju DSO Naklo) izvaja osnovno dejavnost na lokaciji Potoče 2, Preddvor, v dveh objektih s kapaciteto 187 stanovalcev in sicer:

- v gradu Turn;
- v ločenem stanovanjskem objektu, ki ga DSO Preddvor imenuje »objekt AB«, zgrajen leta 1976, kasneje mu je bil v 80-ih letih prizidan še objekt »uprava in energetsko prenovljen s prizidkom k objektu B v letu 2013,

ter v dislociranem objektu v občini Naklo, kjer izvaja dejavnost kot najemnik objekta v lasti Občine Naklo s kapaciteto 46 stanovalcev.

Predmet obravnave investicije se nanaša na lokacijo DSO Naklo v občini Naklo, kjer se načrtuje prva bivalna enota za Gorenjsko regijo.

Predmet tega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je zagotovitev bivalne enote za starejše, oblikovane po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost, kot samostojne enote ob obstoječem objektu DSO Naklo, skladno z izpolnjevanjem zakonskih zahtev po prostorski ureditvi, skladno z Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev na podlagi 60. in 65. člena Zakona o socialnem varstvu (Ur.l. RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo, 69/05 – Odl. US in 21/06 – Odl. US).

Dokument identifikacije investicijskega projekta je v nadaljevanju obdelan v minimalnem obsegu (varianta »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije) in sicer:

- varianta »brez« investicije prikazuje obstoječe stanje,
- varianta »z« investicijo obravnava zagotovitev dograditve bivalne enote DSO Naklo.



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## IZJAVA

### DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

#### **BIVALNA ENOTA ZA STAREJŠE, OBLIKOVANA PO KONCEPTU 4. GENERACIJE – GOSPODINJSKA SKUPNOST**

je izdelan skladno z določili  
**UREDBE O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO  
INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC**

in

**UREDBE O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDBE O ENOTNI  
METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE  
DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC**

Ur.list. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016 ki ju je na podlagi 3. točke 2. odstavka 23. člena  
Zakona o javnih naročilih izdala Vlada republike Slovenije

Ljubljana, november 2017

NAVA, d.o.o., Prešernova cesta15, 1000 Ljubljana

Prokurist:  
Monika Fink-Serša, univ.dipl.inž.arh.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 2. Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem izvajalcu

### 2.1. Navedba investitorja in upravljavca investicije

Investitor: OBČINA NAKLO  
Stara cesta 61, 4202 Naklo

telefon: 04 277 11 00  
e-pošta: glavna.pisarna@obcina-naklo.si  
zakoniti zastopnik: župan Marko Mravlja

#### Predstavitev nosilca projekta:

Nosilec projekta je **občina Naklo**. Organizirana je po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju občine Naklo, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Dejavnost in organiziranost nosilca projekta je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo. Občina Naklo ima skupaj 5.299 prebivalcev (Statistični urad RS, 2015, H1 - prvo polletje) in obsega 28,3 km<sup>2</sup> površine. Koeficient razvitosti občine v letu 2015 znaša 1,191. Občina Naklo, ki sodi v Gorenjsko statistično regijo, združuje tri centre s skupaj 13 naselji. Leži na nadmorski višini 407 m v Ljubljanski kotlini na Kranjski ravnini in sicer sredi Nakelske doline med dvema najstarejšima terasama Save in Tržiške Bistrice. Z obeh strani pa jo obdaja gozdna površina Dobrave in Udin boršta. Na jugu in vzhodu meji na občino Kranj, na severu na občino Tržič, na zahodu in severozahodu pa na občino Radovljica. Čeprav Nakelska dolina velja za ožjo, ima občina Naklo izredno dobre cestne povezave.

Skladno z Ustavo R Slovenije in zakoni imajo lokalne skupnosti pomembne funkcije in pristojnosti. V izvorni pristojnosti lokalne skupnosti so tudi funkcije, ki so vitalnega pomena za življenje in delo njenih prebivalcev vseh ciljnih skupin. Predpogoj za razvoj občine, tako z vidika individualnega standarda kot z vidika razvoja gospodarstva in javnega standarda, je ureditev javne infrastrukture. Odločitve o vlaganjih v javno infrastrukturo morajo biti dolgoročno načrtovane in morajo upoštevati temeljna načela upravljanja z občinskim premoženjem (načelo dobrega gospodarjenja), ker imajo odločitve v tem segmentu daljnosežne posledice. Razvoj javne infrastrukture predstavlja po oceni evropske unije enega najbolj multiplikativnih faktorjev hitrejšega gospodarskega in družbenega razvoja.

Občina Naklo je večinski lastnik zgradbe, ki jo je namensko zgradila za bivanje starejših občanov, ki zaradi starosti, bolezni in drugih vzrokov ne morejo bivati v domačem okolju. V domu je prostora za 46 stanovalcev, ki bivajo v eno oz. dvoposteljnih sobah z lastnimi sanitarijami in tuši. Dejavnost institucionalnega varstva starejših oseb v domu starejših občanov Naklo izvaja DSO Preddvor po medsebojni pogodbi med Občino Naklo in DSO Preddvor.

Potrebe po izboljšanju javnega standarda in pomanjkanje javnih sredstev za njegovo realizacijo zahtevajo jasno postavljene dolgoročne cilje, strategijo in razvojno politiko občine kot samoupravne skupnosti. Občina Naklo si že dalj časa prizadeva in si je kot eno ključnih nalog udejanjanja vizije in strategije na področju ciljnih skupin starostnikov in tistih, ki zaradi bolezni in drugih vzrokov ne morejo bivati v domačem okolju kot jasen cilj zadala širitev DSO Naklo. S tem

<sup>1</sup> [http://www.mf.gov.si/si/delovna\\_podrocja/lokalne\\_skupnosti/izracuni/dolocitev\\_koeficientov\\_razvitosti\\_obcin/za\\_letu\\_2015/OBČINA\\_NAKLO\\_Bivalna\\_enota\\_za\\_starejše\\_oblikovana\\_po\\_konceptu\\_4\\_generacije\\_gospodinjstva\\_skupnost\\_DIIP\\_november\\_2017](http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/lokalne_skupnosti/izracuni/dolocitev_koeficientov_razvitosti_obcin/za_letu_2015/OBČINA_NAKLO_Bivalna_enota_za_starejše_oblikovana_po_konceptu_4_generacije_gospodinjstva_skupnost_DIIP_november_2017)

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

ciljem izraža odgovoren odnos do družbe predvsem do imenovanih ranljivih skupin. Občina Naklo bo ob pomoči sredstev v okviru dogovora za razvoj regije prispevala k reševanju marsikatere problematike pri zagotavljanju z EU standardi primerljive kvalitete življenja opisanih ciljnih skupin.

Partnerji: DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR, enota DSO NAKLO  
Stara cesta 63, 4202 Naklo

telefon: 031 616 110  
e-pošta: [andreja.valant@dso-preddvor.si](mailto:andreja.valant@dso-preddvor.si)  
zakoniti zastopnik: direktorica Andreja Valant

BSC d.o.o., KRANJ  
Cesta Staneta Žagarja 37, 4000 Kranj

telefon: 031 302 382  
e-pošta: [helena.cvenkel@bsc-kranj.si](mailto:helena.cvenkel@bsc-kranj.si)  
zakoniti zastopnik: mag. Helena Cvenkel

## Predstavitev partnerjev na projektu:

**Dom starejših občanov Preddvor** izvaja dejavnost institucionalnega varstva – javna služba od leta 1948 na lokaciji enota 1- DSO Preddvor, Potoče 2, Preddvor (180 postelj). Leta 2009 pa je osnovno dejavnost razširil tudi na enoto 2 – DSO Naklo, Stara cesta 63, Naklo (46 postelj).

**BSC Kranj** je regionalna razvojna agencija Gorenjske in je ključna razvojna inštitucija na področju regionalnega razvoja na Gorenjskem. BSC bo zadolžen za koordinacijo potrebnih spremljevalnih aktivnosti izvedbe projekta.

## 2.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

naziv: NAVA ARHITEKTI, d.o.o.  
naslov/sedež: Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana

telefon: 01 426 00 30, GSM 041 648 015  
e-pošta: [monika.finksera@nava-arh.si](mailto:monika.finksera@nava-arh.si)

Monika Fink-Serša  
Simon Mokorel

## 2.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

naziv: NAVA ARHITEKTI, d.o.o.  
naslov/sedež: Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana

telefon: 01 426 00 30, GSM 041 648 015  
e-pošta: [monika.finksera@nava-arh.si](mailto:monika.finksera@nava-arh.si)

direktor: Monika Fink-Serša, univ.dipl.inž.arh.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 2.4. Navedba oseb odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo potrebne investicijske, projektne in tehnične dokumentacije

Investitor bo sam zagotavljal izvajanje investicije, medtem ko bo projektant izvajal projektantski nadzor nad investicijo, nadzor gradnje bodo kasneje izvajali izbrani pooblaščen in zakonsko usposobljeni nadzorniki.

## 3. Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero, opredelitev vsebinskih možnosti

### 3.1. Analiza obstoječega stanja v DSO Preddvor enota DSO Naklo

#### 3.1.1. Trenutno stanje

Dom starejših občanov Naklo (v nadaljevanju DSO Naklo) deluje kot enota Doma starejših občanov Preddvor.

Slika 1 – obstoječi DSO Naklo



#### DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR

**Dom starejših občanov Preddvor ima skupno kapaciteto 233 postelj** in svojo dejavnost izvaja v treh stavbah na dveh lokacijah:

- 180 kapacitet na enoti DSO Preddvor,
- 46 kapacitet na enoti DSO Naklo,
- 7 kapacitet namenjenih za začasno bivanje na enoti DSO Naklo.

Tabela: Število kapacitet v Domu starejših občanov Preddvor v letu 2017:

DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR	SKUPAJ	SKUPAJ
--------------------------------	--------	--------

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

<b>ENOTA PREDDVOR</b>	180 postelj – stalno bivanje	180	233
<b>ENOTA NAKLO</b>	46 postelj – stalno bivanje	53	
	7 postelj – začasno bivanje		

## DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR - enota DSO Preddvor

Tabela: Stanovanjski standard v enoti Preddvor v letu 2016:

VRSTE SOB	ŠTEVILO SOB		SKUPAJ	ŠTEVILO MEST		SKUPAJ
	GRAD	ND		GRAD	ND	
enoposteljne	2	21	23	2	21	23
dvoposteljne	10	29	39	20	58	78
triposteljne	13	0	13	39	0	39
štiriposteljne	10	0	10	40	0	40
<b>SKUPAJ</b>	35	50	85	101	79	180

V objektu ND je 79 posteljnih kapacitet, sobe v tem objektu imajo lastne kopalnice in WC-je s tuši ter večina tudi lastne balkone.

V objektu SD je 101 posteljnih kapacitet, ki so razporejene v štirih nadstropjih stavbe in sicer v dvo-, tri- in štiri- posteljnih sobah. Kar pomeni, da ta objekt še ni skladen s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06), ki začne veljati junija 2021.

Skladno z zgornjim pravilnikom je DSO Preddvor v letu 2013 izvedel energetska in notranjo prenavo objekta ND.

Za nadaljnjo ureditev bivalnega standarda, ki je predpisan s pravilnikom, je naloga DSO Preddvor, da obnovi bivalni dela gradu Turn. Cilj obnove je doseči standard bivanja, ki ga predpisuje Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev, ohraniti kapaciteto zavoda, zagotoviti možnost bivanja starejšim nad 65 let, ki zaradi težav potrebujejo oskrbo in nego v institucionalnem varstvu za starejše in ohranitev delovnih mest.

## DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR - enota DSO Naklo

Na dan 31. 12. 2016 je bilo v enoti Naklo 46 stanovalcev v stalnem in 7 stanovalcev v začasem bivanju.

### STALNO BIVANJE

Tabela: Stanovanjski standard v enoti Naklo v letu 2016 – stalno bivanje:

VRSTE SOB	ŠTEVILO SOB		ŠTEVILO MEST		SKUPAJ MEST
	pritličje	1. nadstropje	pritličje	1. nadstropje	
<i>stalno bivanje</i>					
enoposteljne	15	15	15	15	30
dvoposteljne	4	4	8	8	16
<b>SKUPAJ</b>	19	19	23	23	46

### ZAČASNO BIVANJE

Tabela: Stanovanjski standard v enoti Naklo v letu 2016 – začasno bivanje:

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva  
skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

VRSTE SOB	ŠTEVILO SOB		ŠTEVILO MEST		SKUPAJ MEST
	pritličje	1. nadstropje	pritličje	1. nadstropje	
<i>začasno bivanje</i>					
dvoposteljne	0	2	0	4	4
triposteljne	0	1	0	3	3
<b>SKUPAJ</b>	0	3	0	7	7

## 3.1.2. Stanje po izgradnji bivalne enote Naklo

Dom starejših občanov Preddvor bo po izgradnji bivalne skupnosti pri DSO Naklo ohranil skupno kapaciteto 233 postelj. To pomeni, da bo osnovno dejavnost še naprej izvajal v treh stavbah na dveh lokacijah, s tem, da se bosta spremenila struktura in standard bivanja.

### Razporeditev kapacitet po novem:

- 165 kapacitet na enoti DSO Preddvor,
- 61 kapacitet na enoti DSO Naklo,
- 7 kapacitet namenjenih za začasno bivanje na enoti DSO Naklo.

Tabela: Število kapacitet v Domu starejših občanov Preddvor po izgradnji bivalne enote:

DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR		SKUPAJ	SKUPAJ
<i>ENOTA PREDDVOR</i>	165 postelj – stalno bivanje	165	233
<i>ENOTA NAKLO</i>	61 postelj – stalno bivanje	68	
	7 postelj – začasno bivanje		

### DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR - enota DSO Preddvor

V enoti DSO Preddvor se na račun izgradnje bivalne skupnosti načrtuje zmanjšanje kapacitet v več posteljnih sobah in pridobitev enega dnevnega prostora. Kar pomeni, da kapaciteta te enote ne bo več 180 ampak 165.

Tabela: Stanovanjski standard v enoti Preddvor po izgradnji bivalne skupnosti pri enoti DSO Naklo:

VRSTE SOB	ŠTEVILO SOB		SKUPAJ	ŠTEVILO MEST		SKUPAJ
	GRAD	ND		GRAD	ND	
enoposteljne	1	21	22	1	21	22
dvoposteljne	16	29	45	32	58	90
triposteljne	15	0	15	45	0	45
štiriposteljne	2	0	2	8	0	8
<b>SKUPAJ</b>	34	50	84	86	79	165

V objektu ND po izgradnji ostaja 79 posteljnih kapacitet. V objektu SD se iz 101 kapaciteta zmanjša na 86 in se 15 kapacitet preseli v na novo zgrajeno bivalno skupnost pri DSO Naklo. Kar pomeni, da se bo smiselno zmanjšalo število postelj v več posteljnih sobah, ena soba pa bo preuredila v dnevni prostor.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR - enota DSO Naklo

Na dan 31.12.2016 je bilo v enoti Naklo 46 stanovančev v stalnem in 7 stanovančev v začasnem bivanju.

### STALNO BIVANJE

*Tabela: Stanovanjski standard v enoti DSO Naklo – stalno bivanje:*

<b>VRSTE SOB</b>	<b>ŠTEVILO SOB</b>		<b>ŠTEVILO MEST</b>		<b>SKUPAJ MEST</b>
<i>stalno bivanje</i>	pritličje	1. nadstropje	pritličje	1. nadstropje	
enoposteljne	15	15	15	15	30
dvoposteljne	4	4	8	8	16
<b>SKUPAJ</b>	19	19	23	23	46

*Tabela: Stanovanjski standard v enoti DSO Naklo – bivalna skupnost IV. generacije:*

<b>VRSTE SOB</b>	<b>ŠTEVILO SOB</b>	<b>ŠTEVILO MEST</b>
enoposteljne	11	11
dvoposteljne	2	4
<b>SKUPAJ</b>	13	15

### ZAČASNO BIVANJE

*3.1.3.2. Tabela: Stanovanjski standard v enoti Naklo v letu 2016 – začasno bivanje:*

<b>VRSTE SOB</b>	<b>ŠTEVILO SOB</b>	<b>ŠTEVILO MEST</b>
dvoposteljne	2	4
triposteljne	1	3
<b>SKUPAJ</b>	3	7

### **3.1.3 Zakonske podlage**

Dom starejših občanov Preddvor izvaja dejavnost po določbah iz trenutno veljavnih zakonskih in podzakonskih aktov, ki se nanašajo na področje dela socialnega varstva, institucionalnega varstva starejših ter socialnovarstvene storitve pomoči na domu.

Temeljna zakonodaja:

- Zakon o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 - ZPDZC in 127/06 - ZJZP)
- Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/2007 - uradno prečiščeno besedilo 2, 23/2007 - popr., 41/2007 - popr., 114/2006 - ZUTPG, 57/12)
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)
- Zakon o delovnih razmerjih (ZDR-1) (Uradni list RS, št. 21/2013, 78/2013-popr.)
- Kolektivna pogodba za dejavnost zdravstva in socialnega varstva Slovenije (Uradni list RS, št. 15/94, 18/94 – ZRPJZ, 57/95, 19/96, 56/98, 76/98, 39/99 – ZMPUPR, 102/00, 62/01, 43/06 – ZKoIP, 60/08, 75/08, 107/11, 40/12, 46/13 in 106/15)
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11)

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

- Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev – ZUPJS (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US in 88/16)
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15, 46/16 in 80/16 – ZIPRS1718)
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16)

## a) Pravilniki

- Pravilnik o postopkih pri uveljavljanju pravice do institucionalnega varstva (Uradni list RS, št. 38/04, 23/06, 42/07 in 4/14)
- Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13 in 102/15)
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06) Pravilnik o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12) Uredba o merilih za določanje oprostitev pri plačilih socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 110/04, 124/04, 114/06 – ZUTPG, 62/10 – ZUPJS, 99/13 – ZUPJS-C in 42/15)
- Pravilnik o kadrovskih, tehničnih in prostorskih pogojih za izvajanje nalog na področju duševnega zdravja za izvajalce institucionalnega varstva ter centre za socialno delo ter o postopku njihove verifikacije (Uradni list RS, št. 97/2009)
- Uredba o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 103/15)

## b) Področni programi

- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020 (Uradni list RS, št. 39/2013)

## c) Zdravstvena dejavnost

- Zakon o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13 in 88/16 – ZdZPZD)
- Zakon o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju (Uradni list RS, št. 72/06 - uradno prečiščeno besedilo, 114/06 - ZUTPG, 91/07, 71/08 - Skl. US, 76/08, 62/10 - ZUPJS, 87/11, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 21/13 - ZUTD-A, 63/13 - ZIUPTDSV, 91/13, 99/13 - ZUPJS-C, 99/13 - ZSVarPre-C, 111/13 - ZMEPIZ-1, 95/14 – ZUJF-C in 47/15 – ZZSDT)
- Splošni dogovor za pogodbeno leto 2016, z dne 20. 10. 2015 in naslednji (Ministrstvo za zdravje, Zdravniška zbornica Slovenije, Združenje zdravstvenih zavodov Slovenije, Lekarniška zbornica Slovenije, Skupnost slovenskih naravnih zdravilišč, Skupnost socialnih zavodov Slovenije, Skupnost organizacij za usposabljanje Slovenije in Zavod za zdravstveno zavarovanje)

Dostop do predpisov iz celotnega področja socialnega varstva institucionalnega varstva starejših: [http://www.mdds.gov.si/si/zakonodaja\\_in\\_dokumenti/veljavni\\_predpisi/](http://www.mdds.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/veljavni_predpisi/)



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

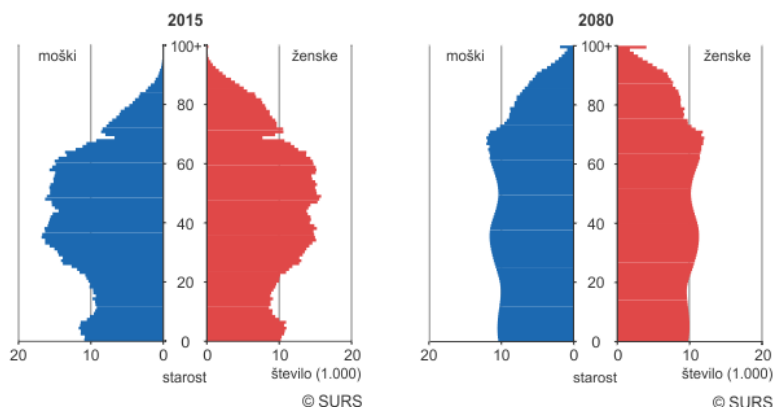
## 3.2. Demografski podatki

**Demografski trendi** za Slovenijo nakazujejo **povečanje števila starejših oseb**. Glede na rezultate projekcij prebivalstva 2015, ki so nastale v sodelovanju med Eurostatom in nacionalnimi statističnimi uradi za vse države članice EU in Norveško, naj bi imela Slovenija leta 2080 približno 1.940.000 prebivalcev.

V prihodnosti naj bi se celotna stopnja rodnosti v Sloveniji večinoma enakomerno dvigala in leta 2080 dosegla vrednost 1,85. Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu se bo daljšalo in dečki, rojeni v Sloveniji leta 2080, bodo lahko pričakovali, da bodo živeli 87 let, deklice pa več kot 91 let.

V naslednjih 65 letih naj bi se zelo pomembno spremenila starostna sestava prebivalstva Slovenije. Leta 2015 so starejši (tj. osebe, stare 65 ali več let) predstavljali 17,9 % prebivalstva, leta 2057 naj bil bilo v tej starostni skupini skoraj 31 % prebivalcev Slovenije, leta 2080 pa nekaj manj kot 29 %.

Grafikon : Prebivalci po starosti in spolu, Projekcije prebivalstva za Slovenijo 2015



Vir: Eurostatova podatkovna baza

[Projekcije prebivalstva 2015 - demografska bilanca in izbrani kazalniki, Slovenija, 2015 - 2081 SI-STAT](#)

### Projekcije prebivalstva 2015 po: LETO , MERITVE

	Prebivalci, 1. januar	0 - 14 let (%)	15 - 64 let (%)	65 + (%)	80 + (%)
2017	2065127	15,0	66,1	18,9	5,1
2020	2075778	15,2	64,3	20,4	5,5
2030	2080145	13,9	61,1	24,9	6,8
2040	2066086	13,5	58,4	28,1	9,7
2050	2045090	14,8	54,7	30,5	11,4
2060	2000454	14,8	54,9	30,3	12,8

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

2070	1956522	14,8	56,6	28,5	13,6
2080	1938449	15,7	55,7	28,6	12,2

## Opombe:

Vir: Eurostatova podatkovna baza

*Tabela : Demografska bilanca in izbrani kazalniki, Projekcije prebivalstva za Slovenijo 2015*

	2015	2020	2025	2030	2040	2050	2060	2070	2080
Prebivalci, 1. januar	2.062.874	2.075.778	2.083.271	2.080.145	2.066.086	2.045.090	2.000.454	1.956.522	1.938.449
Živorojeni	20.641	19200	17.771	17.404	19.573	19.470	18.522	19.648	20.191
Umrli	19.834	20.601	21.685	22.639	25.208	26.762	26.337	25.480	22.925
Selitveni prirast	502	4.206	3.793	4.126	4.284	3.765	2.831	2.513	2445

	2015	2020	2025	2030	2040	2050	2060	2070	2080
Prebivalci (%)									
stari 0 – 14 let	14,8	15,2	14,9	13,9	13,5	14,8	14,8	14,8	15,7
stari 15 – 64 let	67,3	64,3	62,4	61,1	58,4	54,7	54,9	56,6	55,7
stari 65 ali več let	17,9	20,4	22,8	24,9	28,1	30,5	30,3	28,5	28,6
stari 80 ali več let	4,8	5,5	6,1	6,8	9,7	11,4	12,8	13,6	12,2
Celotna stopnja rodnosti	1,57	1,62	1,64	1,66	1,70	1,74	1,78	1,81	1,85
Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu - moški	77,7	78,9	79,7	80,4	81,9	83,3	84,6	85,8	87,0
Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu - ženske	83,4	84,4	85,1	85,7	86,9	88,0	89,1	90,1	91,1

Vir: Eurostatova podatkovna baza

*Tabela : Razmerje zavarovanci: uživalci pokojnin po letih*

leto	razmerje
2007	1,69
2008	1,71
2009	1,66
2010	1,6
2011	1,53
2012	1,46
2013	1,38
2014	1,39

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

2015	1,43
2016	1,45

Vir: Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije.

**Razmerje** prikazuje razmerje med povprečnim številom zavarovancev ter povprečnim številom uživalcev starostnih, invalidskih, družinskih in vdovskih pokojnin.

Demografski trendi na območju Gorenjske regije sledijo demografskim trendom na državni ravni. Kažejo se v povečanju števila starejših in manjšanju števila mlajših oseb.

Slika: Število prebivalstva po velikih starostnih skupinah na Gorenjskem od leta 2012 do 2017

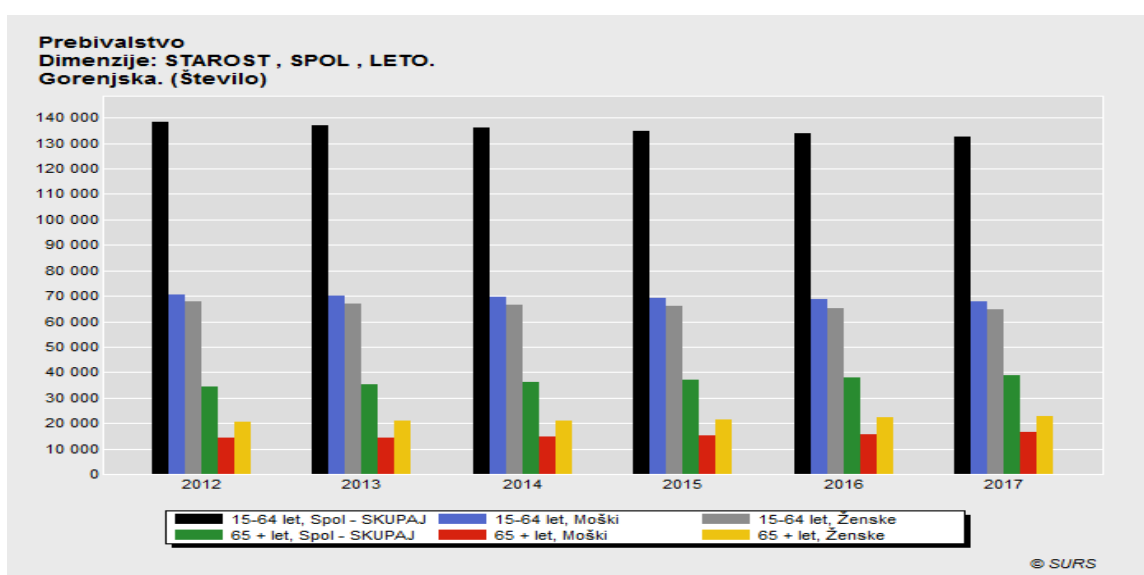


Tabela : Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, statistične regije, Slovenija, letno

		Gorenjska					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Spol - SKUPAJ	15-64 let	138251	137013	135930	134887	133702	132538
	65 + let	34471	35335	36050	36883	37915	38893
Moški	15-64 let	70548	69955	69494	69015	68506	67945
	65 + let	14060	14470	14854	15273	15783	16300
Ženske	15-64 let	67703	67058	66436	65872	65196	64593
	65 + let	20411	20865	21196	21610	22132	22593

Viri: Statistični urad Republike Slovenije, Ministrstvo za notranje zadeve - Centralni register prebivalstva, Ministrstvo za notranje zadeve - Direktorat za upravne notranje zadeve.

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 3.3. Razlogi za investicijsko namero

Po podatkih OP 2014-2020 se bo število oseb starejših od 65 let, ki jim bo potrebno zagotoviti storitve dolgotrajne oskrbe v Sloveniji in tudi na Gorenjskem po letu 2020 povečalo za 25 %.

Na Gorenjskem integrirane skupnostne storitve niso razvite, niti za to nimajo prilagojene infrastrukture, soočajo pa se z velikimi potrebami po bivalnih enotah, v prvi vrsti predvsem za starejše v starosti nad 65 let, ki zaradi starosti in pojavov, ki spremljajo starost ne morejo več bivati v svojem domu.

Glavni namen investicije je zagotavljanje ustreznih pogojev na osnovi katerih bodo lahko starejši čim dlje ostali v okolju, v katerem so živeli tako, da se jim nudijo storitve, ki jim bodo zagotavljale aktivno in polno življenje, da bodo lahko dosegli raven kakovosti življenja, ki bo primerljiva z drugimi okolji in bo ustrezala merilom človekovega dostojanstva.

Demografske spremembe, ki smo jim priča v zadnjih desetletjih zahtevajo spremembe in prilagajanje znotraj socialnega sistema. Število starejših od 65 let se izredno povečuje. V tem življenjskem obdobju se pojavljajo popolnoma nove potrebe na področju zdravja in kakovosti življenja. Kakovostna obravnava starostnikov zahteva celovit pristop tako zdravstvene službe, kot tudi socialne oskrbe. Način življenja družine se je v drugi polovici 20. stoletja popolnoma spremenil, tako da so starejši vedno bolj prepuščeni sami sebi.

Bivalna enota bo namenjena osebam starim nad 65 let, ki zaradi starosti in pojavov, ki spremljajo starost, niso v celoti sposobne za samostojno življenje brez pomoči druge osebe, preostale psihofizične sposobnosti pa jim omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju.

Načrtovana investicija v prvo bivalno enoto v Naklem bo prva taka enota na Gorenjskem in bo prva bivalna enota v bodoči regijski mreži bivalnih enot. Bivalna enota bo stacionirana v lokalnem okolju iz katerega izhajajo stanovalci, kar pomeni enostavnejše obiskovanje za sorodnike in prijatelje. V neposredni bližini so vrtec, knjižnica, lekarna, pisarna upravne enote, sprehajalne poti, rekreacijski park in drugo.

### 3.3.1 Opis namena projekta

#### a. učinek na gospodarsko rast in delovna mesta

Z izvedbo investicije bo projekt prispeval k ohranitvi in razvoju delovnih mest v skrbi za ranljive ciljne skupine in spremljajočih dejavnostih. Z vzpostavitvijo dejavnosti integrirane zdravstvene in socialne storitve ter nadgradnjo skupnostnih storitev, ki bo možna le po zaključku investicije, bo dolgoročno zagotovljen razvoj delovnih mest na področju skrbi za ranljive ciljne skupine (starejši,..).

#### b. učinek na razvoj človeškega potenciala

Z razvojem integriranih skupnostnih storitev, ki bodo vzpostavljene po zaključenih investicijah bodo vzpostavljeni pogoji za razvoj znanj strokovnega osebja in ciljnih skupin. S programi, bomo  
OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

zagotovili izboljšanje znanj, veščin, motiviranosti, psihofizičnih, motoričnih in drugih sposobnosti vključenih ciljnih skupin.

## c. vpliv na okolje

Z izvedbo investicije bo zagotovljena prva bivalna enota v bodoči mreži integriranih skupnostnih storitev v lokalnem okolju, kar bo pomenilo, da bodo uporabniki storitev in strokovno osebje imeli zmanjšano potrebo po uporabi prevoznih sredstev, kar pomeni, da bodo posledično prispevali k zmanjševanju CO2 in trdih delcev v zraku. Predvidena gradnja bo skladna z Uredbo o zelem javnem naročanju.

## d. prispevek k ciljem prostorskega razvoja regije

Lokacija bivalne skupine se nahaja na območju, ki je prostorsko že določena za razvoj te dejavnosti ob že obstoječem Domu za upokojece kar pomeni, da z investicijami ne posegamo na kmetijska zemljišča ali v zelene pasove ob naselje in tako prispevamo k učinkoviti rabi prostora v okviru obstoječih prostorskih aktov.

e. sinergijski učinek med nameni iz prvih štirih točk (a., b., c. in d.) projekt bo zagotovil infrastrukturne pogoje za razvoj integriranih skupnostnih storitev, kar bo ob izvedbi dejavnosti le teh prispevalo k razvoju medsektorskega povezovanja ter bo za ciljne skupine zagotovilo višjo kakovost življenja.

## f. sinergijski učinek z drugimi projekti

V regiji načrtujemo izvedbo večjih projektov, ki se dotikajo integriranih skupnostnih storitev z različnimi ciljnimi skupinami, delno pa se aktivnosti že izvajajo preko projektov Norveškega sklada (projekta LU Jesenice (aktivnosti za starejše) in Ragor-ja (aktivnosti na področju duševnega zdravja) ter preko zametkov izobraževalnih delavnic za mlade in starejše, ki se izvajajo v okviru mreže Ljudskih univerz v regiji ter programov, ki se že izvajajo v domovih za starejše in centrih za druge ranljive skupine (mladi,...).

## g. sinergijski učinek glede regionalne celovitosti, razvojne specializacije in med regionalnega sodelovanja

Regija se stara, hkrati narašča delež ranljivih ciljnih skupin, ki potrebuje stalno pomoč in oskrbo. Ob razvoju bivalne enote bomo lahko zagotovili dolgoročno možnost aktivni populaciji, da vse sile usmeri v razvoj gospodarstva in tako vsej populaciji zagotovi kvalitetno življenje, kar pomeni tudi, da bo naša regija privlačna tudi za tuje vlagatelje in naložbe domačih podjetij.

## h. učinek na vložena finančna sredstva

Z vloženi finančnimi sredstvi bomo zagotovili pogoje za delovanje in razvoj bivalne enote, kar bo osnova za razvoj regijske trajnostne mreže bivalnih enot za starejše. Naložba je stroškovno skrbno načrtovana in bo glede na potrebe ciljne skupine starejših in prizadevanja regije kot celote za širšo družbeno skrb za ranljive ciljne skupine upravičile vložena sredstva.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 4. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

### 4.1. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

- vzpostavitev infrastrukturnih pogojev za razvoj in delovanje bivalne enote
- implementacija programov za starejše, ki bodo bivali v bivalni enoti
- izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov

#### 4.1.1 Predstavitev izvajalca osnovne dejavnosti v bivalni enoti Naklo

Izvajalec osnovne dejavnosti institucionalnega varstva starejših bo Dom starejših občanov Preddvor, ki to dejavnost izvaja tudi v Domu starejših občanov Naklo. Objekt dom starejših občanov Naklo, ki je bil zgrajen leta 2009.

Ustanovitelj javnega socialno varstvenega zavoda Dom starejših občanov Preddvor je Republika Slovenija oz. Vlada republike Slovenije, ki je na podlagi zakona o socialnem varstvu na seji 06.05.1993 sprejela sklep o preoblikovanju Doma oskrbovancev Albina Drolca v javni socialno varstveni zavod Dom starejših občanov Preddvor, ki je vpisan v Sodni register v Kranju, z matično število 5049857. Dne 24. septembra 1996 je bil izveden vpis uskladitve z Zakonom o zavodih in spremembah naziva v Dom starejših občanov Preddvor, pod številko srg. 95/01162, pod št. vložka 1/00079/00. Vse ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije. Institucionalno varstvo starejših v enoti DSO Naklo, DSO Preddvor izvaja na podlagi Pogodbe o najemu Doma starejših občanov Naklo s pripadajočim zemljiščem in o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z opravljanjem dejavnosti institucionalnega varstva, z dne 23.4.2009, sklepa upravnega organa z dne 24.2.2009 in sklepa MDDSZ z dne 7.5.2009. Veljavna pogodba o najemu je sklenjena dne 26.6.2014, za čas trajanja petih let.

Program dela temelji na:

- dejavnosti zavoda,
- zakonodaji in predpisih,
- potrebah lokalnega okolja,
- potrebah uporabnikov,
- realiziranih oskrbnih dneh in realiziranih dneh zdravstvene nege.

Namen investicije je zagotoviti pogoje za dvig kvalitete oskrbe starejših po konceptu gospodinjskih skupin in istočasno nadgradnja in dvig kakovosti ostalih programov izven institucionalne oblike bivanja in oskrbe starejših oseb.

Bivalna enota bo namenjena ciljni skupini oseb starim nad 65 let, ki zaradi starosti in pojavov, ki spremljajo starost, niso v celoti sposobne za samostojno življenje brez pomoči druge osebe, preostale psihofizične sposobnosti pa jim omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Cilj projekta je organizirati bivalno enoto za 15 stanovalcev, starih nad 65 let, ki zaradi starosti in pojavov, ki spremljajo starost ne morejo več bivati v svojem domu.

Projekt predvideva bivalni enoto za 15 uporabnikov, kateri so pretežno 1-posteljne in dve 2-posteljne sobe. Vse sobe imajo lastne sanitarije, večnamenski prostorom, kuhinjo, negovalno kopalnico, shrambo za čisto perilo in prostor za čistila ter umazano perilo. Sobe v bivalni enoti so velikosti in imajo opremo, kot jo predpisuje Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06).

Skupina bo organizirana sicer znotraj zavoda, vendar bo delovala avtonomno. Osnovno izhodišče skupine je njena avtonomnost in samoorganizacija. Bivalna skupina bo imela kot običajno stanovanje skupne prostore (kuhinja in dnevni prostor) ter zasebne prostore, kar ustreza človekovi potrebi po socialnem življenju in po zasebnosti. Najvišji cilj bivalne enote je bivanje, ki poleg osnovne oskrbe in socialne oskrbe v skladu s predpisi s področja socialnega varstva ter zdravstveno varstvo po predpisih s področja zdravstvenega varstva, stanovalcu v principu gospodinjske skupine ohranja in spodbuja samostojnost na mnogih področjih dnevnega življenja. Z bivalno skupino želimo, da stanovalci ohranjajo svojo

- zasebnost,
- individualnost,
- domačnost,
- varnost in
- odgovornost zase.

V kuhinji skupine se bo odvijalo družabno življenje in sicer na način kot je to običajno v gospodinjstvih. Dodatno domačnost se ustvarja s prisotnostjo stalne osebe - gospodinje. Stanovalci se bodo po lastni želji in sposobnosti lahko vključevali v gospodinjske aktivnosti. Lahko pa bodo aktivnosti zgolj opazovali. Cilj skupine in njenega delovanje je, da se bodo stanovalcem spodbujali dražljaji, ki dajejo kakovost bivanja, občutek domačnosti in varnosti. V koncept skupine bodo v sodelovanje vabljeni tudi svojci.

V bivalni enoti bodo stanovalci imeli možnost stalnega bivanja, se pravi 7 dni v tednu, 24 ur na dan s stalno prisotnostjo ustrezno usposobljenih delavcev.

Bivalna enota bo stacionirana v lokalnem okolju iz katerega izhajajo stanovalci, kar pomeni enostavnejše obiskovanje za prijatelje in sorodnike. V neposredni bližini so vrtec, knjižnica lekarna, sprehajalne poti, rekreacijski park...

Z novo nastalo bivalno enoto za 15 uporabnikov bo Dom starejših občanov Preddvor, ki izvaja dejavnost institucionalnega varstva starejših tudi v Domu starejših občanov Naklo zmanjšal kapaciteto za 15 postelj v matičnem domu (Domu starejših občanov Preddvor, Potoče 2. Razlog za zmanjšanje kapacitet v matičnem domu je slab standard bivanja v objektu grad, kjer stanovalci bivajo v dvo- tro- in štiri posteljnih sobah s souporabo sanitarij. Z realizacijo projekta bivalne enote v DSO Naklo bo Dom starejših občanov Preddvor naredil pomemben korak tudi k izboljšanju bivalnega standarda v objektu grad.

## 4.1.2 Predstavitev bivalne enote Naklo

Dom starejših občanov Naklo leži v občini Naklo. Občina Naklo je tudi večinski lastnik zgradbe, ki jo je namensko zgradila za bivanje starejših občanov, ki zaradi starosti, bolezni in drugih vzrokov ne morejo bivati v domačem okolju.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Občina Naklo namerava na parcelah št. 320/1-del, 320/2 in 320/3-del k.o. 2096 Naklo izvesti dozidavo, ki bo smiselno in oblikovno dopolnila obstoječo lokacijo in zagotovila povečanje obstoječega dnevnega prostora z jedilnico. Časovno je investicija razporejena od leta 2017 do leta 2020. Posamezne etape so prilagojene pogojem na lokaciji in poslovanju zavoda, pri čemer se sledi cilj, da se število stanovalcev med potekom izvedbe ne bo znižalo.

Cilji investicije:

- zagotavljanje primernih materialnih pogojev za vse stanovalce (46 obstoječih stanovalcev in 15 novo predvidenih) in zaposlene v domu;
- približanje pogojev za bivanje skladno s predvidenimi minimalnimi pogoji za institucionalno varstvo starejših oseb;
- izboljšanje kakovosti bivanja za stanovalce;
- izboljšanje delovnih pogojev za zaposlene;
- zmanjšanje stroškov obratovanja objektov;
- razvoj dejavnosti za pomoč starejšim v gravitacijskem območju doma.

Dokument je nastal na izhodiščih sodobne socialne politike, ki zagovarja stališče, da je potrebno zagotoviti pogoje, da starejši čim dlje ostanejo v okolju, v katerem so živeli in, da se jim nudijo storitve, ki jim bodo zagotovile aktivno in polno življenje, da bodo lahko dosegali raven kakovosti življenja, ki bo primerljiva z drugimi v okolju in bo ustrezala merilom človeškega dostojanstva. Pomoč in storitve se morajo prilagoditi njihovim specifičnim potrebam, željam in zahtevam. Program poudarja pomen usklajenega načrtovanja storitev v bivalnem okolju in storitev institucionalnega varstva.

Ustanovitelj javnega socialno varstvenega zavoda Dom starejših občanov Preddvor je Republika Slovenija oz. Vlada republike Slovenije, ki je na podlagi zakona o socialnem varstvu na seji 06.05.1993 sprejela sklep o preoblikovanju Doma oskrbovancev Albina Drolca v javni socialno varstveni zavod Dom starejših občanov Preddvor, ki je vpisan v Sodni register v Kranju, z matično število 5049857. Dne 24. septembra 1996 je bil izveden vpis uskladitve z Zakonom o zavodih in spremembah naziva v Dom starejših občanov Preddvor, pod številko srg. 95/01162, pod št. vložka 1/00079/00. Vse ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije.

Dejavnost Doma starejših občanov Preddvor enota DSO Naklo se izvaja na podlagi Pogodbe o najemu Doma starejših občanov Naklo s pripadajočim zemljiščem in o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z opravljanjem dejavnosti institucionalnega varstva z dne 23.4.2009 in naslednji, sklepa upravnega organa z dne 24.2.2009 in sklepa MDDSZ z dne 7.5.2009.

Dom starejših občanov Preddvor izvaja dejavnost po določbah iz trenutno veljavnih zakonskih in podzakonskih aktov, ki se nanašajo na področje dela socialnega varstva, institucionalnega varstva starejših ter socialnovarstvene storitve pomoči na domu. Krovni zakon za izvajanje dejavnosti sta Zakon o socialnem varstvu (ZSV) in Zakon o zavodih.

Sprejem, premestitev in odpust uporabnika pri uveljavljanju pravice do institucionalnega varstva se izvaja na podlagi Pravilnika o postopkih pri uveljavljanju pravice do institucionalnega varstva. Pri izvajanju dejavnosti se upošteva načela Kodeksa o socialnem varstvu, določbe Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev ter upošteva usmeritve in določbe Nacionalnega programa socialnega varstva od leta 2013 do leta 2020.

Poleg zgoraj naštetih predpisov je Dom starejših občanov Preddvor zavezan upoštevati številne

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva  
skupnost\_DIIP\_november 2017



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

druge predpise. Za učinkovito izvajanje aktov pa izvaja tudi določbe internih predpisov in navodil. Dejavnost Doma starejših občanov Preddvor določata akt o ustanovitvi in statut, ki temeljita na določenih Zakona o zavodih in Zakona o socialnem varstvu.

Dom starejših občanov Preddvor izvaja dejavnost institucionalnega varstva od leta 1948 na lokaciji enota 1- DSO Preddvor, Potoče 2, Preddvor. Leta 2009 pa je osnovno dejavnost razširil tudi na enoto 2 – DSO Naklo, Stara cesta 63, Naklo.

Poročilo o delu Doma v letu 2016 izhaja iz programa dela, ki ga je sprejel organ upravljanja in povzema najpomembnejše podatke, ki prikazujejo doseganje zastavljenih ciljev.

Dom starejših občanov mora svojim uporabnikom zagotavljati tudi zdravstvene storitve in storitve zdravstvene nege, predpisane z Zakonom o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju in Zakonom o zdravstveni dejavnosti.

## 4.2. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

### 4.2.1 Opis skladnosti z razvojno specializacijo regije

Razvojna specializacija Gorenjske »S kolesom na vrh« temelji na uporabi inovativnih tehnologij (vključno z IKT), razvoju zdravstvenih in drugih integralnih storitev ter razvoju kakovostnih izobraževalnih programov. Razvoj bivalne enote in njenega programa za starejše se dotika vseh navedenih področij, z vlaganjem v infrastrukturo bodo zagotovljeni pogoji za razvoj novih praks in pristopov na področju varstva starejših s poudarkom na bivalnih enotah, pri čemer se bo z ukrepi povečala integracija ranljive ciljne skupine (starejši).

Opredeli se tudi:

- Projekt je skladen z: Zakonom o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/2007 - uradno prečiščeno besedilo 2, 23/2007 - popr., 41/2007 - popr., 114/2006 - ZUTPG, 57/12);
- Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13 in 102/15);
- Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06) Pravilnik o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12) Uredba o merilih za določanje oprostitev pri plačilih socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 110/04, 124/04, 114/06 – ZUTPG, 62/10 – ZUPJS, 99/13 – ZUPJS-C in 42/15);
- skladnost projekta s programskimi dokumenti s področja regionalnega razvoja, demografski trendi po projekciji Europop 2013 bo v Sloveniji leta 2060 skoraj tretjina prebivalcev starejša od 65 let, proces staranja prebivalstva pa bo intenzivnejši kot v drugih državah EU. Spremembe bodo prizadele vse generacije. Skladno z nacionalnim programom socialnega varstva je potrebno tako na nacionalni kot na lokalni ravni iskati in udejanjati ukrepe, ki bodo ob demografskih spremembah ohranili kakovost življenja starejših in bodo hkrati finančno vzdržni. Z stanovanjsko skupino bo na lokalni ravni ohranilo število namestitvenih možnosti za starejše, ki zaradi zdravstvenih in drugih težav ne morejo bivati na svojem domu. Gorenjska regija ima premalo mest za starejše. Samo Dom starejših občanov Preddvor ima cca 120 vlog za namestitvev;

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

- skladnost projekta s politikami Vlade RS, Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013 – 2020 ;
  - merljivost učinkov in rezultatov projekta: število stanovalcev, število zaposlenih, število izvedenih storitev zdravstvene nege in oskrbe, letni načrt in izvedbeno poročilo o aktivnostih skupine;
  - izvedljivost projekta v načrtovanem časovnem obdobju. Izdelava projektne in investicijske dokumentacije junij 2017 do september 2018, izvedba s pričetkom konec leta 2018 do konca leta 2019, oprema 2020 in izvajanje programov do leta 2025 in dalje.
- Dejavnost se bo začela izvajati v skladu s pogodbenimi določili. Bivalna enota bo delovala za čas do leta 2025 z možnostjo podaljšanja.

Poleg obveze, da se posveča pozornost tistim oblikam pomoči, ki bodo povečale sposobnost družin, da skrbijo za starejše družinske člane ali pa omogočiti starejšim, da čim dalj časa živijo v svojem domačem okolju, se posveča pozornost tudi dograjevanju že obstoječe institucionalne mreže varstva starejših oseb.

Glede na spremenjene demografske podatke, ki se odražajo v staranju prebivalstva in povečanimi socialnimi stiskami, kot so tveganje revščine med starejšimi, velike obremenitve posameznika in družin, posledično se to odraža v finančnih pokazateljih in ne nazadnje tudi iz sistemskih razlogov, kjer je potrebno s transparentno, enovito in poenostavljeno shemo na področju dolgotrajne oskrbe preiti k nujno potrebnim spremembam v domovih za starejše. Ugotovljeno je, da gre pri potrebi po dolgotrajni oskrbi za novo socialno tveganje, kar je posledica zgoraj navedenih dejstev. Potencialnim uporabnikom je potrebno zagotoviti celostno integrirano obravnavo v okolju.

V skladu s 50. členom Zakona o socialnem varstvu DSO Preddvor (Dom) opravlja institucionalno varstvo starejših. V stalno ali začasno oskrbo, sprejema osebe, ki zaradi starosti ali drugih okoliščin ne morejo ali ne želijo živeti same oziroma v družini.

## **4.2.2 Utemeljitev skladnosti projekta s cilji relevantnih prioritet makroregionalnih strategij EU oziroma učinek projekta na območja makroregionalnih strategij EU, v primeru, da obstaja**

Osnutek Strategije EU za Alpsko makroregijo na področju razvoja teritorialnega razvoja s poudarkom na razvoju storitev s ključnimi izzivi Alp na področju staranje populacije, zmanjševanja javnih storitev,....

Strategija EU za Podravje, ki navaja, da je potrebno okrepiti pomoč marginaliziranim skupinam prebivalstva.

Izvajanje socialnega varstva starejših v Republiki Sloveniji poleg zakonskih osnov temelji na srednjeročnih in dolgoročnih ciljih in so zapisani v Strategiji razvoja Slovenije, nadalje v Strategiji varstva starejših do leta 2020 in na podlagi Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020 (ReNPSV13–20).

Dokumenta sta nastala na izhodiščih sodobne socialne politike in zagovarjata stališče, da je potrebno pri nas zagotoviti pogoje, da starejše osebe čim dlje ostanejo v okolju, v katerem so živeli. Namen je doseči raven kakovosti življenja, ki so primerljiva z drugimi v okolju in ustreza merilom človeškega dostojanstva. Pomoč in storitve se morajo prilagoditi njihovim specifičnim

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

potrebam, željam in zahtevam. Programa poudarjata pomen usklajenega načrtovanja storitev v bivalnem okolju in storitev institucionalnega varstva.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 5. Opis variant »Z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo

### 5.1. Varianta brez investicije

V primeru variante brez investicije so stroški investicije enaki nič in pomeni zadržanje ohranitev obstoječega stanja. Trenutna kapaciteta doma je 187 oskrbovancev, oziroma postelj, ki ne pokrivajo povpraševanja. Obstoječe kapacitete doma, ki so razporejene v dveh objektih, niso v skladu s prostorskimi normativi, ki veljajo za načrtovanje socialno varstvenih zavodov. Po uveljavitvi Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev na podlagi 60. in 65. člena Zakona o socialnem varstvu (Ur.l. RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo, 69/05 – Odl. US in 21/06 – Odl. US) v letu 2021, pa bi se v obravnavani varianti brez investicije, kapaciteta doma znižala za približno 28%.

Za možnost nemotenega opravljanja osnovne dejavnosti zavoda je investicija nujno potrebna, zato varianta **»brez« investicije dolgoročno ni sprejemljiva** in v dokumentu podrobneje ni obdelana saj z vidika zadovoljevanja zakonsko predpisanih zahtev in potreb starejših občanov in njihovih družin v gravitacijskem območju ni sprejemljiva.

### 5.2. Varianta z investicijo

Predmet investicije je, v skladu z nacionalnim program socialnega varstva za obdobje 2013–2020, predpisi in standardi socialnega varstva in vsemi gradbenimi standardi, novogradnja bivalne enote doma starejših občanov Naklo, z namero, da se ohrani kapaciteta doma za 187 uporabnikov v skladu s predpisanimi prostorskimi standardi. V okviru le teh se bo izvajala celostna oskrba starostnikov v obravnavanem domu z doseganjem E-Qalin-a (European quality-improving learning), ki je vseevropski model upravljanja s kakovostjo v ustanovah socialnega varstva in predstavlja enega od treh ključnih ciljev nacionalnega programa za spremljanje kakovosti v izvajalskih organizacijah (na področju storitev in programov) z uporabo certificiranega sistema upravljanja kakovosti (izboljševanje kakovosti storitev in programov ter drugih oblik pomoči s povečanjem učinkovitosti upravljanja in vodenja izvajalskih organizacij, povečanjem njihove avtonomije ter upravljanjem kakovosti in zagotavljanjem večjega vpliva uporabnikov in predstavnikov uporabnikov na načrtovanje in izvajanje storitev).

Investicija obsega izgradnjo prizidka k osnovnemu objektu DSO Naklo. Vsi posegi obsegajo tudi ustrezno do ureditev okolice obstoječih objektov za potrebe posameznih bivalnih enot in celotnega kompleksa doma.

Stanovalci bodo razporejeni v gospodinjiski skupini, ki se bo odražala v posameznih segmentih v velikosti posamezne skupine, prostorsko - bivanjske ureditve z opremo, vrste in usposobljenosti osebja, kadrovskega normativa, sistema oskrbe in negovalnega koncepta posamezne skupine.

Varianta **»z« investicijo** omogoča doseganje zastavljenih ciljev, **predstavlja rešitev za celotno Gorenjsko regijo, zato je celovito zastavljena investicija, kot taka edino sprejemljiva** in je v nadaljevanju tudi podrobneje obdelana.



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 6.2. Opredelitev osnovnih tehničnih in tehnoloških rešitev v okviru investicije

### 6.2.1. Izhodišča za pripravo investicije

Program izhaja v osnovi iz institucionalnega varstva starejših, ki uporabnikom nadomešča, dopolnjuje ali zagotavlja funkcijo doma ali lastne družine. Obsega osnovno oskrbo in socialno oskrbo v skladu s predpisi s področja socialnega varstva ter zdravstveno varstvo po predpisih s področja zdravstvenega varstva.

Osnovna oskrba zajema bivanje, organiziranje prehrane, tehnično oskrbo in prevoz.

Socialna oskrba je strokovno vodena dejavnost, namenjena izvajanju vsebin socialne preventive, terapije in vodenja upravičencev.

Zdravstveno varstvo pomeni nudenje pomoči pri vzdrževanju osebne higiene in izvajanju dnevnih aktivnosti (vstajanje, oblačenju, premikanju, hoji, komunikaciji in pri orientaciji).

Bivalna enota bo zagotovila oblikovanje gospodinske skupine, ki bo po arhitekturni zasnovi in načinu življenja bolj podobna veliki družini – po principu doma 4. generacije.

Skupina ima v okviru prostornega, brez ovir urejenega stanovanja, svojo sobo s predsobo in lastno kopalnico s prho ter straniščem. Le-ta zagotavlja vsakemu posamezniku zasebnost in umik.

Zasebni prostori imajo v skupini skupno bivalno kuhinjo, ki ima prostorni, dnevni in jedilni prostor z izhodom na zelenico.

Vse sobe bodo sodobno opremljene. Stanovalci si bodo lahko svoje sobe uredili čimbolj po svoji želji, s svojo opremo, slikami in rožami. Ker bo skupina majhna, bo možno v veliki meri upoštevati individualne navade in potrebe posameznikov, posebno pozornost pa namenjati medsebojnemu spoštovanju, prijaznosti in prijetnemu vzdušju.

Posebnost bivalne skupine je v naravnosti dela v sami skupini, ki se nagiba k psihosocialnemu konceptu, ta pa na prvo mesto postavlja domačnost, spodbujanje samostojnosti, odnose in socialni čut do človeka.

Majhna stanovanjska skupina bo funkcionirala po sistemu »velike družine«, kar prinaša veliko prednosti. Skupina bo omogočala / ponujala druženje in aktivnosti, ki bodo prilagojene stanovalcem v skupini. V majhni bivalni skupnosti se bo stanovalec lažje privadil na okolje, druženje bo pristnejše in bolj domače.

Organizacija dela bo potekala s stalno gospodinjo. Tendenca dela bo zagotoviti veliko medsebojno povezanost, upoštevanje in spoštovanje individualnih želja in potreb, organizacija praznovanj rojstnih dni in drugih praznikov ter vključevanje svojcev.

Stanovalce bomo v stanovanjski skupini vzpodbujali, da bodo sodelovali pri načrtovanju aktivnosti, pripravi jedilnika, gospodinskih delih in drugih opravilih v skupnem prostoru, vse s ciljem, da čim dlje ohranijo svoje fizične in psihične sposobnosti.

V skupini bo zagotovljena visoka raven zdravstvene oskrbe. Možnost namestitve stanovalcev ne bo ločevala glede diagnoz. Zagotovljena bo prisotnost zdravnika 1x na tedensko in po potrebi, zdravnika psihiatra 1x mesečno. Po potrebi bo zagotovljeno sodelovanje tudi z ostalimi specialističnimi ambulantami.

### 6.2.2. Zasnova prostorov in razporeditev vsebin

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## Obstoječe stanje:

Lokacija objekta se nahaja na severnem robu naselja Naklo. Objekt je zgrajen kot nadaljevanje sklopa družbenih objektov (zdravstveni dom, vrtec..) in se navezuje na že zgrajeno infrastrukturo (cesta, kanalizacija, instalacije..).

Objekt je dostopen z lokalne ceste mimo zdravstvenega doma, kjer se formirata dva vhoda: glavni za peš dostop oskrbovancev in urgentni dovoz ter gospodarski vhod za dostavo in parkiranje.

Glavna stavba je oblikovana z dvema krakoma, ki ju povezuje centralni komunikacijski vozec (stopnice, bolnišnično dvigalo, vstopna avla, v nadstropju razširjeni hodnik). En krak objekta je namenjen skupnim prostorom, v drugem kraku pa so formirane bivalne enote doma. Objekt skupnih prostorov je podkleten in obsega klet, pritličje in nadstropje, objekt bivalnih enot pa obsega le pritličje in nadstropje. Podstrešje je neizkoriščeno, namenjeno zgolj razvodu inštalacij.

V kleti skupnega dela objekta so predvideni prostori kapele, mrliškega prostora in skladišče osebne opreme ter pomožni prostori za potrebe vzdrževanja objekta (ogrevanje, hišnik, hišna delavnica, shrambe) ter sanitarije in garderobe za zaposlene.

V pritličju so locirani skupni prostori (razdeljevalna kuhinja z jedilnico, shrambe živil, shramba TTW vozičkov, prostor za vozičke s čistili in za čistila, dnevni center s prostorom za delovno terapijo, skupne sanitarije), vhodna avla (možna uporaba kot prostor za prireditve) ter ločeno v svojem objektu bivalna enota za 23 oseb.

Skupni prostori v nadstropju obsegajo prostore delovne terapije, sestrške sobe, fizioterapije in prostorov uprave. Bivalna enota je oblikovana enako kot v pritličju (bivalna enota za 23 oskrbovancev: 4 dvoposteljne sobe, 15 enoposteljnih sob). Vse sobe imajo svoje sanitarije (stranišče, umivalnik, tuš). K bivalni enoti spadajo tudi skupna kopalnica, wc, dežurna soba, prostor za čistila ter skupni prostor s čajno kuhinjo.

Skupna kapaciteta doma znaša 46 ležišč za oskrbovance. Predvideno število zaposlenih (strokovno osebje, kuhinja, uprava) v eni izmeni je 10.

Nosilna konstrukcija objekta je klasična (AB temelji, opečni nosilni in predelni zidovi, AB horizontalne nosilne konstrukcije, AB vezi v enem delu ter skeletna konstrukcija v drugem delu objekta).

Streha objekta je lesena dvokapnica, krita s strešniki, naklona 30°. Zaključki strehe in nadstrešnice nad zimskim vrtom ter vhodom so naklona 15°.

Fasada je obložena z 10cm kameno volno (npr. TERVOL); zaključni sloj je silikatni premaz v različnih odtenkih oranžne barve.

## Predvideno stanje:

Obstoječemu objektu doma starejših občanov Naklo se za potrebe širitve na SZ delu objekta dozida nov objekt. Objekt je pritličen, oblikovan kot podolgovat paviljon, ki je z daljšo stranjo orientiran v smeri SV-JZ. Programsko je zasnovan kot samostojna bivalna enota znotraj obstoječega doma starejših občanov. Lokacija novo predvidenega krila prizidave je locirana na severozahodni strani obstoječega objekta s katerim se povezuje v pritličju preko večnamenskega prostora in preko novega enoramnega stopnišča s 1. nadstropjem.

Objekt je zasnovan, kot členjen pritlični tloris, ki omogoča organizacijo samostojne bivalne enote za osebe starejše od 65 let, ki potrebujejo dolgotrajno pomoč in oskrbo in uporabo socialno-varstvenih in zdravstvenih storitev. Na tem področju se potrebe ranljivih ciljnih skupin, ki potrebujejo njihovim potrebam prilagojeno pomoč v obliki bivalnih enot povečujejo. Pri zasnovi je

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

upoštevana racionalna navezava na potrebne storitve organizirane znotraj enote doma starejših v Naklem. Funkcionalno je predvidena novogradnja zasnovana s 15 sobami, od tega je 11 enoposteljnih bivalnih in 2 dvoposteljni sobi s kopalnicami; vse so z okni orientirane proti zahodu. Komunikacijski prostor proti vzhodu je v delu odprt v kuhinjo, jedilnico in dnevni prostor ter na pokrito teraso z orientacijo vzhod/jug. Ob obstoječem objektu so predvideni sekundarni prostori – kopalnica, sanitarije, shrambe čistega in umazanega perila, prostor za čistila itd. ter navezava na večnamenski prostor. Na JZ strani je kot razširitev hodnika zasnovan velik, svetel skupni prostor, ki vsebuje kuhinjo, jedilnico ter dnevni prostor za skupno druženje. Poleg skupnega prostora je odprta pokrita terasa, namenjena zadrževanju in druženju na prostem. Dozidani objekt se funkcionalno navezuje na obstoječi dom starejših občanov; vhod v dozidani del je zasnovan preko obstoječega vhoda in recepcije skozi dozidan hodnik na Z strani obstoječega objekta. V ta namen se obstoječa terasa s polkrožnim nadstreškom odstrani, na njenem mestu se v sklopu dozidave izvede podaljšana jedilnica z dnevnim koticom, ki se na zahod odpira v pokrito odprto teraso. Vzdlž komunikacijskih hodnikov na SZ in Z strani se uredijo sanitarni prostori (dnevni wc ter negovalna kopalnica) ter prostori za shranjevanje, ki vključujejo shrambi za čisto/umazano perilo. Posledično se odprtine obstoječega objekta na teh mestih pozidajo, ker gre za obstoječe servisne prostore, zatorej ni težav zaradi potreb po dnevni svetlobi. Obstoječemu požarnemu stopnišču na SZ se doda stopniščna rama, ki služi kot dodatna povezava dozidanega objekta z obstoječim objektom; prehod se uporablja kot dostop za dežurno sestro, ki na ta način enostavno prehaja med posameznimi enotami obstoječega in novega dela.

Bruto površina celotnega dozidanega dela je 624,17m<sup>2</sup>, neto površina (z vključenimi terasami) pa je 578,40m<sup>2</sup>. Bruto prostornina znaša 2.361,92m<sup>3</sup>, neto prostornina pa 1.570m<sup>3</sup>. Tlorisni gaberiti so 53,8x8,49m ter 16,65x4,3m.

Nova zasnova zunanje ureditve poleg dveh pokritih odprtih teras, predvideva tudi ureditev zunanjih prostorov na Z delu obstoječega objekta, ki se z novimi urejenimi potmi povezujejo s terasami. Ti prostori vsebujejo dvignjene grede z vrtilki ter naprave za vadbo na prostem.

Konstrukcija dozidanega objekta je armiranobetonska. Vse stene in stebri so betonski, temelji so dodatno dimenzionirani - na tak način je objekt statično dovolj stabilen in ga je možno v prihodnje fazno tudi nadzidati za dodatno etažo in s tem se lahko zagotovi še eno bivalno enoto. Dozidani objekt je konstrukcijsko ustrezno dilatiran od obstoječega.

Objekt ima ravno streho z minimalnim naklonom; finalno pokrito s prodcem.

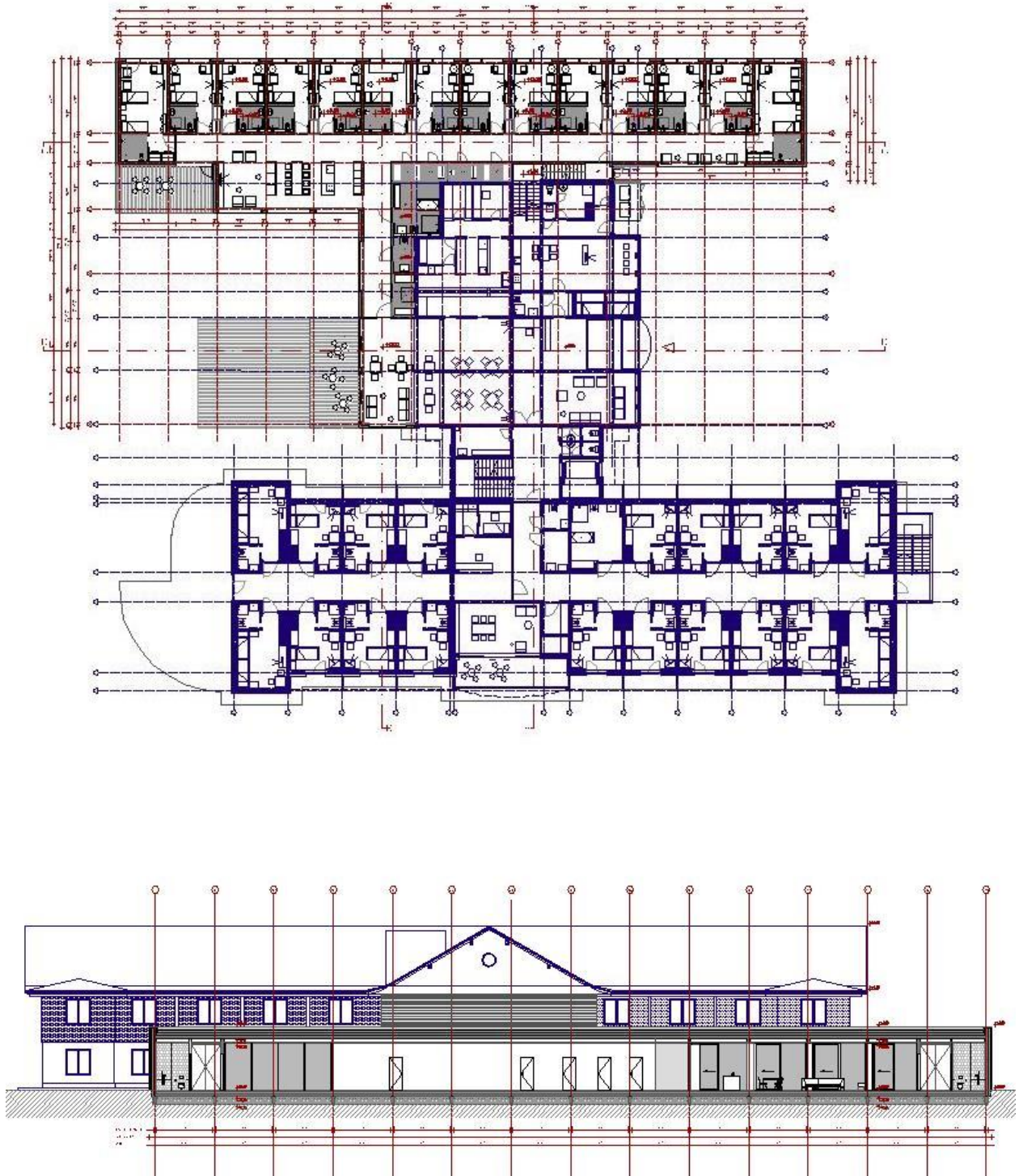
Fasada objekta je lesena, iz horizontalnih masivnih macesnovih desk v naravnih tonih. V skupnih prostorih in hodnikih prevladuje zasteklitev, v bivalnih sobah je kombinacija polne fasade in okenskih odprtin. Okna so lesena, sestavljena iz fiksnega dela in dela, ki se odpira. Senčenje sob je predvideno z zunanjimi rolo senčili in notranjimi zavesami, ki hkrati zagotavljajo intimnost.



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

*Sliki : tloris pritličja in prerez s fasado*



OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva  
skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Dozidani objekt je preko obstoječega objekta priključen na električno in telekomunikacijsko omrežje. Prav tako je iz obstoječega objekta speljan vodovod. Fekalne in meteorne vode so iz dozidanega objekta speljane v sistem kanalizacije obstoječega objekta.

Obstoječ sistem ogrevanja preko plinskega kotla je za dodane kapacitete prizidane bivalne enote zadovoljiv, v primeru da se objektu odvzame ogrevanje sanitarne vode. V ta namen se izvede toplotna črpalka zrak-voda, ki zagotavlja ogrevanje sanitarne vode tako za novo dozidani del kot tudi za obstoječ objekt. Toplotna črpalka se namesti v prostoru plinske kotlovnice v mansardi obstoječega objekta.

Objekt ima sistem talnega gretja, dodatno ogrevanje se lahko zagotovi preko sistema centralnega prezračevanja. Enako je s prezračevanjem, zagotovljeno hlajenje v letnem času. Preko tega sistema je izvedeno tudi prezračevanje objekta z rekuperacijo; zunanja enota klimatske naprave je nameščena na strehi dozidanega objekta ob zaprti SZ fasadi obstoječega dela.

## PODATKI O OBJEKTU

Zahtevnost objekta: Zahteven objekt  
Klasifikacija celotnega objekta: 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene

Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem

Obstoječe stanje: daljši trakt 51,65x13,50m

krajši trakt 24,85x12,65m

Novo stanje - dozidava: Členjen objekt, maksimalne dolžine 53,8m v skupni kvadraturi 598,48m<sup>2</sup>.

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče

Obstoječe stanje: daljši trakt 53,20x18,30m

krajši trakt 24,85x13,35m

Novo stanje - dozidava: Členjen objekt, maksimalne dolžine 53,8m v skupni kvadraturi 658,11m<sup>2</sup>.

Etažnost:

Obstoječe stanje: K + P + 1N + M

Novo stanje – dozidava: P

Višina objekta:

Obstoječe stanje: 10,80m (sleme obstoječe strehe)

Novo stanje – dozidava: 4,08m (venec dozidanega objekta)

Orientacija slemena:

Obstoječe stanje: Obstoječe sleme kraka skupnih prostorov ima orientacijo SZ-JV, obstoječe sleme kraka bivalnih enot pa ima orientacijo SV-JZ.

Novo stanje – dozidava: ravna streha

Naklon strehe:

Obstoječe stanje: Naklon dvokapne strehe obstoječega objekta znaša 30°.

Novo stanje: 2%

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## Kritina:

Obstoječe stanje: Opečni strešnik, temnordeče barve.

Novo stanje: prodec

## Fasada:

Obstoječe stanje: Obloga iz 10cm kamene volne, finalno ometano in premazano s silikatnim premazom v oranžni barvi.

Novo stanje: Lesena fasada – horizontalne masivne deske.

## Absolutna višinska kota:

Obstoječe stanje in dozidava:  $\pm 0.00 = 410,72 \text{ msnv}$

## Relativne višinske kote etaž:

Obstoječe stanje:

klet (K)	-3,30
pritličje (P)	$\pm 0,00$
1.nadstropje (1N)	+3,63
mansarda (M)	+6,60
sleme obst. strehe	+10,80

Novo stanje:

pritličje (P)	$\pm 0,00$
venec strehe	+4,08

## 6.3 Ocenjena vrednost investicije z DDV znaša

Gradbeno obrtniška dela z instalacijami	671.000,00 EUR
Notranja Oprema	134.200,00 EUR
Projektna in investicijska dokumentacija, projektanski nadzor, nadzor	85.217,00 EUR
	-----
	<b>890.417,00</b>
	<b>EUR</b>

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- stroške izgradnje doma ocenjujemo v višini 1.075,00 EUR/m<sup>2</sup> (izgradnja z zunanjo ureditvijo – projektantska ocena), oprema 223 EUR/m<sup>2</sup>, oboje brez DDV
- ostale vrednosti navajamo v % od vrednosti GOI del
- vrednost zemljišča navajamo na podlagi ocene strokovnih služb Občine Naklo o vrednosti zemljišč 150,00 EUR / m<sup>2</sup>
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah julij 2017, obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah
- pri preračunu investicije je upoštevana inflacijska stopnja skladno z jesensko napovedjo UMAR, ki znaša za leto 2018 1,9%, za leti 2019 in 2020 pa 2,1%.

Upravičenci do storitev socialnega varstva so državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče v Sloveniji ter tujci, ki imajo dovoljenje za stalno prebivanje v Sloveniji.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Do institucionalnega varstva v domu starejših občanov so upravičene osebe starejše od 65 let, ki zaradi starosti ali drugih razlogov, ki spremljajo starost niso sposobne samostojnega življenja in potrebujejo pomoč druge tretje osebe v različnem obsegu.

## 7. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

### 7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Za potrebe predmetne investicije je bila izdelana dokumentacija, navedena v spodnji tabeli, ki je služila za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

*Tabela 1: Seznam strokovnih podlag za pripravo DIIP*

Strokovna podlaga	Številka	Datum izdelave	Izdelovalec
<b>Obrazec 2: predstavitev projekta</b> za bivalno enoto za starejše oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost DSO Naklo		14. julij 2017	BSC d.o.o.
<b>IDP</b> za bivalno enoto za starejše, oblikovano po konceptu 4. Generacije – gospodinjska skupnost	257/2017	julij 2017	NAVA ARHITEKTI d.o.o.
<b>Letno poročilo 2016</b> DSO Preddvor	2016	2016	DSO Preddvor, enota DSO Naklo

### 7.2. Navedba in opis lokacije

Dejavnost institucionalnega varstva starejših oseb v DSO Naklo izvaja DSO Preddvor po medsebojni pogodbi med Občino Naklo in DSO Preddvor.

Glavna stavba je oblikovana z dvema krakoma, ki ju povezuje centralni komunikacijski vozec (stopnice, bolnišnično dvigalo, vstopna avla, v nadstropju razširjeni hodnik). En krak objekta je namenjen skupnim prostorom, v drugem kraku pa so formirane bivalne enote doma. Objekt skupnih prostorov je delno podkleten in obsega klet, pritličje in nadstropje, objekt bivalnih enot pa obsega le pritličje in nadstropje. Podstrešje je neizkoriščeno, namenjeno zgolj razvodu inštalacij. V kleti skupnega dela objekta so predvideni prostori kapele, mrliškega prostora in skladišče osebne opreme ter pomožni prostori za potrebe vzdrževanja objekta (ogrevanje, hišnik, hišna delavnica, shrambe) ter sanitarije in garderobe za zaposlene.

V pritličju desnega kraka so locirani skupni prostori (razdeljevalna kuhinja z jedilnico, shrambe živil, shramba TTW vozičkov, prostor za vozičke s čistili in za čistila, dnevni center s prostorom

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

za delovno terapijo, skupne sanitarije), vhodna avla (možna uporaba kot prostor za prireditve) ter ločeno v svojem objektu bivalna enota za 23 oseb.

Skupni prostori v nadstropju obsegajo prostore delovne terapije, sestrške sobe, fizioterapije in prostorov uprave. Bivalna enota je oblikovana enako kot v pritličju (bivalna enota za 23 oskrbovancev: 4 dvoposteljne sobe, 15 enoposteljnih sob). Vse sobe imajo svoje sanitarije (stranišče, umivalnik, tuš). K bivalni enoti spadajo tudi skupna kopalnica, wc, dežurna soba, prostor za čistila ter skupni prostor s čajno kuhinjo.

Skupna kapaciteta doma znaša 46 ležišč za oskrbovance. Predvideno število zaposlenih (strokovno osebje, kuhinja, uprava) v eni izmeni je 10.

Nosilna konstrukcija objekta je klasična (AB temelji, opečni nosilni in predelni zidovi, AB horizontalne nosilne konstrukcije, AB vezi v enem delu ter skeletna konstrukcija v drugem delu objekta).

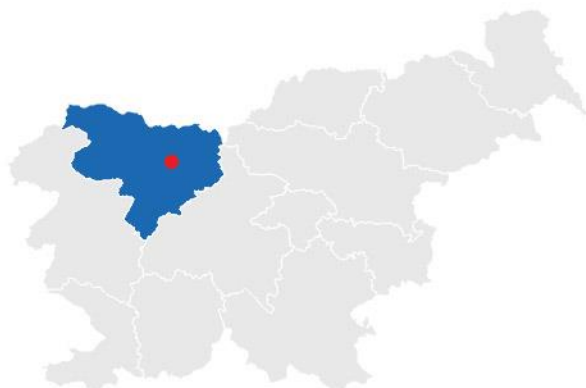
Streha objekta je lesena dvokapnica, krita s strešniki, naklona 30°. Zaključki strehe in nadstrešnice nad zimskim vrtom ter vhodom so naklona 15°. Fasada je obložena z 10cm kameno volno (npr. TERVOL); zaključni sloj je silikatni premaz v različnih odtenkih oranžne barve. Cilj načrtovane investicije je zagotoviti funkcionalne, ekonomične in estetske pogoje bivanja v DSO Naklo.

## 7.2.1. Makrolokacija

Občina Naklo leži v Ljubljanski kotlini na Kranjski ravnini in sicer sredi Nakelske doline med dvema najstarejšima terasama Save in Tržiške Bistrice. Z obeh strani pa jo obdaja gozdna površina Dobrave in Udin Boršta. Na jugu in vzhodu meji na občino Kranj, na severu na občino Tržič, na zahodu in severozahodu pa na občino Radovljica. Občina Naklo ima izredno dobre cestne povezave. Ob robu Udinboršta poteka avtocesta Ljubljana – Jesenice, na zahodni strani pa magistralna cesta proti Jesenicam in Tržiču. Obe pa nas pripeljeta do mejnih prehodov z Italijo in Avstrijo.

DSO Naklo gravitira regijsko območje in se povezuje in sodeluje se vsemi občinami, zunanjimi organizacijami, šolami, vrtci, dijaškimi domovi, društvi in tudi posamezniki.

Slika : Lega Občine Naklo v prostoru Slovenije



## 7.2.3 Mikrolokacija

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Občina Naklo je nastala kot ena izmed naslednic bivše občine Kranj. Je del Gorenjske statistične regije.

Občina Naklo leži na nadmorski višini 407 m. Področje občine obsega 28,3 km<sup>2</sup>. Občina Naklo združuje tri centre s skupaj 13 naselji, in sicer: Bistrica, Cegelnica, Gobovce, Malo Naklo, Naklo, Okroglo, Podbrezje, Polica, Spodnje Duplje, Strahinj, Zadruga, Zgornje Duplje in Žeje.

Vir: [http://naklo.si/vsebina/predstavitev/osnovni\\_podatki\\_obcine/](http://naklo.si/vsebina/predstavitev/osnovni_podatki_obcine/)



Občina Naklo je v Sloveniji zelo prepoznavna zaradi izvrstne lege, prometnih povezav in bližine do večjih gospodarskih centrov po državi. Občino Naklo krasijo močno razvito malo podjetništvo, intenzivno kmetijstvo, ter društvena dejavnost. Prebivalstvo si je delo našlo v domačem kraju, saj so si velika podjetja, kot Merkur, Mercator, in druga, uredila svojo poslovno – skladiščno – proizvodno središče prav na območju Naklega. Veliko pa jih zahaja na delo v bližnji mesti Kranj in Tržič. Občina poskuša pospeševati razvoj kmetijstva, malega gospodarstva in turizma.

Lokacija objekta se nahaja na severnem robu naselja Naklo. Objekt je zgrajen kot nadaljevanje sklopa družbenih objektov (zdravstveni dom, vrtec..) in se navezuje na že zgrajeno infrastrukturo (cesta, kanalizacija, instalacije..). Objekt je dostopen z lokalne ceste mimo zdravstvenega doma, kjer se formirata dva vhoda: glavni za peš dostop oskrbovancev in urgentni dovoz ter gospodarski vhod za dostavo in parkiranje.

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Na začetku leta 2017 je imela občina približno 5.350 prebivalcev (približno 2.668 moških in 2.682 žensk).

## 7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja

### 7.3.1. Vrednost investicije ter dinamika financiranja po tekočih in stalnih cenah:

PO tekočih in stalnih cenah						
<a href="http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/lesen/2017/JNGG_2017_publikacija2.pdf">http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/lesen/2017/JNGG_2017_publikacija2.pdf</a>						
inflacija napoved UMAR		0,00%		1,90%	2,10%	2,10%
kumulativa				1,90%	4,04%	6,22%
		tekoče cene	stalne cene dec. 2017			
TIP investicije	celotna investicija	2017	2017	2018	2019	2020
1. Izdelava projektne dokumentacije	61.061	52.000	8.073	52.988	0	0
2. GOI Objekt	671.000	644.945			671.000	0
3. Notranja oprema	134.200	126.336				134.200
4. Vodenje projekta in nadzor - 2%	24.156	23.138			20.130	4.026
5. Nepredvideni stroški pri gradnji - 1%	0	0				
Skupaj brez DDV	890.417	846.419	8.073	52.988	691.130	138.226
DDV - 9.5%; (2)	63.745	61.270		0	63.745	0
DDV - 22%; (1+3+4+5)	48.272	44.324	1.776	11.657	4.429	30.410
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>1.002.434</b>	<b>952.013</b>	<b>9.849</b>	<b>64.645</b>	<b>759.304</b>	<b>168.636</b>

### 7.3.2. Okvirni terminski načrt investicije:

2017	2018	2019	2020
IDP julij 2017, DIIP december 2017	PGD junij 2018 PZI september 2018, razpis za izvedbo september 2018, pričetek izvedbe december 2018	GOI december 2019	notranja oprema maj 2020

### 7.3.3. Predvideni viri financiranja:





# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Institucionalno varstvo je osnovna dejavnost doma. Namenjeno je stalni ali začasni oskrbi starejših občanov, praviloma starih nad 65 let, ki zaradi starosti in drugih okoliščin ne morejo ali ne želijo živeti sami oziroma v družini.

Obseg storitev institucionalnega varstva v okviru doma za starejše občane mora v skladu s Pravilnikom o standardih in normativih, uporabnikom zagotavljati:

- osnovno oskrbo
- socialno oskrbo
- zdravstveno oskrbo

**OSNOVNA OSKRBA** zajema bivanje, starosti in zdravstvenemu stanju primerno prehrano, tehnično oskrbo in prevoz.

Bivanje se organizira v ogrevanih, opremljenih in vzdrževanih eno in dvoposteljnih sobah. Vključuje zagotavljanje sanitarnih prostorov, prostorov za osebno higieno, skupnih prostorov ter prostorov za izvajanje programov. Bivanje zajema tudi čiščenje bivalnih prostorov in pranje, čiščenje ter vzdrževanje oblačil ter osebnega in skupnega perila.

Organiziranje prehrane zajema nabavo, pripravo in postrežbo celodnevne prehrane, primerne starosti in zdravstvenemu stanju.

Tehnična oskrba je organizirana dejavnost za zagotavljanje tehničnih pogojev za optimalno izvajanje institucionalnega varstva ter vključuje naloge vzdrževanja opreme, prostorov, objekta in okolice.

Prevozi zajemajo organizacijo in izvedbo prevozov v zvezi z izvajanjem zakonskih obveznosti stanovalcev v nujnih primerih za vse upravičence.

**SOCIALNA OSKRBA** je strokovno vodena dejavnost, namenjena izvajanju vsebin socialne preventive, terapije in vodenja upravičencev. Vključuje izvajanje nalog varstva, posebnih oblik varstva, vzgoje in priprave na življenje in nalog vodenja.

V standardni obseg socialne oskrbe sodi postopek za sprejem, premestitev in odpust uporabnika.

Varstvo pomeni nudenje pomoči pri vzdrževanju osebne higiene in izvajanju dnevnih aktivnosti. Institucionalna oblika varstva se lahko izvaja kot celodnevno varstvo ali v obliki dnevnega varstva.

Posebne oblike varstva so namenjene ohranjanju in razvoju socialnih odnosov, delovni okupaciji, korekciji in terapiji socialnih motenj, aktivnemu preživljanju prostega časa ter reševanju osebnih in socialnih stisk.

Stanovalci domov so na osnovi obsega pomoči, ki ga potrebujejo, razvrščeni v štiri kategorije oskrbe:

- osnovna oskrba I

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva  
skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

- dodatna oskrba II
- dodatna oskrba III /A
- dodatna oskrba III/B
- oskrba IV

V kategoriji oskrbe I so razvrščene osebe, ki zaradi starosti ali drugih razlogov, ki spremljajo starost, niso sposobne za popolnoma samostojno življenje in potrebujejo manjši obseg neposredne osebne pomoči.

V kategoriji oskrbe II sodijo osebe z zmernimi starostnimi in drugimi težavami, ki v celoti potrebujejo večji obseg neposredne osebne pomoči.

V kategoriji oskrbe III sodijo osebe z najzahtevnejšimi starostnimi in drugimi težavami, ki v celoti potrebujejo neposredno osebno pomoč.

V kategorijo oskrbe IV sodijo osebe z najzahtevnejšimi dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ki zaradi starostne demence ali sorodnih stanj potrebujejo delno ali popolno osebno pomoč in nadzor.

V povprečju je v slovenskih domovih največji del uporabnikov razvrščenih v III: kategorijo oskrbe. Gre predvsem za nepokretne in dementne stanovalce, ki po zadnjih spremembah standardov in normativov sodijo v III. In IV. Kategorijo.

**ZDRAVSTVENA NEGA** zajema storitve osnovne zdravstvene dejavnosti in zdravstvene nege. Storitve osnovne zdravstvene dejavnosti (splošna ambulanta) opravlja v domu, lokalni javni zdravstveni zavod – zdravstven dom ali koncesionarji. Izvajalci zdravljenja so pri svojem delovanju dolžni upoštevati zakonodajo z zdravstvenega področja in določila Zavoda za zdravstveno zavarovanje, ki obveznosti izvajalca zdravljenja ureja z vsakoletnim Splošnim in Področnim dogovorom.

Zdravstvena nega obsega:

- nega tip I
- nega tip II
- nega tip III
- nega tip VI
- dnevno varstvo

Dom starejših občanov Preddvor opravlja v smislu deinstitutionalizacije in odpiranja navzven tudi druge dejavnosti in storitve za občane:

- **frizerski in pedikerski salon** za stanovalce in zunanje uporabnike;
- **začasno varstvo**, ki so namenjene posameznikom, ki zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, poškodbe, rehabilitacije po odpustu iz bolnišnice ali začasne odsotnosti svojcev potrebujejo celodnevno oskrbo. Začasni sprejem traja po dogovoru oziroma največ 90 dni;
- **dnevno varstvo** je namenjeno osebam starejšim od 65 let, ki še ne potrebujejo celodnevne

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

stacionarne oskrbe in si želijo družbe ali aktivnega preživljanja prostega časa ter tistim, ki potrebujejo pomoč, nadzor ozirama organizirano obliko bivanja za nekaj ur dnevno;

- **pomoč na domu**, kot socialna oskrba je namenjena občanom občine Preddvor in občina Naklo, če zaradi starosti, bolezni ali invalidnosti potrebujejo pomoč pri negi in oskrbi. V okviru storitve pomoč na domu se izvaja socialna oskrba, ki zajema gospodinjsko pomoč, pomoč pri vzdrževanju osebne higijene in pomoč pri ohranjanju socialnih stikov;
- **razvoz kosil na dom** je pomoč h kvalitetnejši in kontinuirani oskrbi starejših oseb v domačem okolju.

Dom starejših občanov preddvor, enota DSO Naklo bo po izvedeni investiciji zagotavljal prirejene oblike bivanja v gospodinjskih skupinah z bolj individualnim pristopom za posameznega stanovalca. Skupine bodo organizirane glede na specifikko zdravstvenega stanja stanovalca.

Eden izmed sodobnih modelov, ki celostno podpira osebnostno integriteto starostnikov, posebno tistih z demenco je t.i. model gospodinjskih skupin. Gre za fleksibilno bivalno okolje, ki se funkcionalno prilagaja stanovalcem. Ustvarja namreč podobo družine in družinskega življenja, kot so ga starostniki vajeni od doma. Odslikava družinskega stila bivanja pomembno vpliva na funkcioniranje starostnikov, saj smo ljudje socialna bitja, izrednega, eksistenčnega pomena, pa nam predstavljajo interpersonalna razmerja.

Koncept gospodinjske skupine je usmerjen v celovito oblikovanje vsakdanjega življenja starejših v trajni oskrbi. Vsak član strokovnega tima mora imeti ustrezne kvalifikacije za interdisciplinarno delo potrebno v gospodinjskih skupinah. V ospredju so ključne lastnosti kot so človeška toplina, socialna kompetenca in zlasti sposobnost vodenja gospodinjstva. Nosilke socialnih interakcij so gospodinje. One omogočajo in pomagajo stanovalcem vključevanje v zadovoljujoče odnose in aktivnosti z drugimi ljudmi.

V gospodinjski skupini je okvirna struktura dneva jasna (zjutraj zajtrk, osebna higiena, dogovorjene dopoldanske aktivnosti, poudarek je na gospodinjskih aktivnostih – kot npr. čiščenje, pospravljanje, branje, šivanje, pletenje, ipd..., sledi priprava kosila in kosilo, po kosilu preživljanje popoldanskega časa, sprehodi v naravo (vsaka skupina in izhod na vrt oz. teraso), zvečer priprava večerje in večerjanje, počitek. Seveda je to le okvirni raspored, vsak dan poteka skladno z individualnimi željami in dogovori stanovalcev in zaposlenih, različno v vsaki gospodinjski skupini. Posebnost življenja v gospodinjski skupini je tudi to, da vse obroke hrane pripravljajo in kuhajo gospodinje s pomočjo stanovalcev (če to želijo) v vsaki od gospodinjskih skupin.

S svojo vsebino ima model gospodinjskih skupin pri ohranjanju in vzdrževanju kakovost življenja stanovalcev več »varovalnih mehanizmov«:

- deluje **preventivno** proti izzivalnemu, agresivnemu vedenju, obtoževanju, preprirom in ostalim oblikam antisocialnega vodenja stanovalcev;
- preprečuje zlorabo in prepogosto uporabo **medikamentoznih terapij** (antipsihotikov) v smislu korigiranja vedenja stanovalcev;
- **preprečuje oddaljevanje in izgubljanje** ljudi od svojega okolja, svojcev, v skrajni točki

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

od njih samih;

- strukture in procesi znotraj posameznih skupin so **jasno definirani**, pričakovanja so konsistentna, stalna, varna in najpomembnejše stanovalcem, tudi tistim z demenco, razumljiva;
- kot je bilo že omenjeno gre pri gospodinjskih skupinah za **simulacijo družine**, to je oblike in načina bivanja, ki je podobna življenju pred prihodom v dom za starejše. V takšni strukturi se starostnik počuti bolj varnega in sprejetega, zato je kakovost bivanja višja;
- življenje starostnikov še naprej zaznamujejo njem **domača opravila**, saj je poudarek na domačih, hišnih opravilih, kot npr. kuhanje, pospravljanje, likanje, hiša popravila, urejanje okolice, vrtnarjenje, ipd.... Koncept dela poskuša odslikavati način, tempo in posebnosti življenja starostnikov preden so prišli v dom.
- **gospodinjska opravila** predstavljajo najpomembnejši faktor normalizacije, saj gre za vrednote, ki so starostniku najbližje in poznane že iz njihovega domačega okolja, predstavljajo to, kar je v njihovih osebnostih še ostalo. Te aktivnosti podoživljajo, ponovno doživljajo in jih osmišljajo.

Glede na število mest v DSO Naklo (46), ki se bo izvedeni investiciji povečalo (+15) in glede na strukturo stanovalcev doma, obseg in strukturo zdravstvenih storitev, ob upoštevanju standardov in normativov socialnovarstvenih storitev ter normativov za zdravstveno dejavnost, je za nemoteno izvajanje dejavnosti doma izdelana kadrovska struktura. V DSO Preddvor (enota Preddvor in enota Naklo) je bilo na dan 31. 12. 2016 zaposlenih skupaj 122 delavcev in 7 delavcev na programih javnih del.

Tabela: Zaposleni DSO Preddvor

KADER NA DAN 31.12.2016						
1. SOCIALNOVARSTVENA DEJAVNOST		ŠTEVILO KADRA				
Delovno mesto		Dejansko število	Od tega žensk	Na podlagi opravljenih delovnih ur		
OSNOVNA OSKRBA	1.1	1.	informator-receptor	5,00	4,00	4,50
		2.	čistilka			
		3.	vzdrževalec perila	4,00	4,00	3,00
		4.	vodja pralnice	0,50	0,50	0,50
		5.	strežnica	12,00	12,00	11,50
		<b>Skupaj bivanje</b>		<b>21,50</b>	<b>20,50</b>	<b>19,50</b>

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjska skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

	1.	servirka			
	2.	pomočnik (dietnega) kuharja	14,00	13,00	13,00
	3.	kuhar	5,00	4,00	5,00
	4.	ekonom	0,50	0,50	0,50
	<b>Skupaj organiziranje prehrane</b>		<b>19,50</b>	<b>17,50</b>	<b>18,50</b>
	1.	vzdrževalec	1,00		1,00
	2.	voznik oseb s posebnimi potrebami	1,00		0,50
	<b>Skupaj tehnična oskrba</b>		<b>2,00</b>	<b>-</b>	<b>1,50</b>
			<b>43,00</b>	<b>38,00</b>	<b>39,50</b>
	1.2	1.	oskrbovalka	4,00	3,00
2.		gospodinja oskrbovalka	1,00	1,00	1,00
3.		socialna oskrbovalka	2,50	2,50	2,50
<b>Skupaj varstvo</b>		<b>7,50</b>	<b>6,50</b>	<b>7,50</b>	
1		delovni inštruktor			
2		animator			
3		skupinski habilitator			
4		socialni delavec	3,00	3,00	3,00
5		psiholog			
<b>Skupaj posebne oblike varstva</b>		<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	
1.		habilitator (individualni, skupinski)			
2.		socialni delavec			
3.		psiholog			
<b>Skupaj vodenje</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
		<b>10,50</b>	<b>9,50</b>	<b>10,50</b>	
<b>SKUPAJ SOCIALNO VARSTVENA DEJAVNOST</b>			<b>53,50</b>	<b>47,50</b>	<b>50,00</b>
<b>2. ZDRAVSTVENA DEJAVNOST</b>					
Delovno mesto			<b>ŠTEVILO KADRA</b>		
			Dejansko število	Od tega žensk	Na podlagi opravljenih delovnih ur
2.1	1	zdravstveni tehnik			
	2	medicinska sestra	25,00	23,00	25,00
	<b>Skupaj zdravstvena nega</b>		<b>25,00</b>	<b>23,00</b>	<b>25,00</b>
	1	negovalka - bolničar	28,50	27,50	28,50
	2	strežnice	1,00	1,00	1,00
	<b>Skupaj fizična pomoč in oskrba</b>		<b>29,50</b>	<b>28,50</b>	<b>29,50</b>
	1	vodja službe	3,00	3,00	3,00

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva  
skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

	2	fizioterapevt	1,00	1,00	1,00	
	3	delovni terapevt	2,00	2,00	2,00	
	<b>Skupaj rehabilitacija</b>		<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	
	<b>SKUPAJ ZDRAVSTVENA OSKRBA</b>		<b>60,50</b>	<b>57,50</b>	<b>60,50</b>	
<b>SKUPAJ ZDRAVSTVENA DEJAVNOST</b>			<b>60,50</b>	<b>57,50</b>	<b>60,50</b>	
<b>3. POSLOVODENJE</b>						
Delovno mesto			<b>ŠTEVILO KADRA</b>			
			Dejansko število	Od tega žensk	Na podlagi opravljenih delovnih ur	
<b>POSLOVODENJE</b>	3.1	1	direktor	1,00	1,00	1,00
		2	pomočnik direktorja			
		3	namestnik direktorja	1,00	1,00	1,00
		4	strokovni vodja			
		<b>Skupaj vodstveni kader</b>		<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
	1	administrator				
	2	pisarniški referent				
	3	tajnica				
	4	poslovni sekretar	1,50	1,50	1,50	
	5	referent za javna naročila				
	6	referent za splošne zadeve				
	7	strokovni sodelavec	0,50	0,50	0,50	
	8	kadrovnik				
	9	vodja splošnje službe				
	<b>Skupaj administrativni kader</b>		<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	
	1	vodja finančno-rač. Službe	1,00	1,00	1,00	
	2	računovodja	1,00	1,00	1,00	
	3	finančno-rač. Referent	2,00	2,00	2,00	
	4	ekonomist				
	5	ekonomski referent				
<b>Skupaj finančno-računovodski kader</b>		<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>		
<b>SKUPAJ POSLOVODENJE</b>		<b>8,00</b>	<b>8,00</b>	<b>8,00</b>		
<b>SKUPAJ POSLOVODENJE</b>			<b>8,00</b>	<b>8,00</b>	<b>8,00</b>	
<b>SKUPAJ CELOTEN KADER</b>			<b>122,00</b>	<b>113,00</b>	<b>118,50</b>	

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Poleg redno zaposlenih so nam h kvalitetnejšemu bivanju stanovalcev pripomogli zunanji sodelavci, po večini so bili to prostovoljci, ki so bili vključeni v različne programe. Na enoti DSO Naklo je na programih družabništva delalo 5 javnih delavk.

V enoti DSO Naklo so prostovoljci pod koordinatorskim delovne terapevtke vodili skupine v okviru prostočasnih aktivnosti, izvajali individualno družabništvo in sodelovali pri različnih prireditvah (čajanke, pevska srečanja, praznovanja rojstnih dni, novoletno kosilo...).

Pri načrtovanju delovne sile smo pri izračunih upoštevali Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, kjer je določen delež in profil delavcev tako za storitev oskrbe kot tudi za storitev zdravstvene nege.

Normativ delovne sile je vezan na kapaciteto doma in strukturo oskrbe, normativ delavcev za izvajanje zdravstvene nega pa na število stanovalcev razvrščenih v zdravstveno nego in na njeno strukturo.

IZRAČUN ŠTEVILA DELAVCEV PO VELJAVNEM SOCIALNOVARSTVENEM NORMATIVU  
Institucionalno varstvo - starejši od 65 let

DSO 150 mest

				manjši obseg pomoči	večji obseg pomoči	osebna pomoč v celoti	osebna pomoč in nadzor/dem.	Kapaciteta - število postelj	Predlog
KATEGORIJA OSKRBE				1	2	3	4	150	150
Število oseb po kategorijah - preračun iz strukturne oskrbe				20	45	70	15	150	150
I.	NALOGE - DELOVNO MESTO			Število DM	Število DM	Število DM	Število DM	Skupaj	Skupaj
OSNOVNA OSKRBA	Bivanje	1	informator receptor	0,27	0,60	0,93	0,20	2,00	2,00
		2	Čistilka	0,83	1,88	2,92	0,63	6,25	2,00
		3	Perica	0,18	0,41	0,64	0,14	1,38	
		4	Likarica	0,18	0,41	0,64	0,14	1,38	
		5	Šivilja	0,08	0,19	0,29	0,06	0,63	
		<b>Skupaj bivanje:</b>			<b>1,55</b>	<b>3,49</b>	<b>5,43</b>	<b>1,16</b>	<b>11,63</b>
	Organiziranje prehrane	1	Servirka	0,24	0,54	0,84	0,18	1,79	2,00
		2	Kuharski pomočnik	0,56	1,25	1,95	0,42	4,17	4,00
		3	Kuhar	0,36	0,82	1,27	0,27	2,73	3,00
		4	Ekonom	0,08	0,19	0,29	0,06	0,63	1,00
		<b>Skupaj organiziranje prehrane</b>			<b>1,24</b>	<b>2,79</b>	<b>4,34</b>	<b>0,93</b>	<b>9,30</b>
	Tehnična oskrba	1	Vzdrževalec	0,16	0,36	0,56	0,12	1,19	1,00
		2	Kurjač	0,06	0,13	0,20	0,04	0,42	
		3	Upravitelj parnih naprav						
	<b>Skupaj tehnična oskrba</b>			<b>0,21</b>	<b>0,48</b>	<b>0,75</b>	<b>0,16</b>	<b>1,60</b>	<b>1,00</b>
	Prevoz	1	Voznik	0,08	0,19	0,29	0,06	0,63	
<b>SKUPAJ OSNOVNA OSKRBA</b>				<b>3,09</b>	<b>6,95</b>	<b>10,81</b>	<b>2,32</b>	<b>23,17</b>	<b>15,00</b>
II.									
SOCIALNA OSKRBA	Varstvo	1	Strežnica	1,02	2,30	3,57	0,77	7,66	7,00
		2	Gospodinja	0,09	0,20	0,32	0,07	0,68	4,00
		3	Varuhinja						
		<b>Skupaj varstvo</b>			<b>1,11</b>	<b>2,50</b>	<b>3,89</b>	<b>0,83</b>	<b>8,34</b>
	Posebne oblike varstva	1	Delovni inštruktor						
		2	Specialni pedagog						
		3	Socialni delavec	0,13	0,29	0,46	0,10	0,98	1,00
4	Psiholog								
<b>Skupaj posebne oblike varstva</b>			<b>0,13</b>	<b>0,29</b>	<b>0,46</b>	<b>0,10</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>	
<b>SKUPAJ SOCIALNA OSKRBA</b>				<b>1,24</b>	<b>2,80</b>	<b>4,35</b>	<b>0,93</b>	<b>9,32</b>	<b>12,00</b>
<b>SKUPAJ OSNOVNA IN SOCIALNA OSKRBA</b>				<b>4,33</b>	<b>9,74</b>	<b>15,16</b>	<b>3,25</b>	<b>32,48</b>	<b>27,00</b>
III.	admin. Rač.	1-9.	Administrativne naloge	6% od zaposlenih po tem normativu				2,01	1,00
	Naloge	1-5.	Finančno-rač. Naloge	6% od zaposlenih po tem normativu				2,01	
	Skupaj administrativne in finančno računovodske naloge							4,02	
	poslovnodne	1	direktor - vodja enote					1,00	1,00
<b>SKUPAJ POSLOVODENJE</b>								<b>5,02</b>	<b>2,00</b>
<b>VSA DELOVNA MESTA</b>								<b>37,50</b>	<b>29,00</b>

Pri izračunu obsega zdravstvene nege je upoštevana 90% zasedenost kapacitet.

OBČINA NAKLO\_Bivalna enota za starejše, oblikovana po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost\_DIIP\_november 2017

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## IZRAČUN ŠTEVILA DELAVCEV PO ZDRAVSTEVNEM NORMATIVU DSO 150 mest

kapaciteta	150	število dnevno	nepokrito z ZN		
Za ZN	90%	135	15	10%	
	letno število storitev po zahtevnosti				predlog
Plan 2012	ZN I	ZN II	ZN III	SKUPAJ	
Obseg - letno število storitev	10569	3400	35306	49275	
Struktura storitev po skupinah zahtevnosti	21,45%	6,90%	71,65%	100,00%	
	IZRAČUN POTREBNEGA ŠTEVILA DELAVCEV				
	ZN I	ZN II	ZN III	SKUPAJ	
Zdravstveni tehnik	0,95	0,46	9,55	10,96	10
Fizioterapevt	0,11	0,10	0,64	0,85	1
Medicinska sestra - vms	0,12	0,06	3,18	3,36	
Delovni terapevt	0,10	0,03	0,96	1,09	1
Negovalka - bolničar	1,77	1,01	13,41	16,19	17
Strežnica	1,12	0,25	0,00	1,37	
Zdravnik - specialist (pogodbeni)	0,01	0,00	0,05	0,06	
<b>SKUPAJ</b>	<b>4,18</b>	<b>1,91</b>	<b>27,79</b>	<b>33,88</b>	<b>29</b>
<b>Skupaj brez specialista - zagotavlja dom</b>	<b>4,17</b>	<b>1,91</b>	<b>27,74</b>	<b>33,82</b>	

Izračun kadra za zdravstveno nego je povzet iz predloga, ki ga je jo pripravila Skupnost socialnih zavodov Slovenije.

**Predvidena investicija bo vplivala na strukturo zaposlenih.** Po izvedbi investicije so predvidene spremembe v kadrovske zasedbi DSO Naklo in skladno s tem spremembe v kadrovske strukturi DSO Preddvor. Število zaposlenih se bo povečalo za 5 zaposlenih.

Skladno s konceptom gospodinjstev bo DSO Preddvor prilagodil predvideno vrsto delovnih mest z reorganizacijo. V ta namen se vsako leto povečuje število ur izobraževanja zaposlenih (677 ur glede na leto 2016, kar pomeni 34,34 % - indeks 134,34).

## 8. Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta

### 8.1. Izhodišča, omejitve in predpostavke

Predvideno učinkovitost in uspešnost investicije bomo prikazali s poenostavljenimi izračuni. Pri načrtovanju bodočih finančnih tokov smo upoštevali dinamiko financiranja, ki je bila opisana v prejšnjem poglavju, pod predpostavko ob 98% zasedenosti doma. Izračuni temeljijo na stalnih cenah december 2017.

Za oblikovanje okvirne cene storitev smo upoštevali določila o metodologiji za oblikovanje cen socialnovarstvenih storitev (Ur. List RS št. 87/2006), Pravilnika o spremembah pravilnika o metodologiji za oblikovanje cen socialnovarstvenih storitev (UL RS št. 127/2006, št. 8/2007, št. 5/2009 ter št. 6/2009).



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Pri oblikovanju cene smo upoštevali strukturo oskrbe z upoštevanjem kapacitete zavoda in predpisane elemente cene. Pri izračunu amortizacije smo upoštevali predpisano stopnjo 3%, ter 15% stopnjo za opremo. Izračun stroškov investicijskega vzdrževanja – upoštevali smo investicijsko vzdrževanje po 5 letu po zaključku investicije v višini 1% investicije letno.

## 8.1.1. Izračun amortizacije in investicijskega vzdrževanja glede na načrtovano investicijo:

Amortizacija					
Investicijsko vzdrževanje bomo upoštevali od 5 leta po zaključku investicije					
	celotna investicija	stopnja amort.	celotna letna amort.	delna letna amort.	inv. Vzdrževanje (1%)
GOI Objekt	734.745,00	3%	22.042,35	14.327,53	7.347,45
Notranja oprema	163.724,00	20%	32.744,80	21.284,12	1.637,24
<b>Skupaj</b>	<b>898.469,00</b>		<b>54.787,15</b>	<b>35.611,65</b>	<b>8.984,69</b>

## 8.1.2. Stroški financiranja

Ker bosta investicijo financirali Občina Naklo ter Ministrstvo v projekcijah nismo upoštevali stroškov financiranja.

## 8.2. Izračun storitev institucionalnega varstva starejših

Cena oskrbnega dne standardne storitve za oskrbo I z dodatki za oskrbo II ter nadstandard (98% oskrbe):

	cena oskrbe	dodatek za pomoč	skupaj oskrba	nadstandard	trenutna cena
enoposteljna soba	24,57	80	29,37	92	34,29
dvoposteljna soba	24,57	80	29,37	1,23	30,60

Cena zdravstvene nege:

	cena €N
1. leto	15,44
2. leto	15,59
3. leto	15,75
4. leto	15,91
5. leto	16,07

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 8.3. Projekcija prihodkov

### 8.3.1. Izračun prihodkov za osnovno oskrbo za obdobje 5 let:

ENOPOSTELJNE SOBE	cena oskrbe	število dni	ocenjeni prihodki od oskrbe	
<b>11 Stanovalcev</b>				
1. leto	34,29	935	34.931,15	
2. leto	34,29	935	34.931,15	
3. leto	34,29	935	34.931,15	
4. leto	34,29	935	34.931,15	
5. leto	34,29	935	34.931,15	
<b>SKUPAJ</b>			<b>674.655,75</b>	
DVOPOSTELJNE SOBE	cena oskrbe	število dni	ocenjeni prihodki od oskrbe	
<b>4 Stanovalci</b>				
1. leto	30,60	431	13.288,60	
2. leto	30,60	431	13.288,60	
3. leto	30,60	431	13.288,60	
4. leto	30,60	431	13.288,60	
5. leto	30,60	431	13.288,60	
<b>SKUPAJ</b>			<b>218.943,00</b>	
<b>OCENJENI PRIHODKI OD OSKRBE V ENOPOSTELJNIH SOBAH</b>				<b>674.655,75</b>
<b>OCENJENI PRIHODKI OD OSKRBE V DVOPOSTELJNIH SOBAH</b>				<b>218.943,00</b>
<b>SKUPAJ OCENJENI PRIHODKI OD OSKRBE</b>				<b>893.598,75</b>
/upoštevana 8% zasedenost kapacitet in 1 renutna cena oskrbe/				

### 8.3.2. Izračun prihodkov za zdravstveno oskrbo za obdobje 5 let:

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

PREDVIDENI PRIHODKI DD ZDRAVSTVENE NEGE			
	cena ZN	število dni ZN	ocenjeni prihodki ZN
1. leto	15,44	256	81.152,64
2. leto	15,59	256	81.941,04
3. leto	15,75	256	82.782,00
4. leto	15,91	256	83.622,96
5. leto	16,07	256	84.463,92
<b>SKUPAJ</b>			<b>413.962,56</b>

Opomba: ocenjeni prihodki ZN upoštevajo letno cenovno rast, vsako leto povečano za 1% in 96% stanovalcev, ki potrebujejo zdravstveno nego.

### 8.3.3. Projekcija prihodkov skupaj za obdobje 5 let:

REKAPITULACIJA			
	PRIHODKI DD ZN	PRIHODKI DD OSKRBE	SKUPAJ PRIHODKI
1. leto	81.152,64	178.719,75	259.872,39
2. leto	81.941,04	178.719,75	260.660,79
3. leto	82.782,00	178.719,75	261.501,75
4. leto	83.622,96	178.719,75	262.342,71
5. leto	84.463,92	178.719,75	263.183,67
<b>SKUPAJ</b>	<b>413.962,56</b>	<b>893.598,75</b>	<b>1.307.561,31</b>

### 8.4. Projekcija stroškov delovanja doma

Projekcija povprečnih stroškov delovanja za socialnovarstveno oskrbo in zdravstveno oskrbo:

delovno mesto	ocena letne bruto plače	bruto bruto plača	regresni dopust	str. prehrane	stroški prevoza na delo in dela	delovna obleka, obutev	str. zdr. pregleda	skupaj stroški	stroški dela povp./mes
srednja medicinska sestra	19.980,65	23.197,53	790,73	900,51	900,51	140,00	100,00	26.029,28	2.169,11
bolničar	18.672,50	21.678,77	790,73	967,23	451,40	140,00	100,00	24.128,13	2.010,68
bolničar	16.239,00	18.853,48	790,73	948,26	540,14	140,00	100,00	21.372,61	1.781,05
gospodinja	14.894,00	17.291,93	790,73	893,06	823,94	140,00	100,00	20.039,66	1.669,97
1/2 animatorka	6.275,00	7.285,28	395,37	463,15	395,00	70,00	50,00	8.658,79	721,57
1/2 administrator	6.000,00	6.966,00	395,37	430,00	345,00	70,00	50,00	8.256,37	688,03
<b>SKUPAJ</b>		<b>95.273,00</b>	<b>3.953,65</b>	<b>4.602,21</b>	<b>3.455,99</b>	<b>700,00</b>	<b>500,00</b>	<b>108.484,85</b>	<b>7.630,81</b>

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 8.5. Projekcija finančnega poslovanja

Glede na izračun dodatnih prihodkov ter stroškov po končani investiciji, ki znašajo:

- Dodatni prihodki letno bodo znašali približno 260.000 evrov letno
- Dodatni stroški z upoštevanjem amortizacije bodo znašali 144.000 evrov letno

Ugotavljamo, da je investicija smiselna in glede na zgornje postavke smo izračunali izid finančnega poslovanja.

### 8.5.1 Izid finančnega poslovanja za obdobje 5 let po zaključku investicije:

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK									
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>A) PRIHODKI OD POSLOVANJA</b> (861+862+863+864)		860	3.779.046	3.790.000	3.810.000	3.830.000	3.945.765	4.067.024	4.099.560	4.132.356	4.165.415	4.198.739
760	Prihodki od prodaje proizvodov in storitev	861	3.779.046	3.790.000	3.810.000	3.830.000	3.945.765	4.067.024	4.099.560	4.132.356	4.165.415	4.198.739
	Povečanje vrednosti zalog proizvodnje in nedokončane proizvodnje	862										
	Zmanjšanje vrednosti zalog proizvodnje in nedokončane proizvodnje	863										
761	Prihodki od prodaje blaga in materiala	864										
<b>B) FINANČNI PRIHODKI</b>		865										
762	<b>C) DRUGI PRIHODKI</b>	866	62.717	63.000	63.630	64.266	64.909	65.558	66.214	66.876	67.545	68.220
<b>C) PREVREDNOTVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b> (868+869)		867	1.879	1.879	1.879	1.879	1.879	1.879	1.879	1.879	1.879	1.879
del 764	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	868										
del 764	Drugi prevrednotovalni poslovni prihodki	869										
<b>D) CELOTNI PRIHODKI</b> (860+865+866+867)		870	3.843.642	3.854.879	3.875.509	3.896.145	4.012.553	4.134.461	4.167.653	4.201.111	4.234.839	4.268.838
<b>E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b> (872+873+874)		871	1.201.924	1.210.000	1.216.050	1.222.130	1.228.241	1.234.382	1.240.554	1.246.757	1.252.991	1.259.256
del 466	Nabavna vrednost prodanega materiala in blaga	872										
460	Sročni materiali	873	658.482	660.000	663.300	666.617	669.950	673.299	676.666	680.049	683.449	686.867
461	Stroški storitev	874	543.442	550.000	552.750	555.514	558.291	561.083	563.888	566.708	569.541	572.389
<b>F) STROŠKI DELA</b> (876+877+878)		875	2.278.054	2.280.000	2.291.400	2.302.857	2.380.886	2.459.894	2.484.291	2.509.134	2.534.226	2.559.568
462	<b>G) AMORTIZACIJA</b>	879	265.608	264.765	265.608	265.608	290.578	300.537	300.537	300.537	300.537	300.537
463	<b>H) REZERVACIJE</b>	880										
465	<b>J) DRUGI STROŠKI</b>	881										
467	<b>K) FINANČNI ODHODKI</b>	882	19.166	19.166	19.166	19.166	19.166	19.166	19.166	19.166	19.166	19.166
468	<b>L) DRUGI ODHODKI</b>	883	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249
<b>M) PREVREDNOTVALNI POSLOVNI ODHODKI</b> (885+886)		884	1.376	1.376	1.376	1.376	1.376	1.376	1.376	1.376	1.376	1.376
del 469	Odhodki od prodaje osnovnih sredstev	885										
del 469	Ostali prevrednotovalni poslovni odhodki	886										
<b>N) CELOTNI ODHODKI</b> (871+875+879+880+881+882+883+884)		887	3.766.377	3.775.556	3.793.849	3.811.386	3.920.495	4.015.404	4.046.173	4.077.219	4.108.544	4.140.151
<b>O) PRESEŽEK PRIHODKOV</b> (870-887)		888	77.265	79.323	81.660	84.759	92.058	119.057	121.480	123.893	126.295	128.687
<b>P) PRESEŽEK ODHODKOV</b> (887-870)		889	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### 8.5.2 Poslovni izid:

Iz izračunov vidimo, da se poslovni izid z investicijo izboljša, kar predstavlja smiselnost investicije. Upoštevali smo tako povečan prihodek s strani povečanja storitev v domu Naklo v višini 66.970 evrov, kot tudi zmanjšanje prihodkov v domu Preddvor, ki znaša po izračunih 28.470 evrov. V celotnem obračunskem obdobju se bo poslovni izid izboljšal za 38.500 evrov letno.

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

## 9. Analiza tveganja in občutljivosti

**Analiza tveganja** se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 2 kritični skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja ter tveganja izvedbe projekta, vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka. Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca investicijske dokumentacije na podobnih investicijah.

Tabela : Prikaz tveganj projekta

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen;</li> <li>- Sprejemanje napačnih odločitev;</li> <li>- Nejasno delegirane naloge;</li> <li>- Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta;</li> <li>- Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev</li> </ul>
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen;</li> <li>- Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami,</li> <li>- Imenovanje ustreznih članov projektne</li> </ul>

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

			reševali na daljše časovno obdobje	skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije	- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	- Zastoj (ustavitev) projekta	- Preveritev strateških odločitev države
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenj. okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	3	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev; - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije	- Priprava kvalitetne dokumentacije; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd.)

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"><li>- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev;</li><li>- Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije;</li><li>- Zapleti pri potrjevanju dokumentacije,</li><li>- Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Priprava kvalitetne razp. dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo;</li><li>- Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik izpolniti,</li><li>- Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje</li></ul>
--	---	-------------------------------------	--	--

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

## Kratek opis tveganj

### Tveganje razvoja projekta:

Menimo, da imajo v fazi razvoja projekta, prikazana tveganja vpliv predvsem na čas izvedbe ter kakovost projekta, manjši vpliv pa na stroške. Pri upoštevanju predlaganih ukrepov za zmanjšanje tveganj, pa se lahko tudi ta minimizirajo. Menimo, da je potrebno v fazi razvoja projekta poskrbeti predvsem za to, da se imenuje takšnega odgovornega vodjo, ki ima ustrezna znanja in izkušnje ter ni preobremenjen z drugimi nalogami.

### Tveganje izvedbe:

V fazi izvedbe projekta imajo vsa naštetá tveganja vpliv tako na povečanje stroškov izvedbe investicije kakor tudi na čas izvedbe ter kakovost projekta. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti.

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten in sicer z:

- garancijo za dobro izvedbo del,
- z možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

### Splošna tveganja:

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

V okviru **analize občutljivosti** smo ugotavljali vpliv na izračunane kazalnike v primeru spremembe parametrov za 1 %:

- povečanje investicijskih stroškov,

# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

- povečanje operativnih stroškov,
- zmanjšanje prihodkov,
- zmanjšanje družbenih koristi,
- zmanjšanje ostanka vrednosti.

Tabela : Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki

Sprememba	Interna stopnja donosnosti	Neto sedanja vrednost
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	9,20%	208.275
Povečanje operativnih stroškov za 1 %	9,05%	196.514
Zmanjšanje prihodkov za 1 %	8,92%	188.143
Zmanjšanje družbenih učinkov za 1 %	9,28%	211.975
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	9,08%	202.498
<b>Osnovna ISD oz. NSV</b>	<b>9,31%</b>	<b>214.052</b>

## 10. Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije s časovnim načrtom

Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju celovite in kvalitetne oskrbe starejših v gravitacijskem območju DSO Naklo. Glede na trenutno stanje in demografske pokazatelje na nacionalni ravni ter na ravni UE Kranj je potrebno povečati obstoječo kapaciteto 46 stanovalcev v DSO Preddvor, enoti Naklo. Trenutno stanje nakazuje nujnost vlaganja v socialno in zdravstveno varnost starejših na območju UE Kranj.

Načrtovana naložba v dograditev bivalne enote za starejše, oblikovane po konceptu 4. generacije – gospodinjstva skupnost Doma starejših občanov Naklo je ekonomsko upravičena iz naslednjih kriterijev:

- Vlaganje v infrastrukturni objekt na območju, kjer s svojo lego in dolgoletnimi izkušnjami predstavlja enega ključnih dejavnikov zagotavljanja dolgotrajne oskrbe za starejše v UE Kranj in Gorenjski regiji;
- Zagotavljanje celovite oskrbe starejših občanov z nudenjem vseh oblik institucionalne in izveninstitutionalne oskrbe v UE Kranj in Gorenjski regiji;
- Izboljšanje kakovosti storitev in pogojev dela v obstoječem domu DSO Naklo z doseganjem prostorskih normativov in prehod na prirejene oblike sodobnega bivanja.

Investicija pozitivno vpliva k ciljem regionalne politike v EU in posebej v Gorenjski regiji.



# nava arhitekti

nava arhitekti, d.o.o, Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, Slovenija t: +386 1 426 00 30, f: +386 1 421 90 45 [nava.arh@siol.net](mailto:nava.arh@siol.net), [www.nava-arh.si](http://www.nava-arh.si)

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki se odražajo v preskrbi območja z ustrezno in nujno potrebno socialno infrastrukturo. Na podlagi vsega navedenega in prikazanih izračunov v elaboratu, ocenjujemo, da je načrtovana investicija nujna, smiselna in upravičena.

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), bo glede na višino investicije (ki po stalnih cenah z vključenim DDV presega 500.000 EUR), potrebno za popolno predpisano investicijsko dokumentacijo izdelati :

- investicijski projekt.

Prav tako je potrebno izdelati še potrebno projektno dokumentacijo :

- projekt PGD za dozidavo
- projekt PZI za dozidavo