



## Gradivo k 2. točki dnevnega reda

Številka: 3510-0013/2025-1

Šempeter pri Gorici, 9. september 2025

# Potrditev dokumenta Predinvesticijska zasnova (PIZ) rekonstrukcije Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter



## OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠEMPETER - VRTOJBA

### OBRAZLOŽITEV: POTRDIČEV DOKUMENTA PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA (PIZ) REKONSTRUKCIJE KULTURNE DVORANE V ŠEMPETRU IN ZAGOTOVITEV DODATNIH PROSTOROV ZA ZDRAVSTVENI DOM ŠEMPETER

#### UVODNO POJASNILO

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

Občina Šempeter-Vrtojba je v marcu 2022 na seji Občinskega sveta obravnavala in potrdila Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt "Rekonstrukcija kulturne dvorane Šempeter in zagotavljanje dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter". DIIP je potrjeval upravičenost projekta z vidika doseganja strateških ciljev in pozitivnih družbenih učinkov. DIIP je vseboval primerjavo variante "z investicijo" in "brez investicije" ter tri izvedbene opcije. Kot najugodnejša je bila opredeljena varianta C z odkupom bivšega hotela Šanpier ter predvideva rekonstrukcijo Kulturne dvorane Šempeter z delno umestitvijo programa v pritličje stavbe nekdanjega hotela ter ureditev prostorov za zdravstveno dejavnost v nadstropjih te stavbe. Občina je nato stavbo odkupila in pristopila k nadaljnji pripravi potrebne dokumentacije.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) je za investicije, katerih vrednost presega 2,5 milijona evrov, obvezno izdelati naslednje dokumente: DIIP, Predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in Investicijski program (IP). Celotna ocenjena vrednost predmetnega projekta znaša 7.210.208,66 EUR (vključno z DDV, ob upoštevanju odbitnega DDV za občino).

Razlika med dokumenti je naslednja:

- **DIIP** opredeljuje smiselnost in potrebo po investiciji ter predlaga variante izvedbe,
- **PIZ** razčleni tehnično, finančno in časovno izvedbo optimalne variante,
- **IP** pa predstavi zaključeno finančno konstrukcijo, kazalnike učinkovitosti ter služi kot osnova za izvedbo projekta.

**PIZ vsebuje vsebinski, tehnični, finančni in časovni vidik projekta.** Obravnava celotno rekonstrukcijo kulturne dvorane in spremembo namembnosti stavbe hotela Šanpier. Projekt bo omogočil vzpostavitev enotnega objekta, ki bo vključeval prostore za kulturno dvorano, zdravstveni dom in spremljajoče dejavnosti. Poudariti velja, da investicija sledi ciljem občine



na področju kulturne in zdravstvene infrastrukture ter zagotavlja ustrezne prostorske pogoje za uporabnike in izvajalce storitev.

Posebnosti projekta so:

- Enoten objekt kulturne dvorane, zdravstvenega doma in drugih zdravstvenih dejavnosti se vzpostavi z združitvijo dveh doslej samostojnih objektov – objekta kulturne dvorane in hotela.
- Pritličje hotelske stavbe se v celoti nameni uporabi kulturne dvorane, nadstropja se namenijo zdravstvenemu domu, mansarda pa ostalim dejavnostim, vezanim na zdravstveno dejavnost.
- Za potrebe prizidave dvorane je potrebno porušiti večji del osnovnega kubusa kulturne dvorane ter v celoti porušiti objekt s poslovno rabo, ki se stika s stavbo dvorane.

Občina Šempeter-Vrtojba je v skladu z zakonodajo pripravila vso potrebno projektno dokumentacijo, pridobila gradbeno dovoljenje in izdelala PZI. Pripravljen je tudi investicijski program, ki temelji na predhodno izdelani PIZ in PZI dokumentaciji.

Investicijski projekt bo imel pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt rentabilen in primeren za izvedbo, ter bo prinesel številne nedenarne koristi za neposredne uporabnike kot tudi širšo okolico.

V naslednjem koraku bo pripravljeno javno naročilo za izbiro izvajalca del, skladno z ZJN-3. Z izvedbo projekta bo Občina Šempeter-Vrtojba skupaj z Zavodom KŠTM in Zdravstvenim domom Nova Gorica dosegla pomembno izboljšanje pogojev za kulturno in zdravstveno dejavnost v kraju ter prispevala k dvigu kakovosti bivanja vseh občanov.

Gradivo za sejo je namenjeno potrditvi nadaljevanja postopkov in potrditvi Predinvesticijske zasnove.

Pripravil: Boštjan Mavrič,  
strokovni sodelavec za investicije

ŽUPAN  
Mag. Milan Turk



Na podlagi Zakona o javnih financah (Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) in 15. člena Statuta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18, 39/2025) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## SKLEP

### **o potrditvi Predinvesticijske zasnove (PIZ) »Rekonstrukcija Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter«**

1.

Občinski svet Občine Šempeter – Vrtojba s tem sklepom potrjuje Predinvesticijsko zasnovo (PIZ) »Rekonstrukcija Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter« ki jo je izdelala agencija GOLEA, Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, maj 2025, ki je sestavni del tega sklepa.

2.

Vrednost investicije po tekočih cenah znaša 7.210.208,66 EUR (vključno z DDV, ob upoštevanju odbitnega DDV za občino) in se izvaja skladno s časovnim načrtom od februar 2022 do julij 2027.

3.

Predvideni viri za financiranje:

Vir financiranja	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ	Delež
<b>Zdravstveni dom Nova Gorica</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.382.428,33 €</b>	<b>658.127,94 €</b>	<b>3.527.677,77 €</b>	<b>48,93%</b>
MZ - ZZSISZ	- €	- €	440.000,00 €	50.640,00 €	490.640,00 €	6,80%
ZD - presežek - nepremičnina	1.186.833,59 €	68.547,30 €	- €	- €	1.255.380,89 €	17,41%
ZD - presežek - gradnja	34.675,69 €	197.064,92 €	942.428,33 €	607.487,94 €	1.781.656,88 €	24,71%
<b>Občina Šempeter -Vrtojba</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>	<b>51,07%</b>
Občina Šempeter-Vrtojba - lastna proračunska sredstva - nepremičnina	661.316,41 €	-68.547,30 €			592.769,11 €	8,22%
Občina Šempeter-Vrtojba - lastna proračunska sredstva - gradnja	30.444,00 €	307.585,44 €	1.968.574,45 €	783.157,89 €	3.089.761,78 €	42,85%
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.913.269,69 €</b>	<b>504.650,36 €</b>	<b>3.351.002,77 €</b>	<b>1.441.285,83 €</b>	<b>7.210.208,66 €</b>	<b>100,00%</b>

4.



Občina Šempeter - Vrtojba

Občina Šempeter - Vrtojba  
Trg Ivana Roba 3a  
5290 Šempeter pri Gorici  
Slovenija

T: 05 335 10 00  
E: info@sempeter-vrtojba.si  
W: www.sempeter-vrtojba.si

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 3510-0013/2025-  
Šempeter pri Gorici, \_\_\_\_\_

**Župan**  
**Občine Šempeter - Vrtojba**  
**mag. Milan Turk**