



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Številka: 478-44/2026

Datum: 1.6.2026

OBČINSKI SVET OBČINE LOGATEC

**ZADEVA: Predlog Sklepa o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta:
»Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec«**

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, župan Občine Logatec

POROČEVALEC:

- mag. David Kogovšek, Vodja oddelka za investicije in GJS

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Logatec sprejme Sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta »Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec«

Berto Menard
ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV: Povzetek projekta, ki je predmet DIIP Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec

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

Predmet investicijskega projekta je nakup nepremičnine Mercator trgovine Tržaška cesta 19, v centru Logatca z namenom opravljanja dejavnosti skladno z določili OPPN (namenska raba »CDo«), ki so za navedeno lokacijo predvidene. Za navedeno lokacijo so dopustne možnosti v smeri razvoja objekta in dejavnosti glede na klasifikacijo naslednje:

- muzeji in knjižnice;
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
- stavbe za zdravstvo.

Z nakupom in obnovo objekta ter dodajanja novih dejavnosti bo občina Logatec:

- zagotovila ustrezne in zadostne prostore za izvajanje javnih storitev;
- zvišala stopnje zadovoljstva uporabnikov javnih storitev;
- omogočila infrastrukturni razvoj kraja;
- spodbudila razvoj turistične ponudbe.

Navedene cilje bo občina dosegla z nakupom in razvojem nepremičnine.

Celotna končna vrednost nakupa nepremičnine poslovni prostor na naslovu Tržaška cesta 19, 1370 Logatec, ID nepremičnina: k. o 2017 Dolenji Logatec št: 214-4 v času priprave DIIP dokumentacije ni znana. Ocena investicije je narejena na podlagi poročila o ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine poročilo št: 4325-C/26, ki ga je izdelal sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine dr. Bojan Grum, uni.dipl.inž.gr.

Investicijska namera je obravnavana v okviru investicijske dokumentacije DIIP, na podlagi katerega se bodo sredstva na PP zagotovila z rebalansom proračuna. Rebalans proračuna je predviden za sejo občinskega sveta v septembru, ko se predvideva, da bo znana končna cena nakupa nepremičnine in dopolnjen načrt ravnanja s stvarnim premoženjem. **O končnem postopku nakupa nepremičnine (oddaja zavezujoče ponudba ali uveljavljanje predkupne pravice) bo odločal občinski svet.**



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Številka: 478-44/2026

Datum: 1.6.2026

Na podlagi sedmega odstavka 7. člena Odloka o proračunu Občine Logatec za leto 2026 (Logaške novice 12/25) in 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice št. 12/20 in 6/25) je Občinski svet Občine Logatec na _____ izredni seji, dne _____ sprejel

SKLEP
O POTRDTVU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec«

I. Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta za investicijo:

»Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec«, ki ga je izdelala Občinska uprava Občine Logatec v mesecu maju 2026.

II. Vrednost projekta po tekočih cenah znaša 1.256.400,00 EUR brez DDV oziroma 1.532.808,00 EUR z vključenim DDV.

III. Projekt se financira iz naslednjih virov financiranja:

- lastna sredstva Občine Logatec v znesku 1.532.808,00 EUR.

IV. V NRP občine se uvrsti nova naložba.

V. Ta sklep prične veljati takoj.

Berto Menard
ŽUPAN



www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

»Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec«

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

Logatec, junij 2026

Kazalo vsebine

1. UVODNO POJASNILO	3
1.1. INVESTITOR OBČINA LOGATEC	3
1.2. NAMEN PROJEKTA	3
1.3. CILJ PROJEKTA	4
2. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	4
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	5
3.1. OSREDNJSLOVENSKA REGIJA	5
3.2. PREDSTAVITEV OBČINE LOGATEC	8
3.2.1. Splošni podatki	9
3.2.2. Obstoječe stanje	10
3.2.3. Knjižnična dejavnost	10
3.2.4. Likovna dejavnost	11
3.2.5. TIC Logatec – turistično informativni center Logatec	12
3.2.6. Dnevno medgeneracijski center	12
3.3. PREDSTAVITEV INVESTICIJE	13
3.4. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	15
3.5. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	15
3.5.1. Opredelitev razvojnih možnosti	15
3.5.2. Opredelitev ciljev investicije	16
3.6. PREVERITEV USKLAJENOSTI RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	16
3.7. STRATEGIJA RAZVOJA SLOVENIJE 2030 (SRS 2030)	16
3.8. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050 (SPRS 2050)	19
3.9. VIZIJA SLOVENIJE 2050	19
3.10. RESOLUCIJA O NACIONALNEM PLANU ZDRAVSTVENEGA VARSTVA 2016-2025 »SKUPAJ ZA DRUŽBO ZDRAVJA«	20
3.11. ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI IN ZAKON O FINANCIRANJU OBČIN	21
3.12. ZAKON O ZDRAVSTVENI DEJAVNOSTI	22
3.13. ZAKON O KNJIŽNIČARSTVU	24
3.14. REGIONALNI RAZVOJNI PROGRAM LJUBLJANSKE URBANE REGIJE 2021 – 2027 (RRP LUR 2021-2027)	25
3.15. DRUGA ZAKONODAJA IN PREDPISI OZIROMA PODLAGE	27
4. PREDSTAVITEV VARIANT	28
4.1. VARIANTA 0 »BREZ INVESTICIJE«	28
4.2. VARIANTA »Z INVESTICIJO«	28
4.3. PREDNOSTI IN SLABOSTI »VARIANTE Z INVESTICIJO«	31
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV	32
5.1. VRSTA INVESTICIJE	32
5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV (VREDNOST PROJEKTA)	32
6. OPREDELITEV VRSTE PROJEKTA	33
6.1. METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV VRSTE IN VSEBINE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	33
6.2. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	34
6.3. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	34
7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN	35
7.1. ANALIZA LOKACIJE	35
7.2. TERMINSKI PLAN IZVEDBE	36
7.3. VPLIV IZVEDBE PROJEKTA NA OKOLJE	36
7.4. PRIČAKOVANI VPLIVI NA OKOLJE V ČASU IZVAJANJA INVESTICIJSKIH DEL	37
7.5. VPLIVI NA OKOLJE V FAZI IZGRADNJE	37

7.6.	UKREPI ZA ZMANJŠEVANJE VPLIVOV NA OKOLJE	37
7.7.	VPLIVI NA OKOLJE V FAZI OBRATOVANJA	37
7.8.	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	38
7.9.	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA	38
7.10.	NAČRT FINANCIRANJA	38
7.11.	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA	38
8.	UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	39
8.1.	DRUŽBENO-EKONOMSKA UTEMELJENOST INVESTICIJE	39
8.2.	ZAKONODAJNI OKVIR IN NADALJNJE AKTIVNOSTI	39
9.	ZAKLJUČKI	40

1. UVODNO POJASNILO

Občina Logatec bo pristopila k nakupu nepremičnine, ki predstavlja zaprto Mercator trgovino v centru Logatca na naslovu Tržaška cesta 19, Logatec, katastrska občina: 2017 Dolenji Logatec, parcelna številka: 25/31, del stavbe 2017-212-14 (trgovski del stavbe), ki po podatkih GURS meri 1.204,70 m² poslovne površine. Občina je že oddala dve nezavezujoči ponudbi, poleg tega pa ima možnost uveljavljanja predkupne pravice. Zadnja nezavezujoča ponudba za nakup omenjene nepremičnine znaša 1.000.000,00 EUR brez DDV. Občina Logatec je v ponudbi podala vrednost za nakup, katera pa ni nujno, da bo tudi sprejeta. Vrednost ponudbe je občina oddala na podlagi oglaševane ponudbe FNG Property SI d.o.o., Dunajska cesta 107, Ljubljana na spletni strani www.mercatorgroup.si, ki za skupino Mercator trži in prodaja nepremičnine.

Ocenjena vrednost investicije skupaj s stroški brez DDV znaša 1.256.400,00 EUR, vrednost investicije z DDV znaša 1.532.808,00 EUR.

1.1. Investitor Občina Logatec

Investitor je Občina Logatec.

Tabela 1: Splošni podatki o investitorju

NAZIV	Občina Logatec
NASLOV	Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec
KONTAKT	T: 01 759 06 00 F: 01 759 06 20 E: obcina.logatec@logatec.si I: www.logatec.si
MATIČNA ŠTEVILKA	5874661000
DAVČNA ŠTEVILKA	SI55512844
ŠIFRA DEJAVNOSTI	84.110 Splošna dejavnost javne uprave
ŠT. TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA	IBAN SI56 0126-4010-0001-228, odprt pri Banki Slovenije
ODGOVORNA OSEBA	Berto Menard, župan

1.2. Namen projekta

Namen projekta je nakup nepremičnine Mercator trgovine v centru Logatca z namenom opravljanja dejavnosti skladno z določili OPPN (namenska raba »CDO«), ki so za navedeno lokacijo predvidene. Za navedeno lokacijo so dopustne možnosti v smeri razvoja objekta in dejavnosti glede na klasifikacijo naslednje:

- muzeji in knjižnice;
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
- stavbe za zdravstvo.

Z nakupom nepremičnine ne bo le razvila novih dejavnosti, ampak bo imela tudi možnost strateškega razvoja in upravljanja s centrom Logatca.

1.3. Cilj projekta

Z nakupom in obnovo objekta ter dodajanja novih dejavnosti bo občina Logatec:

- zagotovila ustrezne in zadostne prostore za izvajanje javnih storitev;
- zvišala stopnje zadovoljstva uporabnikov javnih storitev;
- omogočila infrastrukturni razvoj kraja;
- spodbudila razvoj turistične ponudbe.

Navedeni cilji na področju izobraževanja, razvoja kulturnih, športnih, medgeneracijskih ter dejavnosti, turizma ter ostalih dejavnosti, ki jih občina lahko razvije v objektu, bo občina dosegla z nakupom in razvojem nepremičnine.

2. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Tabela 2: Povzetek dokumenta

PROJEKT	Nakup Mercatorjeve stavbe za potrebe Občine Logatec
INVESTITOR	OBČINA LOGATEC, Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec
NAMEN PROJEKTA	<p>Namen investicijskega projekta je nakup nepremičnine (nekdanja stavba Mercator) na strateški lokaciji v ožjem centru Logatca. Investicija je zasnovana z vizijo revitalizacije prostora in vzpostavitve dejavnosti, ki bodo skladne z namensko rabo prostora »CDo« (območja centralnih dejavnosti), kot jih določa veljavni Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).</p> <p>Z nakupom in načrtovano rekonstrukcijo oziroma preureditvijo objekta investitor zasleduje cilj vzpostavitve vsebin javnega pomena, ki bodo doprinesle k višji kakovosti bivanja v lokalni skupnosti. Skladno s klasifikacijo dopustnih dejavnosti na predmetni lokaciji, projekt predvideva razvoj v eni izmed naslednjih smeri:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kultura in izobraževanje: Vzpostavitev muzejskih ali knjižničnih prostorov, ki bodo služili kot kulturno središče kraja.• Znanstveno-raziskovalna dejavnost: Ureditev prostorov za izobraževalne ustanove ali raziskovalno delo.• Zdravstvena infrastruktura: Razvoj sodobnih kapacitet za izvajanje zdravstvene dejavnosti in sorodnih storitev. <p>Investicija ne predstavlja zgolj širitve poslovnega portfelja in razvoja novih storitev, temveč ima širši strateški pomen. Omogoča aktivno sodelovanje pri urbanističnem upravljanju centra Logatca, spodbuja regeneracijo mestnega jedra ter zagotavlja dolgoročno trajnostni razvoj dejavnosti z visoko dodano vrednostjo za prebivalce in širšo regijo.</p>
CILJ PROJEKTA	Z načrtovanim odkupom, celovito prenovo ter programsko revitalizacijo

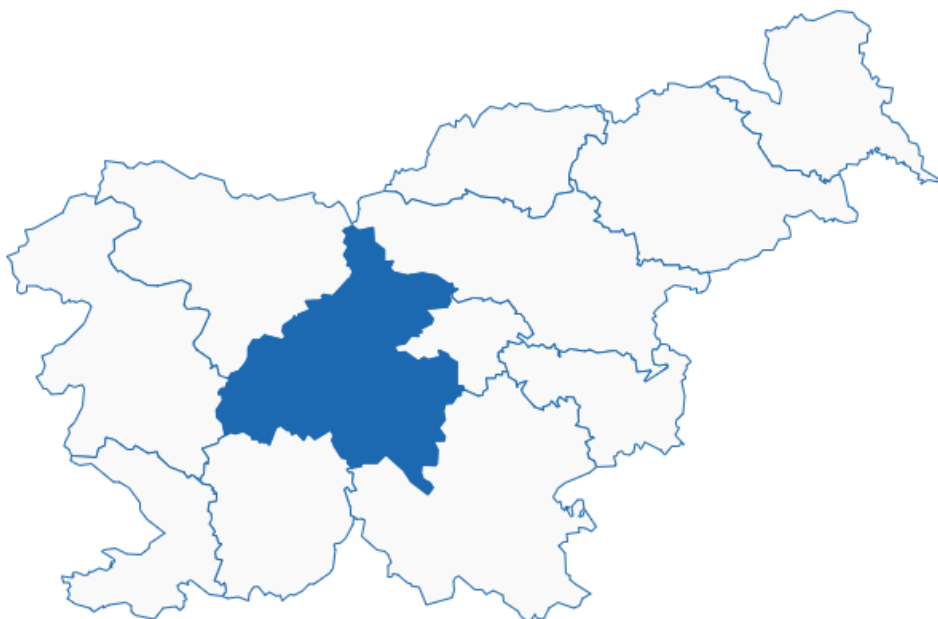
	<p>objekta bo Občina Logatec zasledovala ključne razvojne prioritete, ki bodo neposredno vplivale na kakovost bivanja in družbeni napredek lokalne skupnosti. Realizacija projekta bo omogočila:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zagotavljanje ustrezne javne infrastrukture: Vzpostavitev sodobnih in zadostnih prostorskih kapacitet, ki bodo omogočile nemoteno ter kakovostno izvajanje javnih storitev v skladu z razvojnimi potrebami občine. • Dvig kakovosti uporabniške izkušnje: Povečanje stopnje zadovoljstva občanov in drugih uporabnikov prek dostopnejših, funkcionalno prilagojenih in energetsko učinkovitih prostorov. 																								
VRSTA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	Dokument identifikacije investicijskega projekta																								
ČASOVNA IZVEDBA	Začetek predstavlja datum od nakupa nepremičnine in še 24 mesecev (dogovor o namenu rabe objekta, projektiranje, izvedba JN, prenova, selitev)																								
LOKACIJA INVESTICIJE	Tržaška cesta 19, Logatec																								
INVESTICIJSKA VREDNOST	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">Vrednost v EUR</th> <th style="width: 15%;">DDV</th> <th style="width: 10%;">Vrednost z DDV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investicija - vrednost ponudbe</td> <td style="text-align: right;">1.205.000,00</td> <td style="text-align: right;">265.100,00</td> <td style="text-align: right;">1.470.100,00</td> </tr> <tr> <td>Provizija od vrednosti nakupa (2% od vrednosti)</td> <td style="text-align: right;">24.100,00</td> <td style="text-align: right;">5.302,00</td> <td style="text-align: right;">29.402,00</td> </tr> <tr> <td>Davek na nakup nepremičnine (2% od vrednosti)</td> <td style="text-align: right;">24.100,00</td> <td style="text-align: right;">5.302,00</td> <td style="text-align: right;">29.402,00</td> </tr> <tr> <td>Notarske storitve + vpis v ZK</td> <td style="text-align: right;">3.200,00</td> <td style="text-align: right;">704,00</td> <td style="text-align: right;">3.904,00</td> </tr> <tr style="background-color: #0056b3; color: white;"> <td>Ocena investicije skupaj z DDV</td> <td style="text-align: right;">1.256.400,00</td> <td style="text-align: right;">276.408,00</td> <td style="text-align: right;">1.532.808,00</td> </tr> </tbody> </table>		Vrednost v EUR	DDV	Vrednost z DDV	Investicija - vrednost ponudbe	1.205.000,00	265.100,00	1.470.100,00	Provizija od vrednosti nakupa (2% od vrednosti)	24.100,00	5.302,00	29.402,00	Davek na nakup nepremičnine (2% od vrednosti)	24.100,00	5.302,00	29.402,00	Notarske storitve + vpis v ZK	3.200,00	704,00	3.904,00	Ocena investicije skupaj z DDV	1.256.400,00	276.408,00	1.532.808,00
	Vrednost v EUR	DDV	Vrednost z DDV																						
Investicija - vrednost ponudbe	1.205.000,00	265.100,00	1.470.100,00																						
Provizija od vrednosti nakupa (2% od vrednosti)	24.100,00	5.302,00	29.402,00																						
Davek na nakup nepremičnine (2% od vrednosti)	24.100,00	5.302,00	29.402,00																						
Notarske storitve + vpis v ZK	3.200,00	704,00	3.904,00																						
Ocena investicije skupaj z DDV	1.256.400,00	276.408,00	1.532.808,00																						
VIRI FINANCIRANJA	100% Občina Logatec																								

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

3.1. Osrednjeslovenska regija

Osrednjeslovenska statistična regija je s površino 2.334 km² druga največja. Sestavlja jo 25 občin. Spada v kohezijsko regijo Zahodna Slovenija.

Slika 1: Umestitev Osrednjeslovenske statistične regije v prostor



Vir: <https://www.stat.si/obcine/sl/Region/Content/8>

Obsega 11,5 % površine Slovenije

Osrednjeslovenska statistična regija je druga največja za jugovzhodno Slovenijo. Leta 2024 je tukaj živela več kot četrtnina vseh prebivalcev države (26,7 %). Z 242 prebivalcev na km² je bila najgosteje poseljena regija v državi.

Prebivalstvo

Povprečna starost tukajšnjih prebivalcev je bila z 42,7 leta sredi leta 2024 najnižja med vsemi regijami, starostna sestava prebivalstva pa prav tako ugodna. Delež prebivalcev, starih 65 let ali več, je bil v primerjavi z drugimi regijami najmanjši (19,8 %), delež prebivalcev, starih 0–14 let, pa – skupaj z gorenjsko – drugi največji (15,3 %).

Imela je najugodnejši naravni prirast (–0,2 na 1.000 prebivalcev), čeprav je bil tudi tukaj negativen. Na 1.000 prebivalcev je umrlo najmanj prebivalcev (približno 8), prav tako se jih je okoli 8 rodilo. Najvišji med regijami je bil tukaj tudi skupni prirast (7,2 na 1.000 prebivalcev); ta je bil v polovici regij negativen. Osrednjeslovenska regija je imela tudi najvišji indeks feminitete (102,1), kar pomeni, da sta v regiji na 100 moških prebivali 102 ženski oz. da je bilo žensk 2 % več.

Ob rojstvu vseh otrok so bile matere povprečno najstarejše pri 31,7 leta, prav tako so bile tu in v obalno-kraški najstarejše ob rojstvu prvega otroka (30,5 leta). Delež otrok, rojenih zunaj zakonske zveze, je znašal 49,4 %, manjši je bil le v obalno-kraški regiji. Dečki, rojeni leta 2024 v tej regiji, lahko pričakujejo, da bo njihovo življenje trajalo povprečno 80,6 leta, deklice pa 85,1 leta, kar je pomenilo najvišjo starost med regijami pri deklicah in drugo najvišjo pri dečkih.

Delež tujih državljanov med prebivalci je bil drugi največji; z 11,3 % se je uvrstila za obalno-kraško, kjer je delež znašal 15,7 %.

Med regijami je bil tukaj v vrtce vključen tretji največji delež otrok, starih 1–5 let (86,7 %). Izstopala je po izobrazbeni sestavi, saj je imelo 42,2 % prebivalcev (25–64 let) višje- ali visokošolsko izobrazbo, kar je bilo največ v primerjavi s preostalimi regijami in za 8,4 odstotne točke nad povprečjem. Poleg tega je imela najmanjši delež prebivalcev s končano največ osnovno šolo (9,7 %). Ta je bil za 5,6 odstotne točke manjši kot v pomurski regiji, kjer je bil delež največji. Nekaj manj kot polovica (48,1 %) preostalih prebivalcev je imela srednješolsko izobrazbo, kar je bil prav tako najmanjši delež med regijami. V osrednjeslovenski in goriški je bilo na 1.000 prebivalcev 36 študentov, največ med regijami.

Razmere na trgu dela

Osrednjeslovenska statistična regija je bila v zadnjih osmih letih edina, ki je imela več delovnih mest kot delovno aktivnih prebivalcev. Leta 2024 je ta presežek znašal 32,5 %, kar pomeni, da je bilo v omenjeni regiji za približno 82.400 delovnih mest več, kot je bilo delovno aktivnih oseb s prebivališčem v tej regiji. Osrednjeslovenska regija je torej z zaposlitvenega vidika zelo pomembna tudi za prebivalce drugih regij. V njej je prebivalo okoli 253.400 delovno aktivnih, skoraj 226.900 oz. 90 % pa jih je v njej tudi delalo. Vsak dan oz. redno je v to regijo na delo prihajalo okoli 109.000 dnevnih migrantov, največ iz gorenjske (okoli 23.500) in savinjske (okoli 14.500) regije ter jugovzhodne Slovenije (okoli 14.000). Stopnja delovne aktivnosti je znašala 70,8 % (podobno slovenskemu povprečju: 70,0 %), stopnja brezposelnosti pa 3,8 % (Slovenija: 3,7 %).

Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je bila na ravni regij najvišja; znašala je 1.655 EUR in je bila za 8 % oz. 129 EUR višja od letnega povprečja neto mesečnih plač v celotni Sloveniji.

Gospodarstvo

Bruto domači proizvod na prebivalca je bil največji med regijami in je le v tej presegal povprečje na ravni države; obsegal je 447.483 EUR in je bil za 50 % nad tem povprečjem. Regija je ustvarila 39,9 % slovenske bruto dodane vrednosti. V storitvenih dejavnostih je prispevala največji delež (46,7 %). Razpoložljivi dohodek na prebivalca je bil v tej regiji največji in je znašal 17.696 EUR. Od povprečja na ravni države (17.066 EUR) je bil večji za okoli 4 %.

V osrednjeslovenski je delovalo tudi največ podjetij, okoli 80.300 oz. nekaj več kot tretjina vseh v Sloveniji. Skupno so zaposlovala nekaj manj kot 400.000 ljudi oz. posamezno povprečno 5 oseb, kar je bilo prav tako najvišje povprečje med regijami.

Kakovost življenja

Splošno zadovoljstvo z življenjem so prebivalci te regije v povprečju ocenili z najvišjo povprečno vrednostjo med vsemi, s 7,8 (na lestvici od 0 do 10). Enako zadovoljni so bili še v zasavski in gorenjski regiji.

Osrednjeslovenska je imela najnižjo stopnjo tveganja revščine (8,8 %) in stopnjo tveganja socialne izključenosti (9,7 %). V obeh primerih je delež znašal polovico tistega v obalno-kraški, kjer je bil največji. Delež gospodinjstev, v katerih so si vsi njegovi člani lahko privoščili enotedenske letne počitnice zunaj doma, je bil v opazovani regiji največji, znašal je 89 %. Po

drugi strani pa je bila stopnja prenaseljenosti stanovanja nad povprečjem. 11,3 % oseb je živel v stanovanjih s premajhnim številom sob, upoštevajoč število članov gospodinjstva.

Število osebnih avtomobilov na 1.000 prebivalcev je bilo drugo najmanjše (560), njihova povprečna starost pa je bila najnižja med regijami (10,5 leta).

Okolje

Tukaj je nastala največja količina komunalnih odpadkov, znašala je 591 kilogramov na prebivalca (65 kilogramov več od povprečja v Sloveniji). Od teh je bilo ločeno zbranih 78 %, kar je pomenilo največji delež med regijami. Gospodinjstvom je bilo iz javnega vodovoda dobavljenih 34 m³ vode na prebivalca. Regija je imela drugi najmanjši delež odpadne vode, prečiščene pred izpustom iz javne kanalizacije (57 %).

Sestavlja jo 25 občin

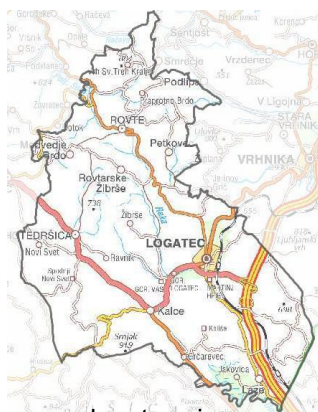
V osrednjeslovenski je na sredini leta 2024 živel več kot pol milijona prebivalcev Slovenije (566.811). V občini Ljubljana jih je bilo 298.227, kar je več kot polovica (53 %) prebivalcev te regije. Druga največja po številu prebivalcev je bila občina Domžale s 37.995 prebivalci. Šest občin v regiji je imelo manj kot 5.000 prebivalcev, najmanj Horjul s 3.065 občani. Občina Ljubljana je z 275 km² vodilna v regiji tudi po površini, na ravni države pa po gostoti poseljenosti. S 1.082 prebivalci na km² je bila na začetku 2024 najgosteje poseljena občina v Sloveniji; sledil je Maribor s 771 prebivalci na km².

3.2. Predstavitev občine Logatec

Občina Logatec leži v osrednji Sloveniji, v osrčju Notranjske, na stiku dveh velikih geografskih makroregij: alpskega in dinarskega sveta. Občino sestavljajo naslednje geografske mezoregije:

- Cerkljansko, Rovtarsko, Škofjeloško in Polhograjsko hribovje, ki sega v Občino Logatec z območjem z območjem Rovtarskega hribovja;
- Trnovski gozd, Nanos in Hrušica, ki sega v Občino Logatec z območjem Hrušice;
- Notranjsko podolje s svojim severnim delom;
- Krimsko hribovje in Menišija, ki v Občino Logatec sega z območjem Menišije.

Slika 2: Območje občine Logatec



Vir: www.logatec.si

Občina meji na občine Vrhnika, Dobrova-Polhov Gradec, Žiri, Idrija, Ajdovščina, Postojna, Cerknica in Gorenja vas-Poljane. Naselje Logatec je 2006 z državnim odlokom postalo mesto. V občini je 19 naselij, ki se združujejo v osmih krajevnih skupnostih.

Večji kraji v občini so: Logatec (osrednje in največje naselje sredi Logaškega polja), Rovte, Hotedršica (ob robu hotenjskega ravnika) ter Laze z Jakovico (ob znamenitem Planinskem polju). Gospodarsko, upravno in kulturno središče predstavlja mesto Logatec.

Tabela 3: Podatki o Občini Logatec za leto 2024

Občina Logatec	2024
Velikost občine	173,1 km ²
Število prebivalcev	15.018 (1. julij 2024)
Število naselij	19
Gostota poselitve	87 prebivalcev/km ²
Naravni prirast na 1.000 prebivalcev	0,1
Skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev	1,7

Vir: Statistični urad Republike Slovenije - www.stat.si

3.2.1. Splošni podatki

Sredi leta 2024 je imela občina približno 15.020 prebivalcev (okoli 7.710 moških in 7.310 žensk). To jo je uvrščalo na 37. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 87 prebivalcev. Gostota prebivalstva je bila torej tu manjša od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo večje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 0,1 (na ravni države: -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo manjše od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej pozitiven, znašal je 1,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil pozitiven, znašal je 1,7 (na ravni države: 3,2).

Povprečna starost občanov je bila 41,3 leta in tako nižja od slovenskega povprečja (44,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najmlajših – kar je značilnost le redkih slovenskih občin – večje od števila najstarejših; na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 100 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini nižja od državnega povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje počasneje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika ravno obrnjena.

V občini je delovalo 8 vrtcev, obiskovalo pa jih je 677 otrok. Od vseh otrok v občini, starih 1–5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več od povprečja vseh vrtcev v Sloveniji (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2024/25 izobraževalo približno 1.710 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 670 dijakov. Med 1.000 občani je bilo 37 študentov in 8 novih diplomantov; državno povprečje je znašalo 39 študentov in 8 novih diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Med občani, starimi 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom občine), je bilo približno 73 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (t. i. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (70 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah v tej občini, je bila v bruto in netu znesku za približno 2 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač na ravni države.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 573 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 351 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 25 kg manj od državnega povprečja.

3.2.2. *Obstoječe stanje*

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so investicije občine v zagotavljanje ustreznih prostorov za zagotavljanje kulturno izobraževalnih dejavnosti nujno potrebne. S tem bi občina omogočila izvajanje storitev v ustrezno in sodobno zasnovanih objektih, z ustreznim številom parkirnih mest, ustrezno opremo (pohištvo). Obstoječi prostori za izvajanje knjižnične dejavnosti so premajhni in neustrezni glede na uveljavljene standarde in ne omogočajo pokrivanja potreb občanov. Prav tako društva, ki delujejo na območju občine nimajo svojih ustreznih prostorov. Svoje prostore potrebuje tudi področje umetnosti, ki nima ustreznih prostorov za razstave in galerijsko dejavnost. Poleg tega se s staranjem prebivalstva potrebujejo tudi prostori za medgeneracijsko sobivanje.

V nadaljevanju so predstavljene le nekatere možne dejavnosti, ki jih lahko Občina Logatec razvije z nakupom Mercatorjeve stavbe.

3.2.3. *Knjižnična dejavnost*

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

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

Knjižnica Logatec v letu 2025 beleži rast obiska in članstva, kar potrjuje njeno pomembno vlogo v lokalni skupnosti. Osrednjo knjižnico je v letu 2025 obiskalo 64.698 obiskovalcev, kar predstavlja opazen porast v primerjavi s prejšnjimi leti (npr. 57.675 v letu 2023).

Aktivni člani knjižnice so tisti člani, ki so v koledarskem letu uporabili vsaj eno knjižnično storitev. V letu 2025 je KL zabeležila 3559 aktivnih članov kar predstavlja skoraj 24% prebivalcev občine Logatec in uvršča KL visoko nad slovensko povprečje ki je 20,4%.

Knjižnica Logatec je na dan 31. 12. 2025 skupaj z obema krajevnima knjižnicama in premično zbirko razpolagala z 98.545 enotami knjižničnega gradiva.

Prirast gradiva se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 povečal, knjižnica je pridobila 3.294 enot knjižničnega gradiva. Bralcem pa je bilo v letu 2025 na voljo 2427 naslovov e-knjig.

Ena od osnovnih dejavnosti knjižnice je izposoja knjižničnega gradiva. V osrednji Knjižnici Logatec in vseh krajevnih enotah so v letu 2025 skupno zabeležili 219.199 izposojenih enot knjižničnega gradiva na dom.

V letu 2025 so izvedli 326 različnih dogodkov in prireditev, kamor uvrščamo tudi bibliopedagoško delo (obiski vrtcev in šol) in ure pravljic.

Knjižnica Logatec deluje na območju občine Logatec in so jo v letu 2025 skupaj sestavljale 3 enote:

- Knjižnica Logatec, Tržaška cesta 44, 1370 Logatec,
- Krajevna knjižnica Rovte, Rovte 100 a, 1373 Rovte,
- Krajevna knjižnica Hotedršica, Hotedršica 64, 1372 Hotedršica, ter Premična zbirka: Vrh Svetih Treh Kraljev, Vrh Svetih Treh Kraljev 19, 1373 Rovte.

Osrednja knjižnica Logatec na svoji trenutni lokaciji razpolaga s približno 740 m² površine, ki vključuje uporabniške prostore, pisarne in skladišče. Prostori knjižnice po standardih za splošne knjižnice ne dosegajo predpisane delovne površine glede na število prebivalcev.

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

3.2.4. Likovna dejavnost

Likovna dejavnost v Logatcu je zelo aktivna in raznolika, saj povezuje številne ustvarjalce vseh generacij. Glavno vlogo pri organizaciji razstav, likovnih kolonij in izobraževanj igra JSKD Območna izpostava Logatec, ki aktivno podpira ljubiteljsko kulturo v občini. V Občini se z umetnostjo ukvarja več kot 2000 aktivnih članov.

V mestu delujejo naslednje ključne iniciative in dogodki:

- Društvo likovnikov Logatec: Osrednje društvo, ki združuje lokalne ljubiteljske slikarje, kiparje in druge ustvarjalce ter prireja redna srečanja in letne razstave..
- Likovna kolonija Franca Musca: Tradicionalni dogodek, poimenovan po lokalnem ljubiteljskem slikarju, ki ga JSKD soorganizira za spodbujanje likovnega ustvarjanja.
- Ex-tempore Logatec: Odmevna likovna prireditev, na kateri se zbirajo lokalni in regijski ustvarjalci.
- Likovne delavnice za otroke in odrasle: Pod okriljem JSKD potekajo tudi različne likovne šole in regijski tematski natečaji (npr. območne razstave, kot je Pejsaž v gestualni črti).

Glavni razstavni prostori:

- Steklena galerija Logatec: Prizorišče večjih likovnih razstav, ki jih gosti športna dvorana (Šolska pot 4a).
- Jožefova galerija: Deluje v sklopu Doma Marije in Marte (Karitas), kjer se odvijajo številne odmevne samostojne razstave in likovne prireditve.
- Galerija Hiša sonca: Osrednje razstavišče na Notranjski 14 za mlade in uveljavljene lokalne ustvarjalce.

Z zagotovitvijo ustreznih prostorov v stavbi Mercator bi bilo mogoče organizirati številne razstave, prireditve in dogodke. Preostali del stavbe se lahko nameni še za druge dejavnosti.

3.2.5. TIC Logatec – turistično informativni center Logatec

Logatec potrebuje za razvoj turizma in promocijo TIC – turistično informativni center, ki mora biti lociran v središču, kjer ga bodo obiskovalci z lahkoto našli. Logatec ponuja edinstveno mešanico neokrnjene narave, bogate rimske zgodovine in aktivnega oddiha. Kraj je idealno izhodišče za pohodniške izlete, kolesarjenje in spoznavanje skrivnosti Notranjske.

Glavne znamenitosti in aktivnosti

- Napoleonov drevored: Eden najdaljših drevoredov v Sloveniji, ki ga sestavljajo mogočne lipe.
- Rimska utrdba (Lanišče): Arheološko najdišče, ki priča o pomembni rimski zgodovini ob nekdanji cesti
- Naravne lepote: Slikovito Planinsko polje, reka Unica, Logaška jama, Medvedje Brdo.....
- Aktivnosti: Logaška planinska pot in številne urejene kolesarske ter pohodniške poti.

Pri tem je v Občini Logatec potrebno izpostaviti tudi kulinariko. Območje je znano po pristni domači hrani na turističnih kmetijah ter lokalnih dobrotah.

3.2.6. Dnevno medgeneracijski center

Poslanstvo dnevno medgeneracijskega centra vključuje aktivnosti za starejše, njihovo krepitev in ohranjanje samostojnosti ter telesnega in duševnega zdravja, podporo pri vztrajanju v lastnem domačem okolju, podpora samostojnemu odločanju o lastnem načinu življenja, vključno s krepitvijo danih sposobnosti in zmožnosti. Prostor dnevno medgeneracijskega centra bi se lepo vključil z aktivnostmi ostalih društev, knjižnico, prostorom za rekreacijo in vodeno vadbo, ki ga ponuja prostor.

3.3. Predstavitev investicije

Občina Logatec si že več let aktivno prizadeva za ureditev prostorov za izvajanje knjižnične, zdravstvene in drugih negospodarskih dejavnosti na območju celotne občine kot npr. likovna dejavnost, dnevno medgeneracijski center, TIC.....

Nakup stavbe Mercatorja je strateška odločitev za občino, saj je le ta centralno locirana in omogoča razvoj občine.

Stavbno zemljišče

Ker je zemljišče v celoti stavbno zemljišče, bi se občina izognila dolgotrajnim postopkom spremembe namenske rabe zemljišča, kar ji omogoči hitrejšo vzpostavitev novih dejavnosti oz. gradnjo družbene infrastrukture.

Ustrezna podrobnejša namenska raba zemljišča

V nadaljevanju so opredeljene le nekatere od možnosti, ki jih ponuja veljavni Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

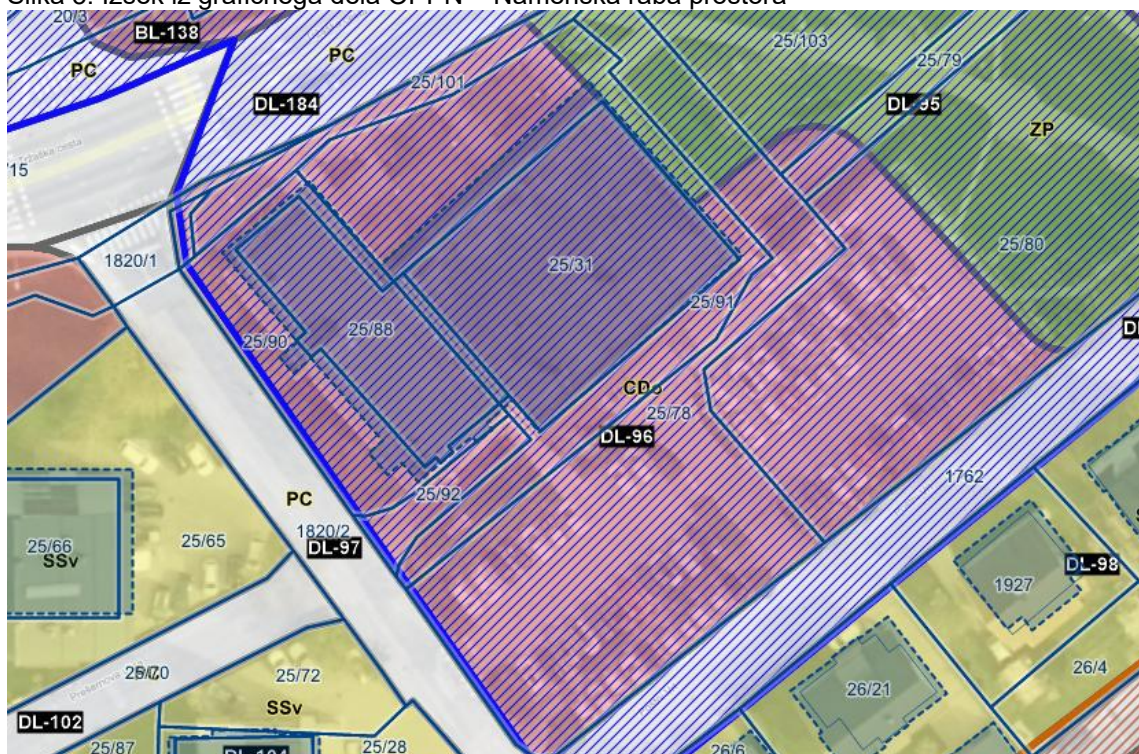
Z nakupom in načrtovano rekonstrukcijo oziroma preureditvijo stavbe investitor zasleduje cilj vzpostavitve vsebin javnega pomena, ki bodo doprinesle k višji kakovosti bivanja v lokalni skupnosti. Skladno s klasifikacijo dopustnih dejavnosti (namenske rabe) na predmetni lokaciji, projekt predvideva razvoj v eni izmed naslednjih smeri:

- **Kultura in izobraževanje:** Vzpostavitev muzejskih ali knjižničnih prostorov, ki bodo služili kot kulturno središče kraja.
- **Znanstveno-raziskovalna dejavnost:** Ureditev prostorov za izobraževalne ustanove ali raziskovalno delo.
- **Zdravstvena infrastruktura:** Razvoj sodobnih kapacitet za izvajanje zdravstvene dejavnosti in sorodnih storitev.

Investicija ne predstavlja zgolj širitve poslovnega portfelja in razvoja novih storitev, temveč ima širši strateški pomen. Omogoča aktivno sodelovanje pri urbanističnem upravljanju centra Logatca, spodbuja regeneracijo mestnega jedra ter zagotavlja dolgoročno trajnostni razvoj dejavnosti z visoko dodano vrednostjo za prebivalce in širšo regijo.

Poleg prostorskih kapacitet, se zagotovi tudi primerna ureditev okolice (parka) in parkirna mesta. Pri izvedbi investicije je potrebno upoštevati potrebo po dostopnosti tudi osebam s posebnimi potrebami ali gibalno oviranim osebam.

Slika 3: Izsek iz grafičnega dela OPPN – Namenska raba prostora



Vir: Občina Logatec, OPPN, Utemeljitev pomena nakupa nepremičnine z vidika urejanja prostora ter umeščanja dejavnosti, ki so v javnem interesu oz. namenjene občanom in občankam, št. 901-5/2026-13

Tabela 4: Podatki o nepremičnini

Poslovna stavba Mercator	
k.o.	2017 - Dolenji Logatec
parc. št	25/31
št. stavbe in del stavbe	212-14
lastništvo	FNG Property SI, nepremičninska družba, d.o.o.
Leto izgradnje	1980
Leto obnove strehe	2002
Neto tlorisna površina v m2	1.204,70
Število etaž:	2
Tip položaja stavbe	samostoječa stavba
Material nosilne konstrukcije	beton, železobetón

3.4. Razlogi za investicijsko namero

Osnovni namen investicije je zagotoviti ustrezne pogoje za izvajanje zdravstvene in knjižnične ter ostalih dejavnosti v Logatcu, kar spada med primarne naloge občine. S projektom občina zasleduje tudi širše cilje: dvig kakovosti življenja, razvoj lokalnega središča ter posodobitev javne infrastrukture. Investicija bo izboljšala podobo kraja, spodbudila lokalni turizem in zmanjšala odvisnost občanov od storitev drugih mest in krajev..

Glavni razlogi za investicijo so:

- **Neustrezni prostori:** Trenutni objekti za knjižnično dejavnost so prostorsko pretesni, zastareli in povzročajo visoke obratovalne stroške ter ne ustrezajo trenutni zakonodaji. Prav tako razna društva nimajo ustreznih prostorov.
- **Slabša uporabniška izkušnja:** Dostop do storitev je omejen zaradi majhnih kapacitet, neurejenega dostopa za gibalno ovirane in pomanjkanja parkirnih mest.
- **Slabe delovne razmere:** Neustrezna osvetlitev, pomanjkljivo prezračevanje, nihanje temperatur in dotrajana oprema slabšajo pogoje za delo.
- **Stagnacija lokalnega središča:** Obstoječa stavba je prazna in nevzdrževana, kar slabo vpliva na celostno podobo in razvoj kraja.
- **Neizkoriščen potencial:** Lokalni turistični in gospodarski potenciali ostajajo neizkoriščeni. Logatec za turistični preboj potrebuje TIC.
- **Možnosti širitve:** Širitev zdravstvene dejavnosti in nabor zdravstvenih storitev se lahko poveča. Prav tako lahko nova društva, galerija pridobijo nove prostore.

3.5. Oprelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

3.5.1. Oprelitev razvojnih možnosti

Osnovni namen investicije je zagotoviti zadostne in ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje zdravstvene, knjižnične ter ostalih dejavnosti v Logatcu, kar sodi med primarne naloge občine. Projekt bo izveden v središču Logatca, na prometno dostopni lokaciji, ki omogoča enostaven dostop najširšemu krogu uporabnikov.

S sodobno infrastrukturo občina zasleduje naslednje ključne cilje:

- **Dvig kakovosti javnih storitev:** Izboljšanje delovnih pogojev za zaposlene ter večje zadovoljstvo in udobje uporabnikov.
- **Razvoj lokalnega središča:** Ureditev javne infrastrukture, vzpostavitev TIC, ki bo izboljšala celostno podobo in privlačnost Logatca.
- **Zmanjšanje odvisnosti od mest:** Nižja stopnja gravitacije občanov v druga mesta in kraje
- **Širši družbeni in gospodarski učinki:** Spodbujanje lokalne turistične ponudbe, večja prepoznavnost kulturne dediščine ter ustvarjanje pogojev za ohranitev poselitve (zmanjševanje odseljevanja).

3.5.2. Opredelitev ciljev investicije

Cilji investicije

- **Zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet:** Zagotavljanje sodobnih prostorov z trenutno veljavnimi standardi (optimalno prezračevanje, primerna osvetlitev, toplotno udobje, visoki higienski standardi in popolna priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo).
- **Dvig zadovoljstva uporabnikov:** Izboljšanje dostopnosti javnih storitev za vse ciljne skupine, vključno z gibalno oviranimi in ranljivimi skupinami, ter ureditev zadostnega števila parkirnih mest.
- **Izboljšanje delovnih pogojev in stroškovna optimizacija:** Posodobitev delovnih prostorov in opreme za zaposlene ter dolgoročno znižanje stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja.
- **Infrastrukturni razvoj lokalnega središča:** Ureditev središča Logatca, izboljšanje celostne podobe kraja ter zmanjšanje gravitacije občanov proti Ljubljani in drugim krajem.
- **Spodbujanje turizma:** Vzpostavitev TIC vpliva na razvoj novih turističnih produktov.

Z realizacijo investicije bo investitor dosegel svoje primarne operativne cilje ter sprožil širše družbeno-ekonomske učinke, tj. zagotovitev ustreznih in zadostnih površin za izvajanje knjižnične in zdravstvene dejavnosti na primarni ravni. S tem bodo zagotovljeni boljši delovni pogoji in dvignjena bo raven zadovoljstva uporabnikov javnih storitev. Med širše učinke spada tudi izboljšanje bivanjskega standarda, spodbujanje naravnega prirasta in lokalne turistične ponudbe

3.6. Preveritev usklajenosti razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je v celoti usklajena s strateškimi in razvojnimi politikami na državni ter lokalni ravni. Projekt dosledno sledi veljavni zakonodaji s področja financiranja lokalnih skupnosti ter področnim predpisom, ki urejajo izvajanje zdravstvene in knjižnične dejavnosti. V nadaljevanju so predstavljeni ključni strateški dokumenti in pravne podlage, ki utemeljujejo ter izkazujejo jasen javni interes za izvedbo te investicije.

3.7. Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

Strategija razvoja Slovenije 2030 (v nadaljnjem besedilu SRS) predstavlja nov krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Za doseganje ciljev strategije je potrebno njeno aktivno uresničevanje.

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

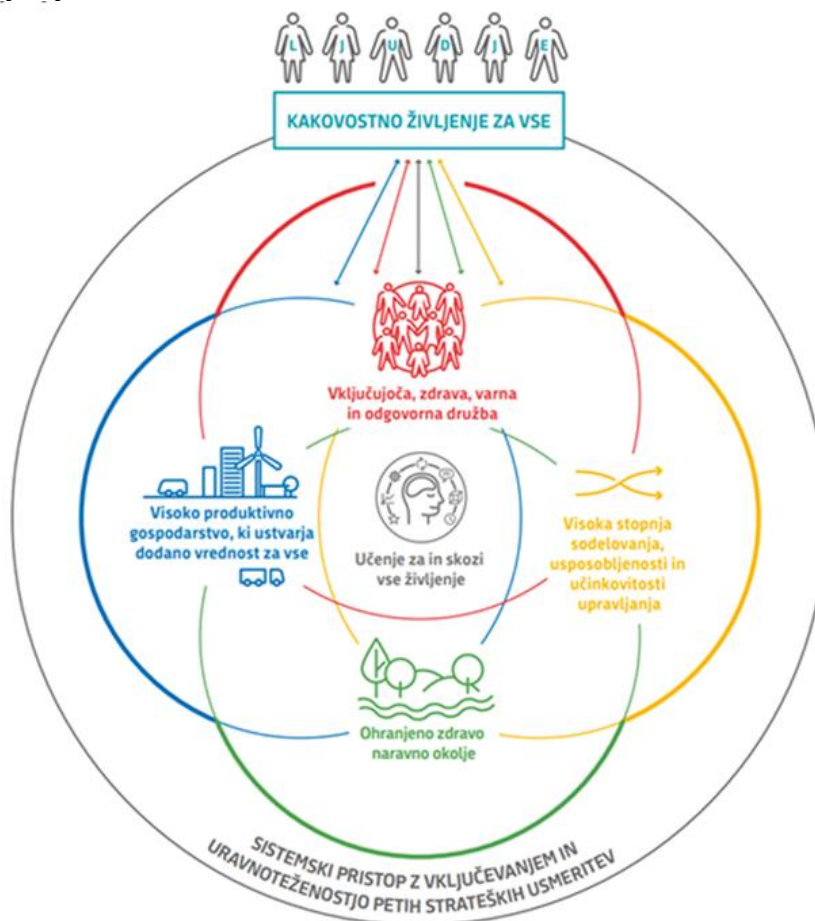
Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja, kot izhaja iz SRS 2030, so naslednje:

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

Med razvojne cilje Slovenije za so uvrščeni naslednji cilji:

- Cilj 1: **Zdravo in aktivno življenje;**
- Cilj 2: **Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo;**
- Cilj 3: Dostojno življenje za vse;
- Cilj 4: **Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete;**
- Cilj 5: Gospodarska stabilnost;
- Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor;
- Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta;
- Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo;
- Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov;
- Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem;
- Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija;
- Cilj 12: **Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve.**

Slika 4: Osrednji cilj strateške usmeritve



Vir: SRS 2030

Cilj Zdravo in aktivno življenje iz SRS 2030 poudarja prilagajanje družbenih podsistemov (zdravje, bivalne razmere) staranju prebivalstva ter zagotavljanje dostopnosti do kakovostnih zdravstvenih in dolgotrajnih storitev.

»Cilj bomo dosegli:

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

SRS 2030, str. 18

SRS 2030, str. 24.

Poleg tega so cilji investicije skladni z drugimi cilji, tj. Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo, za doseganje katere je potrebno, cit.:

»Cilje bomo dosegli:

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

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

»Cilje bomo dosegli:

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

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

»Cilje bomo dosegli:

[...];

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

3.8. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050)

Strateški cilji prostorskega razvoja Slovenije 2050 postavljajo okvir za doseganje prostorske kohezije, krepitev mednarodne vloge države ter spodbujanje več funkcionalnih rešitev za sodobne družbene izzive. Cilji so oblikovani na podlagi pričakovanih trendov do leta 2050 ter usmeritev nacionalnih, evropskih in globalnih javnih politik, ki vplivajo na prostorski razvoj.

Z namenom spodbujanja današnjih trendov bivanja so bili oblikovani naslednji strateški cilji prostorskega razvoja:

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

V skladu z navedenim – predvsem v okviru cilja *Konkurenčnost slovenskih mest* – je ena ključnih prioriteta spodbujanje funkcionalnega povezovanja in strateškega načrtovanja. To obsega povezovanje znotraj širših mestnih območij, drugih funkcionalnih regij ter zalednega podeželja. Posodobitev in širitev infrastrukture za izvajanje javnih storitev v Logatcu neposredno sledi tem ciljem, saj krepi vlogo lokalnega središča in izboljšuje dostopnost storitev na podeželju.

3.9. Vizija Slovenije 2050

Vizija Slovenije 2050 temelji na petih ključnih stebrih: učenje za življenje in skozi vse življenje, inovativna družba, zaupanje, kakovostno življenje ter naša identiteta. V okviru elementa kakovostnega življenja, je predstavljena vizija, kot sledi, cit.:

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

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

Načrtovana investicija je v celoti skladna z omenjeno nacionalno vizijo. Njeni primarni cilji so usmerjeni v zagotavljanje sodobne javne infrastrukture ter boljših prostorskih pogojev za zdravstveno, knjižnično ter ostale javno družbene dejavnost. Hkrati projekt uresničuje tudi pomembne sekundarne cilje: dvig kakovosti bivanja v kraju in občini, ohranitev poselitve podeželja ter krepitev lokalne turistične prepoznavnosti.

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

Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016–2025 »Skupaj za družbo zdravja« v uvodnem delu izpostavlja, da je Slovenija z napredno zakonodajo po osamosvojitvi postavila trdne temelje zdravstvenega sistema, ki sloni na evropskih vrednotah solidarnosti, enakosti in pravičnosti. To je državljanom omogočilo dostop do visoke ravni kakovostne zdravstvene oskrbe.

Sodobni demografski in tehnološki trendi pa prinašajo nove izzive:

- **Spremenjene potrebe prebivalstva:** Podaljševanje življenjske dobe ter pojav novih zdravstvenih tveganj.
- **Finančni in tehnološki pritiski:** Hitro napredujoča zdravstvena tehnologija in visoki stroški investicij v infrastrukturo.

Zaradi teh dejavnikov resolucija narekuje sprejetje novih ukrepov za ohranitev stabilnega javnega zdravstvenega sistema. Njen ključni cilj je zagotoviti dolgoročno, varno in čim bolj dostopno zdravstveno oskrbo za vse prebivalce.

Posledično strategija med razvojnimi vizijami (točka 4 Razvojna vizija) določa, cit.

»Izboljšali bomo dostopnost do kakovostne zdravstvene oskrbe za vse prebivalce Slovenije in povečali zmogljivosti zdravstvene dejavnosti skladno s potrebami prebivalstva. S krepitvijo primarne zdravstvene dejavnosti bomo še izboljšali dostopnost do celovite, kakovostne in varne zdravstvene obravnave pacientov ter vzpostavili pogoje za njihovo opolnomočenje in upoštevanje njihovih pričakovanj. Z vertikalnim in horizontalnim povezovanjem, s prenosom med ravnmi in med različnimi zdravstvenimi profili ter povezovanjem s socialnim varstvom bomo dosegli bolj celovito in integrirano obravnavo pacientov, učinkovitejšo rehabilitacijo in reintegracijo pacientov in hkrati boljše izrabo finančnih in kadrovske vire. Sistem zdravstvenega varstva bomo nadgradili s krepitvijo urgentne zdravstvene dejavnosti, zagotovili bomo tudi ustrezen razvoj laboratorijske dejavnosti. Zdravstveno dejavnost na področju duševnega zdravja bomo prilagodili spremenjenim potrebam ljudi in glede na potrebe starajoče se populacije sistem zdravstvenega varstva nadgradili s sistemom dolgotrajne oskrbe, omogočili ponoven razvoj geriatrije in zagotovili dostopnost do kakovostne paliativne oskrbe. Zagotovili bomo boljše dostopnost do zdravil ob upoštevanju stroškovne učinkovitosti in uredili področje zdravilstva. Izkoristili bomo

priložnosti, ki jih ponuja čezmejno zdravstveno varstvo (referenčni centri) in izboljšali obravnavo bolnikov z redkimi boleznimi in otrok s posebnimi potrebami.«

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

»→ boljše zdravje in blagostanje ter manj neenakosti v zdravju prebivalcev Slovenije;
→ dostopen, uspešen in stabilen sistem zdravstvenega varstva, ki se učinkovito prilagaja potrebam prebivalstva;
→ zadovoljni pacienti in izvajalci;
→ večji prispevek zdravstva k razvoju Slovenije.«

Resolucija v poglavju *Optimizacija zdravstvene oskrbe – zdravstvena dejavnost* (točka 6.2) poudarja, da so zdravstveni sistemi z močnim primarnim zdravstvom v evropskem merilu dokazano najuspešnejši. Takšni sistemi prinašajo boljše splošno zdravje prebivalstva, zmanjšujejo razlike v zdravju med ljudmi ter opazno znižujejo število nepotrebnih hospitalizacij.

V točki 6.2.2 (*Zdravstvena dejavnost na primarni ravni*) je zato izpostavljeno, da mora kakovostno organizirana primarna raven zagotavljati:

- **Hiter in enostaven dostop** do čim širšega nabora storitev.
- **Celovito in neprekinjeno oskrbo** pacienta čim bližje njegovemu domu.

Omenjena resolucija predstavlja temeljno podlago za operativno izvajanje slovenske zdravstvene politike. Med njene ključne cilje sodita izboljšanje dostopnosti do kakovostne oskrbe za vse prebivalce ter krepitev zdravstvenih zmogljivosti v skladu s potrebami družbe. Predmetna investicija tem strateškim usmeritvam v celoti sledi in jih neposredno uresničuje na lokalni ravni.

3.11. Zakon o lokalni samoupravi in zakon o financiranju občin

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

21. člen

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi, za lokalne javne službe;
- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;

- ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev;
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju;
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva;
- opravlja nadzorstvo nad krajevnimi prireditvami;
- organizira komunalno-redarstveno službo in skrbi za red v občini;
- skrbi za požarno varnost in organizira reševalno pomoč;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč;
- lahko podeljuje denarne pomoči in simbolične nagrade ob posebnih priložnostih ali obletnicah občanov;
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne službe;
- določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine in opravlja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem občinskih predpisov in drugih aktov, s katerimi ureja zadeve iz svoje pristojnosti, če ni z zakonom drugače določeno;
- sprejema statut občine in druge splošne akte;
- organizira občinsko upravo;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.«

Javni interes izhaja tudi iz 21. člena Zakona o financiranju občin:

21. člen

V državnem proračunu se zagotavljajo dodatna sredstva za sofinanciranje investicij v lokalno javno infrastrukturo in investicij posebnega pomena za zadovoljevanje skupnih potreb in interesov prebivalcev občine, ki so uvrščene v načrte razvojnih programov občinskih proračunov.

[...].

Poleg omenjenih nacionalnih strateških dokumentov sta za izvedbo investicije ključna tudi Zakon o zdravstveni dejavnosti in Zakon o knjižničarstvu, ki sta podrobneje predstavljena v nadaljevanju.

3.12. Zakon o zdravstveni dejavnosti

Zakon o zdravstveni dejavnosti (ZZDej) v svojem prvem členu določa, da zdravstvena dejavnost obsega ukrepe in aktivnosti, ki jih po medicinski doktrini in z uporabo medicinske tehnologije izvajajo zdravstveni delavci ter sodelavci pri varovanju zdravja ter preprečevanju, odkrivanju in zdravljenju bolnikov ter poškodovancev. Zakon celovito ureja vsebino in izvajanje zdravstvene dejavnosti, javno zdravstveno službo ter povezovanje zdravstvenih organizacij in delavcev v zbornice in združenja.

Zdravstvena dejavnost v Sloveniji je organizirana na treh ravneh: primarni, sekundarni in terciarni. Primarna raven obsega osnovno zdravstveno in lekarniško dejavnost, njeno zagotavljanje v okviru javne zdravstvene službe pa je skladno s

petim odstavkom zakona v neposredni pristojnosti občine. S slednjim je mogoče identificirani in potrditi tudi javni interes, cit.:

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

»7. člen

Osnovna zdravstvena dejavnost obsega:

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

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

- »Prostor, v katerem se opravlja zdravstvena dejavnost, mora izpolnjevati naslednje zahteve: sanitarno-higienske,
- gradnja in opremljenost sta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in varstvo pri delu,
- imeti ustrezno prezračevanje, ogrevanje in osvetlitev,
- imeti prostore, ki ustrezajo zahtevam oziroma naravi posamezne vrste zdravstvene dejavnosti oziroma zdravstvenih storitev, ki se opravljajo v okviru posamezne vrste zdravstvene dejavnosti.«

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

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

[...]

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

3.13. Zakon o knjižničarstvu

Zakon o knjižničarstvu (ZKnj-1) v svojem prvem členu določa pravni okvir za izvajanje knjižnične dejavnosti. Zakon celovito ureja delovanje, ustanovitev, financiranje in nadzor knjižnic, ki se financirajo iz javnih sredstev. Poleg tega opredeljuje delovanje knjižničnega informacijskega servisa za izmenjavo podatkov v nacionalnem vzajemnem bibliografskem sistemu, pogoje za vključitev vanj ter naloge Nacionalnega sveta za knjižnično dejavnost.

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

Knjižnična dejavnost na območju Logatca se izvaja kot splošna knjižnična javna služba.

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

»2. člen

(knjižnična dejavnost)

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

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

»53. člen

(deleži občin pri sofinanciranju splošnih knjižnic)

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

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

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

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

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

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

»36. člen (pogoji)

Knjižnice, ki izvajajo knjižnično javno službo, morajo imeti:

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

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

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

Ljubljanske urbane regije (LUR) je del kohezijske regije Zahodna Slovenija, ki jo sestavlja 25 občin s 549.171 prebivalci, kar je več kot četrtina prebivalcev Slovenije (26,4 %) in obsega 2.334 km² oziroma 11,5 % celotne površine slovenskega ozemlja. Občina Logatec tako spada na območje LUR, skupaj s 24 ostalimi občinami.

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

Slika 5: Območje priprave RRP LUR 2021-2027 – 25 občin



Vir: RRP LUR 2021-2027

Ena od ključnih prioritet RRA LUR je tudi varovanje zdravja. Potencial regije na področju zdravstva sta razvoj in uvajanje inovativnih tehnoloških rešitev in zdravstvenih metod s poudarkom na izzivih, ki jih prinaša starajoče se prebivalstvo. Za dvig splošnega zdravstvenega stanja v regiji pa bodo imeli ključno vlogo predvsem projekti na področju preventive in ozaveščanja ter spodbujanja zdravega življenjskega sloga, kot izhaja iz programa, pri tem pa imajo lokalne skupnosti izredno pomembno vlogo pri omogočanju in spodbujanju zdravega življenjskega sloga, med drugim tudi z ustreznim načrtovanjem in izgradnjo infrastrukture ter zagotovitvijo njene dostopnosti vsem skupinam prebivalcev.

Z vidika knjižnične dejavnosti, kot dela predmetne investicije, pa iz programa (točka 6.2.3.1 Izgradnje družbene infrastrukture) izhaja, da se LUR na splošno zaradi povečanja števila prebivalcev sooča z velikim izzivom zagotavljanja prostorskih zmogljivosti v institucijah predšolske in osnovnošolske vzgoje in izobraževanja, saj obstoječe zmogljivosti ne ustrezajo številu otrok in normativom. Vendar pa slednje investicije niso edine nujno potrebne. Potrebe so tudi po investicijah za izgradnjo nove kulturne infrastrukture (knjižnice, kulturni domovi, kulturni centri) in povečanje prostorskih zmogljivosti za kulturne in umetniške dejavnosti. Splošen izziv je, kot izhaja iz programa, povečati pomen kulture v širši družbi, še posebej

med mladimi. V času globalizacije in razslojevanja je namreč kultura vezivo skupnosti ter temeljni dejavnik lokalne, regionalne in nacionalne identitete; poleg tega pa imajo kulturne dejavnosti nesporno ugotovljene pomembne ekonomske in razvojne učinke, kar vse navedeno predmetna investicija tudi zasleduje.

3.15. Druga zakonodaja in predpisi oziroma podlage

- Spletni vir: <https://www.stat.si/obcine/si/Municip/Index/86> (Zadnji dostop: maj 2026).
- Spletni vir: <https://www.gov.si/podrocja/zdravje/organiziranost-zdravstvenega-varstva/> (Zadnji dostop: maj 2026).
- ZZZS: Strateški razvojni program Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije za obdobje od 2020 do 2025, december 2019, str. 77.
- Spletni vir: [https://api.zzzs.si/ZZZS/info/egradiva.nsf/0/49222d7a58687039c12584c700312620/\\$FILE/SRP%20ZZZS%202020-2025_december%202019.pdf](https://api.zzzs.si/ZZZS/info/egradiva.nsf/0/49222d7a58687039c12584c700312620/$FILE/SRP%20ZZZS%202020-2025_december%202019.pdf) (Zadnji dostop: maj 2026).
- Zakon o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPDVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ in 14/23 – odl. US).
- ZZZS: Letni poročilo ZZZS 2021, str. 45. Spletni dostop: <[https://api.zzzs.si/ZZZS/info/egradiva.nsf/0/12ed7829b4be74dcc12587f80044eabd/\\$FILE/Letno%20poro%C4%8Dilo%202021_23.%20marec%202022.pdf](https://api.zzzs.si/ZZZS/info/egradiva.nsf/0/12ed7829b4be74dcc12587f80044eabd/$FILE/Letno%20poro%C4%8Dilo%202021_23.%20marec%202022.pdf)> (Zadnji dostop: maj 2026).
- Spletni vir: <<https://www.knjiznice.si/sistem-splasnih-knjiznic/statistike/>> (Zadnji dostop: maj 2026).
- Narodna in univerzitetna knjižnica: Slovenske knjižnice v številkah: Splošne knjižnice 2020, str. 6.
- Spletni vir: <https://old-bibsist.nuk.uni-lj.si/common/files/analize/publikacija_splodne2020.pdf> (Zadnji dostop: maj 2026)
- Slovenske knjižnice v številkah: Splošne knjižnice 2020, str. 7
- SRS 2030, str. 18.
- SRS 2030, str. 24.
- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor: Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050). Osnutek dokumenta v javni razpravi od 15. januarja 2020 do 15. marca 2020).
- Spletni vir: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/SPRS-2050_gradivo-za-javno-razpravo.pdf> (Zadnji dostop: maj 2026).
- SPRS 2050, str. 21.
- Spletni vir: <<https://www.rtvlo.si/files/novice/vizija-slovenije.pdf>> (Zadnji dostop: maj 2026).
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE).
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2).
- Zakon o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPDVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US, 141/22 – ZNUNBZ in 14/23 – odl. US).
- Zakon o knjižničarstvu (Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15).
- RRA LUR: Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije 2021 – 2027, maj 2022.
- RRP LUR 2021-2027, str. 11, 15.

4. PREDSTAVITEV VARIANT

V nadaljevanju so obdelane možne variante reševanja problema in sicer:

- **Varianta 0: »brez investicije«**
- **Varianta 1: »z investicijo, ki vključuje nakup stavbe Mercator«**

Pri izboru variant so bili upoštevani naslednji kriteriji:

- Nujnost investicije,
- Cilji in pričakovani rezultati investicije.

4.1. Varianta 0 »brez investicije«

Varianta »brez investicije« pomeni ohranjanje trenutnega stanja brez vlaganj v izboljšanje razmer na obravnavanem območju. Občina v tem primeru ne bi zagotovila novih prostorov za knjižnično, zdravstveno dejavnost ter drugih negospodarskih dejavnosti (društev). Varianta brez investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in s tem dolgoročno poslabšanje razmer, to pomeni za knjižnično dejavnost dolgoročno poslabšanje pogojev, predvsem visoke stroške vzdrževanja in obratovanja ter prostorsko stisko, ki ne ustreza zakonskim standardom in potrebam prebivalcev.

Ohranitev obstoječega stanja bi pomenila nadaljnje nezadovoljstvo občanov in slabšo kakovost življenja. Na področju zdravstva bo onemogočen razvoj novih programov, enako velja na kulturnem področju. Obenem bi prinesla negativne posledice za turizem in socialno področje ter povzročila neizpolnjevanje zakonskih obveznosti Občine Logatec.

Zaradi zakonodajnih zahtev ter potrebe po zagotavljanju kakovostnih javnih služb in bivanjskih pogojev je varianta »brez investicije« nesprijemljiva, zato v tem dokumentu ni podrobneje obravnavana.

4.2. Varianta »z investicijo«

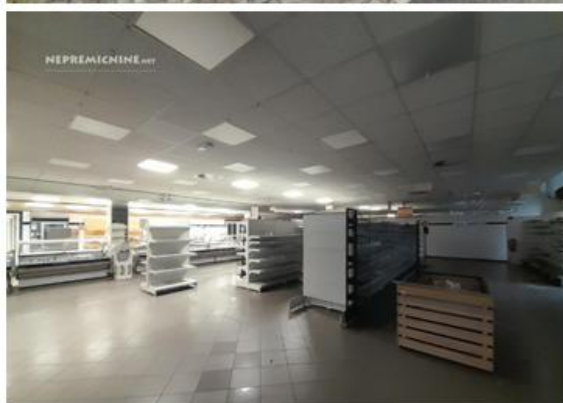
Varianta »z investicijo« pomeni izvedbo investicije v obsegu, kot izhaja iz tega dokumenta.

Z izvedbo investicije bodo doseženi naslednji ključni cilji:

- **Ustrezni prostori za javne dejavnosti:** Zagotovili se bodo sodobni prostori za zdravstveno, knjižnično in druge negospodarske dejavnosti (društva) z zadostno površino ter visoko ravno udobja (sodobno prezračevanje, ogrevanje, osvetlitev, priključitev na javno infrastrukturo in najvišji higienski standardi) v celoti ustrezajo vsem strokovnim zahtevam.
- **Večje zadovoljstvo uporabnikov:** Sodobna oprema, urejena parkirišča in izboljšana dostopnost za gibalno ovirane ter druge ranljive skupine bodo bistveno zvišali kakovost javnih storitev.
- **Boljši delovni pogoji in nižji stroški:** Zaposleni bodo dobili varnejše in stimulatивnejše delovno okolje, z energetsko učinkovito gradnjo pa se bodo dolgoročno znižali stroški obratovanja ter rednega in investicijskega vzdrževanja.
- **Ureditev lokalnega središča:** Projekt bo spodbudil infrastrukturni in prometni razvoj kraja, izboljšal njegov estetski videz ter zvišal kakovost bivanja, kar bo zmanjšalo odvisnost občanov od storitev v drugih večjih središčih.
- **Razvoj turizma in kulture:** Z obnovo se bodo odprle možnosti za nove turistične produkte, sodobni prostori knjižnice pa bodo postali vozlišče za izvajanje kulturnih dogodkov, razstav in prireditev.

Obravnavana varianta je edina sprejemljiva, saj je z vidika zagotavljanja javnih storitev, širšega družbenega in kulturnega razvoja ter izboljšanja bivanjskih pogojev prebivalcev dokazano najugodnejša.

Slika 6: Mikrolokacija stavbe Mercator ter slike zunanosti in notranosti



Poslovni prostor na Tržaški cesti 19, Logatec je bila zgrajena leta 1980 (streha obnovljena leta 2002) Poslovni prostor je umeščen v središču Logatca, poleg parka, na strateški lokaciji. Poslovni prostor predstavlja trgovino Mercator. Poslovni prostor obsega ID znak: del stavbe 2017-212-14 (trgovski del stavbe), po podatkih GURS meri 1.204,70 m² ter obsega klet in pritličje.

Občina je podala dve nezavezujoči ponudbi za nakup stavbe Mercator, v zadnji ponudbi je občina Logatec postavila ceno 1.000.000,00 EUR za nepremičnino. Ponudbo je občina oddala na podlagi oglaševane ponudbe FNG Property SI d.o.o., Dunajska cesta 107, Ljubljana na spletni strani www.mercatorgroup.si, ki za skupino Mercator trži in prodaja nepremičnine.

Za potrebe izdelave DIIP je Občina Logatec kot izhodišče vzela ceno iz Poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, poročilo št. 4325-C/26, z dne 28.5.2026, kjer je vrednost nepremičnine ocenjena na 1.205.000,00 EUR.

Vrednost investicije znaša 1.256.400,00 EUR brez DDV s stroški nakupa, vrednost investicije z DDV znaša 1.532.808,00 EUR. Cena nepremičnine na podlagi cenitve je še vedno nižja od ponujene na trgu, tako, da ima občina še vedno možnost pogajanja. Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je sestavni del tega dokumenta.

Iz lokacijske informacije, izdane dne 24.4.2026, št.: 351-357/2026-2, izhaja, da občina na omenjeni zemljiški parceli, k.o. 2017, Dolenji Logatec, št. parcele: 25/31 lahko uveljavlja predkupno pravico in je z ponudbo o svoji predkupni pravici tudi obvestila prodajalca.

Z nakupom poslovnega prostora na Tržaški cesti 19, Logatec občina pridobi stavbo na strateški lokaciji, ki jo lahko uporabi za namene, ki jih opredeljuje OPPN. S tem obvladuje osrednji del, okoli katerega se lahko gradi strategija razvoja kraja.

Tabela 5: Poslovne dejavnosti, ki jih dopušča OPPN:

Lokacija	Dejavnosti		
Poslovni prostor Mercator	Zdravstvena dejavnost	Knjižnična dejavnost	Druge negospodarske dejavnosti: - TIC, galerija, likovno društvo, dnevni medgeneracijski center, ostala društva....
Dopustne dejavnosti po OPPN	DA	DA	DA

4.3. Prednosti in slabosti »variate z investicijo«

Med ponujenima možnostma se predlaga različica »z investicijo«, saj edina zagotavlja uresničitev namena in ciljev projekta. V nadaljevanju predstavljamo SWOT-analizo predlagane rešitve. Orodje strnjeno prikazuje prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti projekta ter služi kot podlaga za analizo prihodnjih razvojnih scenarijev.

V spodnji tabeli so pregledno prikazane prednosti in slabosti variante z investicijo.

Tabela 6: Prikaz prednosti in slabosti variante z investicijo:

Predlagana varianta: »z investicijo«	
Prednosti:	Slabosti:
izboljšanje prostorskih zmožnosti za izvajanje zdravstvene, knjižnične in drugih dejavnosti	stroški nakupa nepremičnine in izvedbe investicije
znižanje stroškov obratovanja, stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja	oviranje prometa v času gradbenih del (kratkoročni učinki)
zvišanje zadovoljstva uporabnikov in izvajalcev javnih storitev	vplivi na okolje v času gradbenih del (prah, hrup)
	večja prometna obremenitev cestnih odsekov (dolgoročni učinki)
Priložnosti	Nevarnosti
izboljšanje kakovosti bivalnega prostora	zagotovitev zadostnih sredstev za izvedbo investicije
zagotavljanje višje življenjske ravni prebivalcev	izbor, ustreznega, zanesljivega in kvalitetnega izvajalca PZI dokumentacije, izvajalca gradbenih del, dobavitelja opreme
večja privlačnost za poselitev območja	zamude pri realizaciji projekta
možnost razvoja tega območja	

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Vrsta investicije

Investicija je namenjena zagotovitvi zadostnih in ustreznih površin za izvajanje za opravljanje poslovnih dejavnosti, ki jih dopušča OPPN.

Predmetna investicija tako obsega:

1. faza:

- o nakup nepremičnine z vpisom lastninske pravice v korist investitorja (delež 100 %), določitev dejavnosti skladne z OPPN, idejna zasnova novega objekta;

2. faza:

- o izvedbo postopka oddaje javnega naročila za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije (DGD, PZI)
- o izvedba postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje/preнове objekta;
- o izvedbo postopka oddaje javnega naročila za nakup pohištvene in druge opreme za izvajanje dejavnosti, vključno z nakupom in montažo opreme;

3. faza:

- o skrb za pravno in fizično urejenost objekta oz. oddaja objekta v upravljanje ter dolgoročni najem opremljenih prostorov izvajalcem zdravstvene, knjižnične ali drugih dejavnosti.

Ta dokument (DIIP) opredeljuje zgolj 1. fazo oz. nakup poslovnega prostora.

5.2. Ocena investicijskih stroškov (vrednost projekta)

Ocena investicijskih stroškov je vezana na cenitveno vrednost nepremičnine, ki znaša 1.205.000,00 mio EUR brez stroškov in davkov vezanih na nakup nepremičnine. Prodajalec pogojuje plačilo davka ter ostale stroške v zvezi s prenosom lastništva.

Davek na nakup nepremičnin znaša 2% od pogodbene vrednosti nepremičnine (prihodek občine), k stroškom, ki so povezani z nakupom je potrebno prišteti še stroške notarske stroške ter provizijo za posredovanje, ki je zakonsko določena v višini največ 2% od pogodbene vrednosti nepremičnine.

Tabela 7: Ocena investicije skupaj s stroški in DDV

	Vrednost v EUR	DDV	Vrednost z DDV
Investicija - vrednost ponudbe	1.205.000,00	265.100,00	1.470.100,00
Provizija od vrednosti nakupa (2% od vrednosti)	24.100,00	5.302,00	29.402,00
Davek na nakup nepremičnine (2% od vrednosti)	24.100,00	5.302,00	29.402,00
Notarske storitve + vpis v ZK	3.200,00	704,00	3.904,00
Ocena investicije skupaj z DDV	1.256.400,00	276.408,00	1.532.808,00

Skupna vrednost nakupa nepremičnine s stroški vezani na nakup znaša 1.256.400,00 EUR brez DDV, z DDV znaša vrednost investicije 1.532.808,00 EUR.

Tabela 8: Vrednost m2 nepremičnine

Stavba Mercator	
Površina v m2:	1.204,70
Ponujena cena v EUR:	1.532.808,00
Cena v EUR / m2	1.272,36

Iz tabele je razvidno, da znaša vrednost površine na m2 1.272,36 EUR, kar odraža sprejemljivo vrednost glede na strateško lego nepremičnine.

6. OPREDELITEV VRSTE PROJEKTA

6.1. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije

Tabela 9: Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR	Da		
• če je stavba tehnološko zahtevna,	Da		
• če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in,	Da	Ne	Ne
• če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi,	Da		
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
več od 500.000 EUR in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
Več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Vir: Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

Z vidika kriterija »Vrednost projekta« je potrebno za investicijski projekt izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi (DIIP) ter tudi investicijski program (IP).

Tabela 10: Potrebna izdelava investicijske dokumentacije

X	Dokument identifikacije investicijskega projekta
	Predinvesticijska zasnova
X	Investicijski program

Vir: Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

6.2. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta:

Berto Menard, župan

Občina Logatec

Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec

Odgovorna oseba za izvedbo investicijske dokumentacije:

mag. David Kogovšek, vodja Oddelka za investicije in gospodarske javne službe

Občina Logatec

Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec

6.3. Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah

Ker se bo projekt skladno z predvideno dinamiko zaključil prej kot v enem letu, se skladno s 5. točko 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ preračun v tekoče cene ne izvede.

Skupna vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah znaša **1.256.400,00 EUR brez DDV, ter 1.532.808,00 EUR z DDV**. Vrednost projekta je določena na podlagi poslanih ponudb ter stroškov in davkov vezanih na nakup nepremičnine.

Tabela11: Investicijska vrednost projekta v stalnih cenah, EUR

	Investicijska vrednost z DDV	2026
Investicija - vrednost ponudbe	1.470.100,00	1.470.100,00
Provizija od vrednosti nakupa (2% od vrednosti)	29.402,00	29.402,00
Davek na nakup nepremičnine (2% od vrednosti)	29.402,00	29.402,00
Notarske storitve + vpis v ZK	3.904,00	3.904,00
Ocena investicije skupaj z DDV	1.532.808,00	1.532.808,00

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN

7.1. Analiza lokacije

Nakup nepremičnine Mercatorjeve stavbe, ki je locirana v središču Logatca za potrebe občine.

Tabela 12: Zemljišče na katerem se bo odvijal projekt

Poslovni prostor Mercator			
k.o.	parc.št	št.stavbe in del stavbe	lastništvo
2017 - Dolenji Logatec	25/31	212-14	FNG Property SI, nepremičninska družba, d.o.o.

Predpis s katerim se ureja zemljišče:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec – center (Logaške novice št. 10/16, popr.-1-2/18, v nadaljnjem besedilu OPPN)

1. Stavbno zemljišče

Ker je zemljišče v celoti stavbno zemljišče, bi se občina izognila dolgotrajnim postopkom spremembe namenske rabe zemljišča, kar bi ji omogočilo hitrejšo vzpostavitev novih dejavnosti oz. gradnjo družbene infrastrukture.

2. Ustrezna podrobnejša namenska raba zemljišča

Skladno z določili OPPN je na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo »CDo« med drugim dovoljena tudi gradnja družbene infrastrukture, ki predstavlja prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave, kamor sodijo:
 - stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti,
 - centri za socialno delo,
 - policijske postaje,
 - stavbe občin, krajevnih uradov,
 - sodišča,
 - parlament in podobno;
- 12620 Muzeji in knjižnice, kamor sodijo:
 - muzeji, galerije, namenjene izključno za razstave umetniških del, knjižnice, informacijska središča in podobno,
 - arhivi, stavbe za hrambo arhivskih gradiv;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, kamor sodijo:
 - stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, jasli, vrtci, osnovne šole, srednje šole in gimnazije in podobno,
 - stavbe za dnevno varstvo starejših občanov,

- stavbe za poklicno izobraževanje,
- stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje,
- stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
- stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji,
- stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami,
- observatoriji;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, kamor sodijo:
 - stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, univerzitetne bolnišnice,
 - klinike, sanatoriji, bolnišnice in domovi za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, psihiatrične bolnišnice, dispanzerji, ambulate, porodnišnice, zdravstvene posvetovalnice,
 - bolnišnice v vzgojnih domovih, zaporih in vojaške bolnišnice,
 - zdraviliške stavbe, stavbe za rehabilitacijo, transfuzijo krvi, veterinarske klinike in veterinarske ambulate in podobno,
 - stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe in podobno.

3. Ustrezna lokacija

Zemljišče se nahaja v centru mesta, kar zagotavlja boljšo dostopnost storitev za vse občane, vključno z ranljivimi skupinami.

7.2. Terminski plan izvedbe

Investicija je odvisna od namere FNG Property SI d.o.o., da proda omenjeno nepremičnino po ponujeni ceni s strani Občine Logatec, ki ima na omenjeni nepremičnini tudi predkupno pravico. Predvideno je, da bo nepremičninska družba podala odgovor o prodaji do meseca oktobra 2026. Terminski plan je vezan tudi na aktivnosti, ki so vezane na prodajo.

Tabela 13: Časovnica investicije dopolni letos 6 mesecev, 2027 priprava projekta, 2028 gradnja 6 mesecev

Postavka	2026												2027												2028					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6					
Nakup zemljišča																														
Idejna zasnova																														
Izvedba postopka JN - projektiranje																														
Projektna dokumentacija (DGD,PZI)																														
Izvedba postopka JN - gradnja																														
Gradnja / prenova																														
Izvedba postopka JN - montaža																														
Montaža opreme																														
Predaja objekta v upravljanje																														

7.3. Vpliv izvedbe projekta na okolje

Načrtovana investicija je zasnovana v skladu z vsemi veljavnimi predpisi in ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Po njeni izvedbi sicer pričakujemo nekoliko povečan promet na dostopnih poteh. Ker pa bodo te poti uporabljali predvsem lokalni prebivalci, ocenjujemo, da to ne bo bistveno vplivalo na kakovost bivanja ali okolico.

7.4. Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja investicijskih del

Gradbena dela bodo potekala v skladu z najvišjimi gradbenimi standardi in ob izvajanju vseh ukrepov za zaščito narave. Čeprav med obratovanjem objekta ne pričakujemo prekomernih emisij ali drugih oblik obremenitev (kot so hrup ter nevarni odpadki in tekočine), so že v sami fazi načrtovanja predvideni vsi zaščitni ukrepi.

V nadaljevanju so podrobneje predstavljeni posamezni vplivi na okolje ter pripadajoči ukrepi za njihovo ublažitev.

7.5. Vplivi na okolje v fazi izgradnje

Vplive gradbene mehanizacije bomo na dovoljeno raven zmanjšali z doslednim izvajanjem zaščitnih ukrepov in upoštevanjem veljavne zakonodaje. Delo strojev in transportnih vozil bo omejeno izključno na obstoječe prometnice. Med gradnjo se bo lokalno povečala koncentracija izpušnih plinov in prašnih delcev. Največji vir hrupa bodo predstavljala zemeljska dela, vendar bodo te obremenitve le občasne. Skupna raven hrupa tako ne bo presegla zakonsko predpisanih mejnih vrednosti. Investitor bo preko strokovnega nadzora zagotovil, da bodo dela potekala skladno s predpisi, zahtevami soglasodajalcev in projektnimi rešitvami. Vsi vgrajeni materiali bodo imeli ustrezne ateste in certifikate, skladne s slovenskimi standardi.

7.6. Ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolje

Izvajalec mora izdelati načrt organizacije gradbišča skladno s projektno dokumentacijo, predpisi o varnosti in zdravju pri delu ter Pravilnikom o gradbiščih. Med gradnjo in kasneje med uporabo objekta je treba strogo upoštevati normative glede hrupa. Za preprečevanje prašenja mora izvajalec nadzorovati sipanje zemeljskih in peščenih materialov, redno vlažiti izpostavljene površine ter sproti in po zaključku del čistiti prometne poti. Na gradbišču bo zagotovljen učinkovit nadzor. Dovoljena je le uporaba tehnično brezhibnih in redno vzdrževanih gradbenih strojev. Vse gradbene odpadke je treba sproti in po končani prenovi odstraniti z območja ter jih skladno z veljavno uredbo predati na uradno deponijo. Po zaključku del je izvajalec dolžan celotno območje dokončno urediti in očistiti.

7.7. Vplivi na okolje v fazi obratovanja

Po končani gradnji/prenovi ni nevarnosti, da bi predvidena stavba vplivala na stabilnost obstoječih objektov, iz česar sledi, da predvidenih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost ni. V fazi obratovanja se ne pričakuje hrupa, ki bi presegal dovoljene mejne vrednosti. Nova/prenovljena stavba v času svojega obratovanja ne predstavlja večje možnosti za onesnaženje, v principu pa velja, da je potrebno vsa potencialna nevarna mesta zaščititi, ter zagotoviti vse ukrepe, da se izognemo onesnaževanju.

Pri obratovanju objekta ne bo uhajanja strupenih plinov, nevarnih delcev in emisij nevarnega sevanja, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima ali odpadkov.

7.8. Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

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

7.9. Kadrovsko organizacijska shema

Zaradi izvedbe projekta se ne predvideva dodatnih zaposlitev. Občina bo ob upoštevanju javno naročniške zakonodaje izbrala zunanjega izvajalca za izgradnjo/prenovo objekta ter z aktivnim vključevanjem zaposlenih prispevala k izvedbi projekta.

Občina Logatec bo vodenje projekta in nadzor pri izvedbi investicije izvedla z obstoječim kadrom in zunanjimi sodelavci.

Pri izvedbi projekta bo sodeloval projektni tim, ki ga bodo sestavljali zaposleni na občini s področja priprave javnih naročil, financ in oddelka za investicije in gospodarske javne službe (3 osebe).

7.10. Načrt financiranja

Celotna investicija bo financirana izključno iz lastnih sredstev naročnika. Zaradi enovitega vira financiranja delitev stroškov po virih ni potrebna, prav tako pa projekt ne zahteva ločevanja na upravičene in neupravičene stroške.

Tabela 14: Viri financiranja projekta v stalnih cenah, z DDV

Vir financiranja	Skupaj v EUR	Delež	2026 v EUR
Skupaj	1.532.808,00	100,00%	1.532.808,00
Lastna sredstva	1.532.808,00	100,00%	1.532.808,00

7.11. Ekonomska upravičenost projekta

Investicija bo v svoji ekonomski dobi ustvarila pozitivne neto družbeno-ekonomske učinke. Upravičenost izvedbe projekta potrjujejo naslednje neposredne in posredne koristi:

- **Višja kakovost javnih storitev:** sodobna infrastruktura, tehnološka posodobitev opreme, zagotovljena parkirna mesta ter izboljšana dostopnost za gibalno ovirane in druge ranljive skupine.
- **Optimizacija delovnih procesov in stroškov:** izboljšanje pogojev dela in dvig standarda bivanja ob hkratnem znižanju operativnih stroškov (stroški obratovanja ter tekočega in investicijskega vzdrževanja).
- **Lokalni in regionalni razvoj:** infrastrukturni dvig lokalnega središča, estetska sanacija prostora ter zmanjšanje dnevne migracije (gravitacije) prebivalstva v Ljubljano in večja urbana središča.
- **Multiplikativni učinki na gospodarstvo:** spodbujanje razvoja lokalne turistične ponudbe in povečanje aktivnosti lokalnih gospodarskih subjektov.

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

8.1. Družbeno-ekonomska utemeljenost investicije

Investicija primarno nima komercialnega značaja, čeprav se v njeni ekonomski dobi pričakuje pomembno znižanje operativnih stroškov ter stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja prostorov, namenjenih knjižnični, zdravstveni in drugim javnim dejavnostim.

Ocenjena vrednost projekta znaša **1,53 mio EUR z vključenim DDV** in zajema izključno nakup nepremičnine (brez stroškov gradbeno-obrtniških del ali prenove).

Finančni vložek investitorja se bo povrnil skozi pozitivne družbeno-ekonomske učinke in širše ekonomske koristi, ki jih projekt prinaša prebivalcem in občini. Načrtovana naložba je družbeno in ekonomsko upravičena na podlagi naslednjih meril:

- **Strateška lokacija:** Nakup infrastrukturnega objekta na ključni lokaciji omogoča dolgoročni prostorski in vsebinski razvoj občine.
- **Razvoj turističnega potenciala:** Umestitev Turistično-informacijskega centra (TIC) na območje z visokim potencialom za razvoj turistične dejavnosti.
- **Energetska in stroškovna učinkovitost:** Znižanje stroškov uporabe ter rednega in investicijskega vzdrževanja, saj bo nova stavba usklajena s sodobnimi gradbenimi in energetskimi standardi.
- **Širitev zdravstvenih programov:** V primeru širitve v zdravstveno dejavnost, zagotovitev prostorskih pogojev za uvedbo dodatnih vsebin in storitev v okviru primarnega zdravstvenega varstva.
- **Dvig kakovosti knjižnične dejavnosti:** V primeru širitve v knjižnično dejavnost, zgraditi knjižnico, ki bo zadovoljevala sodobnim potrebam obiskovalca. Večje možnosti za izvedbo kulturnih dogodkov, predstav, razstav in izobraževalnih aktivnosti.
- **Izboljšanje javnih storitev:** Sodobna infrastruktura neposredno zvišuje zadovoljstvo tako uporabnikov kot tudi izvajalcev javnih storitev.

Upoštevajoč navedene sinergijske učinke je projekt smotrni, upravičen in primeren za realizacijo.

8.2. Zakonodajni okvir in nadaljnje aktivnosti

Ker ocenjena vrednost investicije presega mejno vrednost 500.000,00 EUR, je skladno s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (za projekte z vrednostjo med 500.000,00 EUR in 2.500.000,00 EUR) obvezna izdelava dveh dokumentov: Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijskega programa (IP).

Za uspešno izvedbo investicije bo v nadaljevanju treba pripraviti tudi ustrezno projektno-tehnično dokumentacijo ter razpisno dokumentacijo za izvedbo postopka javnega naročila.

9. ZAKLJUČKI

Z nakupom nepremičnine želi Občina Logatec zagotoviti prostorsko ustrezne in ali drugih javnih dejavnosti, s čimer bo neposredno izboljšala kakovost bivanja v lokalni skupnosti.

Občina Logatec v projektu nastopa kot investitor in lastnik nepremičnine. Upravljanje objekta bo primarno izvajala občina sama, pri čemer si pridržuje pravico, da v skladu z dejanskimi potrebami in zakonskimi možnostmi upravljanje posameznih delov nepremičnine prenese na druge pravne osebe (javne zavode ali druge izvajalce javnih služb).

Glavni razlogi za izvedbo investicijskega projekta so:

- **Zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet in standardov:** Premestitev dejavnosti v prostore, ki s svojo kvadraturu in tehničnim standardom (sodobna komunalna in energetska infrastruktura, nadzorovano prezračevanje, optimalni mikroklimatski pogoji in primerna osvetlitev) v celoti ustrezajo normativom za izvajanje javnih storitev.
- **Dvig zadovoljstva uporabnikov:** Sodobno opremljeni prostori, urejena parkirišča ter zagotovljena polna dostopnost za gibalno ovirane osebe in druge ranljive skupine.
- **Optimizacija delovnih pogojev in obratovalnih stroškov:** Zagotovitev spodbudnega in varnega delovnega okolja za zaposlene ob hkratnem znižanju stroškov energetske oskrbe, rednega ter investicijskega vzdrževanja v primerjavi z dotrajanimi obstoječimi prostori.
- **Urbani in regionalni razvoj:** Urbanistična osvežitev lokalnega središča, izboljšanje estetske podobe kraja ter zmanjšanje dnevnih migracij in gravitacije prebivalcev proti Ljubljani in večjim zaposlitvenim središčem.
- **Spodbujanje turizma:** Revitalizacija objekta, razvoj novih turističnih produktov ter vzpostavitev sodobnega kulturnega vozlišča za organizacijo razstav, dogodkov in prireditev v okviru knjižnične dejavnosti.

Predmetni projekt ne predstavlja komercialne ali profitno usmerjene dejavnosti. Gre za neprofitno investicijo v javno infrastrukturo, ki izhaja iz zakonskih obveznosti lokalne skupnosti za zagotavljanje primarnega zdravstvenega varstva, kulture in izobraževanja. Investicija je v celoti v javnem interesu, njena upravičenost pa se dokazuje skozi obsežne družbeno-ekonomske koristi ter trajne pozitivne učinke na celoten razvoj občine Logatec.

Priloga 1: Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, poročilo št. 4325-C/26, z dne, 28.5.2026

Priloga 2: Lokacijska informacija, številka : 351 -357/2026-2 z dne , 24.4.2026

Priloga 3: Utemeljitev pomena nakupa nepremičnine z vidika urejanja prostora ter umeščanja dejavnosti, ki so v javnem interesu oz. namenjene občanom in občankam, številka: 901-5/2026-28, z dne, 28.5.2026

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

(v nadaljevanju: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine)

poročilo št. **4325-C/26**

ZADEVA:

Ocena vrednosti nepremičnine, poslovni prostor na naslovu Tržaška cesta 19, 1370 Logatec, ID nepremičnine: 2017-212-14



DATUM IZDELAVE POROČILA:
Ljubljana, 28.05. 2026

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE
dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž. gr.

Bojan Grum

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
dr. BOJAN GRUM
Pregljeva ulica 61
LJUBLJANA

ZADEVA: Ocenjevalec naj ugotovi vrednost nepremičnine:
ID: 2017-212-14

NAMEN: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine

PODLAGA VREDNOSTI: Tržna vrednost (MSOV)

VALUTA: Ocenjevana vrednost izražena v evrih (EUR, €)

NAROČNIK POROČILA: Občina Logatec,
Tržaška 50A,
1370 Logatec

UPORABNIK POROČILA: Občina Logatec,
Tržaška 50A,
1370 Logatec

LASTNIKI (ZK): Glej priloženi ZK izpisek!

PRIPRAVIL: SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE,
dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.
Pregljeva 61
1000 LJUBLJANA

ZK PODATKI: Glej prilogo GURS, ZK

Naročnik:
Občina Logatec,
Tržaška 50A,
1370 Logatec

Ocenjevalec / cenilec:
dr. BOJAN GRUM, univ.dipl.inž.gradb.
PREGLJEVA 61
1000 LJUBLJANA
tel.: 01-421-42-10, 041-617-208
faks: 01-421-42-15

Datum: Ljubljana, 28.05.2026

Zadeva: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo in podal poročilo v zvezi:

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina in sicer:

Poslovni prostor ID: 2017-212-14, ki predstavlja trgovino na naslovu Tržaška cesta 19, 1370 Logatec. Po podatkih GURS-a je bila stavba zgrajena leta 1980, ima 14 delov stavbe, predmet ocenjevanja je del 14. Neto tlorisna površina poslovnega prostora je v izmeri 1.204,7 m². Lega poslovnega prostora je v pritličju. Ima tudi energetska izkaznico. Po podatkih GURS-a je bila streha obnovljena leta 2002. Stavba je komunalno opremljena (ima priključek na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje). Del stavbe vsebuje prodajalno v izmeri 327,4 m², poslovni prostor v izmeri 148,7 m², proizvodni in skladiščni prostor v izmeri 649 m², odprto teraso v izmeri 59,3 m² ter tehnični prostor v izmeri 20,3 m².

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledal predmetno lokacijo, sosesko in primerljive prodaje Ogleđ na mestu dne 28.05.2026.

Tako določena vrednost nepremičnine, poslovnega prostora z ID: 2017-212-14, na naslovu Tržaška cesta 19, 1370 Logatec, bi po mojem mnenju, na dan 28.05.2026, znašala:

Zaokroženo:
Z besedo:

1.205.000,00 EUR.

En milijon dvesto pet tisoč 00/100 EUR.

Tehnične ugotovitve

Ob ogledu mi je bila poredna Lokacijska informacija z dne 25.3.2026 (priloga).

Pravne ugotovitve

Nepremičnini sta vpisani v zemljiško knjigo. ZK izpisek je priložen.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila vprašanja, me, prosim, obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo.

S spoštovanjem,

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE
dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Bojan Grum'. Below the signature is a circular blue stamp. The text inside the stamp reads: 'SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE' around the top edge, 'dr. BOJAN GRUM' in the center, and 'Pregljeva ulica 61 LJUBLJANA' at the bottom.

V S E B I N A

1. IZJAVA:.....	6
2. PREDPOSTAVKE in POSEBNE PREDPOSTAVKE.....	7
3. OMEJITVENI POGOJI:	8
4. OSNOVE IN MERILA:.....	8
5. SPLOŠNO:	8
6. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:	9
7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:	11
8. OCENITEV:	11
9. SKLEP:.....	17
10. IZJAVA NAROČNIKA:	18
11. PRILOGE:	19

1. IZJAVA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

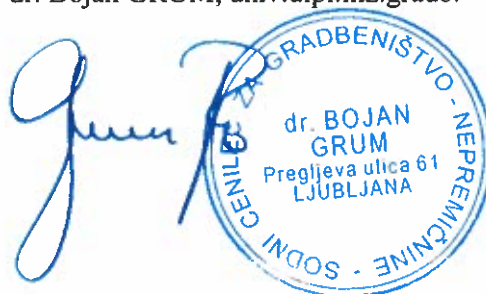
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju;
- ne sklicujem se na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7. Člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/2015);
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine (zunanost), ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določilom MSOV, v delih, ki so zajeti v tem poročilu. Izjavljam, da so standardi MSOV upoštevani;
- s to izjavo potrjujem, da je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur.l.RS, 106/2010);
- da sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju in pridobil nazive:
 - sodni cenilec za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE; RS Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Odločba št.: 705-1602/2012/9 z dne 29.11.2012,
 - Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine; Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Licenca št. GR 163 z dne 23.4.2015.

S to pritrdilno izjavo kot ocenjevalec vrednosti potrjujem, da sem pri opravljanju naloge upoštevali etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v skladu z MSOV.

Poročilo je tajnost in je izdelano za podani namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, brez pisnega soglasja avtorja ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja. Avtor ne prevzema odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, razen v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.



2. PREDPOSTAVKE in POSEBNE PREDPOSTAVKE

Predpostavke:

- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnin, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen in vrsto ocenjene vrednosti.
- To poročilo je bilo izdelano samo za potrebe ocenitve nepremičnine za naveden namen vrednotenja in datum vrednotenja in se ga v druge namene ne sme uporabljati. Za spremembo uporabnosti je potrebno pisno soglasje ocenjevalca.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile v času izdelave poročila ocenjevalcu znane.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika ocenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ne vsebuje nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Eventualne lastnosti, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti, npr. skrite napake, pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec tudi ne prevzema nobene odgovornosti za njihov točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je vrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen. Vrednosti se lastninska pravica brez omejitev.
- Ocenjevalec vrednosti ne sprejmem nobene odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je narejena na podlagi podatkov znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti različni od tukaj uporabljenih.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila o oceni vrednosti s strani avtorja.

Posebne predpostavke:

- Po MSOV 101 (Obseg dela) je posebna predpostavka tista, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti ali, ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti (npr. nepremičnina dejansko dokončana na datum ocenjevanja vrednosti; na datum ocenjevanja vrednosti obstaja neka posebna pogodba, ki dejansko ni bila izvršena; neki finančni inštrument se ovrednoti z uporabo krivulje donosnosti, ki se razlikuje od tiste, ki bi jo tržni udeleženec,...).
- Ni posebnih predpostavk!

Ocenjuje se vrednost lastninske pravice brez omejitev.

3. OMEJITVENI POGOJI:

Omejitveni pogoji:

- Domnevam, da so vsi podatki, ki so jih posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli tega, zanesljivi, vendar v vseh primerih niso bili preverjeni.
- Mnenje, ocena oz. poročilo velja za navedeni datum in namen.
- Niso upoštevane morebitne hipotekarne obremenitve, plombe ali morebitne drugačne bremenitve posesti. Lastništvo temelji na podlagi izkazanega ZK izpiska, ki je poslan naročniku.
- Izmere temeljijo na podlagi ocene glede na vhodne podatke.
- Poročilo temelji na predpostavki, da je predmetna posest gospodarno vodena, skrbno zgrajena, brez skritih napak (vidnih napak) na katere nisem bil opozorjen.
- Poročilo temelji na podlagi ogleda soseske z dne 28.05.2026. Za spremembe stanja po dnevu ogleda do izdelave poročila ne odgovarjam.

4. OSNOVE IN MERILA:

Poročilo podajam na osnovi veljavnih zakonov, predpisov ter na osnovi ogleda objekta in soseske ter pričevanj lastnika o stanju ocenjevane nepremičnine in navedene dokumentacije.

Kot standard ocenjevanja vrednosti je pri tem upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur. l. RS, 106/2010).

Ocenjevana vrednost je izražena v evrih (EUR, €).

5. SPLOŠNO:

Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti:

Izbrana je tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV).

Datumi:

Datum ocenjevanja vrednosti: 28.05.2026.

Datum izdelave poročila: 28.05.2026

Datum ogleda na mestu: 28.05.2026.

Opis obsega dela, uporabljenega za razvoj ocenjevanja vrednosti:

V prvi fazi sta se ocenjevalec in naročnik strinjala o vsebini in obsegu ocenjevanja vrednosti. Opredelila sta nalogo. Opredelitev naloge je vključevala identifikacijo nepremičnine, identifikacijo premoženjskih pravic, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, podlago vrednosti, datum in obseg ocenjevanja vrednosti, datum poročila ter omejitvene pogoje.

V fazi izvajanja korakov preliminarne analize in zbiranja podatkov so bili analizirani splošni gospodarski podatki, specifični podatki o premoženju ter podatki o ponudbi in povpraševanju.

6. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina in sicer:

Poslovni prostor ID: 2017-212-14, ki predstavlja trgovino na naslovu Tržaška cesta 19, 1370 Logatec.

Po podatkih GURS-a je bila stavba zgrajena leta 1980, ima 14 delov stavbe, predmet ocenjevanja je del 14. Neto tlorisna površina poslovnega prostora je v izmeri 1.204,7 m². Lega poslovnega prostora je v pritličju. Ima tudi energetska izkaznico. Po podatkih GURS-a je bila streha obnovljena leta 2002. Stavba je komunalno opremljena (ima priključek na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje). Del stavbe vsebuje prodajalno v izmeri 327,4 m², poslovni prostor v izmeri 148,7 m², proizvodni in skladiščni prostor v izmeri 649 m², odprto teraso v izmeri 59,3 m² ter tehnični prostor v izmeri 20,3 m².

Mikrolokacija je razvidna iz spodnje slike:



Stavba št. 212





7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:

Splošne tržne razmere in makroekonomski okvir

Slovenski nepremičninski trg se je v letu 2025 po triletnem zmanjševanju števila kupoprodaj ponovno aktiviral. Po preliminarnih podatkih GURS je bilo evidentiranih 29,4 tisoč kupoprodajnih pogodb, njihova skupna vrednost pa je znašala 3,1 mrd EUR. V primerjavi z letom 2024 se je aktivnost povečala predvsem zaradi nižjih obrestnih mer, višje kreditne aktivnosti, visoke zaposlenosti in realne rasti plač. Na cenovni strani pa je ostal ključen problem omejene ponudbe, zlasti pri stanovanjih in zazidljivih zemljiščih v urbanih središčih.

Pri razlagi tržnih gibanj je treba upoštevati, da so podatki GURS za leto 2025 še začasni. GURS ocenjuje, da bo končno število pogodb med 30 in 31 tisoč, skupna vrednost pa med 3,2 in 3,3 mrd EUR. SURS kot neodvisen vir potrjuje nadaljevanje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Banka Slovenije pa poudarja vlogo financiranja, saj je znižanje obrestnih mer v letu 2025 spodbudilo novo stanovanjsko kreditiranje.

Makroekonomski okvir in zaupanje potrošnikov

Makro kazalnik	Zadaji objavljeni podatek	Vpliv na nepremičninski trg
Kazalnik zaupanja potrošnikov	December 2025: mesečno -1 odstotna točka, medletno +2 odstotni točki.	Zaupanje potrošnikov vpliva predvsem na pripravljenost gospodinjstev za večje nakupe, med njimi stanovanja, hiše in parkirne enote.
Gospodarska klima	December 2025: 0,6 odstotne točke; mesečno +1,2 odstotne točke, medletno +3,6 odstotne točke.	Boljša gospodarska klima podpira zaposlenost, investicije in kreditno sposobnost kupcev.
Stanovanjsko kreditiranje	Banka Slovenije: v letu 2025 so nižje obrestne mere spodbujale nova stanovanjska posojila.	Kreditna aktivnost je pomemben pojasnjevalni dejavnik povečanja povpraševanja v 2025.
Gradbeni stroški	SURS: gradbeni stroški za nova stanovanja v 2025 +4,4 %, stroški dela +8,4 %.	Višji stroški omejujejo novo ponudbo in pritiskajo na cene novogradenj ter zazidljivih zemljišč.

Vir: SURS, Mnenje potrošnikov in Gospodarska klima, december 2025; SURS, Indeksi gradbenih stroškov za stanovanja, 4. četrtletje 2025. Banka Slovenije, Poročilo o finančni stabilnosti, oktober 2025; statistika obrestnih mer.

Poslovne nepremičnine

Trg poslovnih nepremičnin je v Sloveniji bistveno manjši, bolj heterogen in manj likviden od stanovanjskega trga. Obsega predvsem pisarniške prostore, trgovske, storitvene in gostinske lokale ter deloma industrijske nepremičnine. GURS ocenjuje, da je bilo leta 2025 evidentiranih 762 prodaj pisarn in 504 prodaje lokalov. Vrednost prometa s pisarnami je znašala 88 mio EUR, z lokali 78 mio EUR, z industrijskimi nepremičninami pa 45 mio EUR. Skupaj so poslovne in industrijske nepremičnine pomenile približno 215 mio EUR oziroma okoli 7 % celotnega prometa.

Obseg trga poslovnih nepremičnin

Vrsta	2021	2022	2023	2024	2025	Sprememba 2025/2024	Vrednost prometa 2025
Pisame - št. prodaj	1.326	1.111	915	902	762	-15,5 %	88 mio EUR
Lokali - št. prodaj	868	817	621	494	504	+2,0 %	78 mio EUR
Poslovne skupaj	2.194	1.928	1.536	1.396	1.266	-9,3 %	166 mio EUR*

Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025, april 2026.

· Gibanje cen poslovnih nepremičnin

Pri poslovnih nepremičninah so najpomembnejši uradni kazalniki gibanja cen objavljeni pri SURS. Ti kažejo, da so se poslovne nepremičnine v letu 2025 podražile za 8,5 %. Rast je bila bistveno nižja kot v letu 2024, vendar še vedno izrazita. Razlika med podsegmenti je bila velika: cene trgovskih in storitvenih lokalov so se zvišale za 15,3 %, cene pisarn pa le za 1,2 %. Na četrtletni ravni je bilo v 4. četrtletju 2025 zaznati 7,2-odstotno rast cen poslovnih nepremičnin skupaj, predvsem zaradi 9,6-odstotne rasti cen pisarn.

Gibanje cen poslovnih nepremičnin po SURS

Kazalnik SURS	Indeks Č4 2025 (Ø 2015=100)	Rast 2025 / 2024	Č4 2025 / Č3 2025
Poslovne nepremičnine skupaj	169,58	8,5 %	7,2 %
Trgovski in storitveni lokali	165,74	15,3 %	5,1 %
Pisarne	176,04	1,2 %	9,6 %

Vir: SURS, Indeksi cen poslovnih nepremičnin, 4. četrtletje 2025, objava 25. 3. 2026.



Vir: SURS, Indeksi cen poslovnih nepremičnin, 4. četrtletje 2025, objava 25. 3. 2026.

· Ravni cen, najvišje in najnižje cene

Za razliko od stanovanj, kmetijskih in gozdnih zemljišč GURS v letnem poročilu za poslovne nepremičnine ne objavlja preglednih median cen po tržnih analitičnih območjih. Razlog je majhno število transakcij in velika heterogenost poslovnih prostorov. Pisarne se razlikujejo po lokaciji, etaži, funkcionalnosti, standardu, parkiranju, upravljanju stavbe in najemnem potencialu. Lokali so še bolj razdrobljeni, saj trgovski, storitveni in gostinski lokali niso neposredno primerljivi. Zato je za cenitve poslovnih nepremičnin nujna analiza neposredno primerljivih transakcij in najemnin na mikrolokaciji.

Cenovne ravni poslovnih nepremičnin

Kazalnik	Pisarne	Lokali	Komentar
Rast cen 2025/2024	1,2 %	15,3 %	Gibanje cen je neenakomerno; na lokale je vplivala struktura prodanih enot in omejen vzorec.
Rast glede na Ø 2015	+76 %	skoraj +66 %	SURS navaja, da je dolgoročno rast pisarn običajno presegala rast lokalov.
Najvišje/najnižje cene	ni objavljenih uradnih median po regijah	ni objavljenih uradnih median po regijah	Pri poslovnih prostorih je trg premajhen in raznolik, zato je za cenitve nujna mikrolokacijska primerjava.

Vir: SURS, Indeksi cen poslovnih nepremičnin, 4. četrtletje 2025, objava 25. 3. 2026. GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025, april 2026.

Najvišje ravni cen so praviloma vezane na središča Ljubljane in drugih večjih mest, na lokacije z visoko frekvenco obiskovalcev, dobro dostopnostjo, urejenim parkiranjem in stabilnim najemnim potencialom. Najnižje ravni cen so praviloma v starejših, funkcionalno slabših poslovnih prostorih, v nadstropjih brez dvigala, na lokacijah z nizko frekvenco kupcev oziroma v prostorih, ki zahtevajo večja vlaganja. Zaradi omejenega števila poslov je treba pri interpretaciji letnih indeksov upoštevati možnost strukturnih vplivov posameznih večjih prodaj.

Tržna analiza cen, prodaj in ponudbe poslovnih prostorov Občina Logatec

Povzetek tržnih razmer

Slovenski trg poslovnih nepremičnin je majhen, razmeroma nelikviden in izrazito heterogen. To še posebej velja za industrijske in skladiščne prostore, kjer so objekti pogosto prilagojeni konkretnemu uporabniku, zato je neposredna primerljivost poslov omejena.

Po podatkih GURS se je v letu 2025 število kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami na ravni države povečalo predvsem pri trgovskih in storitvenih prostorih, medtem ko se je najemni trg poslovnih nepremičnin še naprej krčil. Cene pisarniških prostorov so se povečale zmerno, cene trgovskih in storitvenih prostorov izraziteje, za industrijske prostore pa je zaradi majhnega števila poslov ocena gibanja cen manj zanesljiva.

Logatec predstavlja sekundarni poslovni trg v zaledju Ljubljane, vendar z dobro prometno lego in poslovno-industrijskimi conami. Ponudba poslovnih prostorov je omejena, razpršena in po vsebini nehomogena: v oglasih se pojavljajo manjši storitveni, gostinski in pisarniški prostori ter večji poslovni, skladiščni oziroma industrijski kompleksi.

Oglaševane prodajne cene v Logatcu je treba obravnavati kot orientacijske, ne kot neposredni dokaz tržne vrednosti. Pri večjih poslovnih kompleksih je v ceni pogosto zajeto tudi zemljišče, razvojni potencial, funkcionalna zasnova ali posebna uporabnost objekta. Za končno cenitev je zato priporočljiva preverba realiziranih poslov v ETN oziroma Trgoskopu in izvedba ustreznih prilagoditev glede na lokacijo, velikost, namensko rabo, stanje, dostopnost, parkiranje, zemljišče in donosni potencial.

Tabelarni pregled

Preglednica povzema glavne kazalnike, ki so uporabni kot tržni okvir pri ocenjevanju poslovnih prostorov v Občini Logatec.

Segment / kazalnik	Tržni podatki in orientacijski razponi	Uporaba pri cenitvi
Pisarniški prostori – prodaja	GURS 2025: mediana prodajne cene v Sloveniji 1.281 EUR/m ² ; Ljubljana 1.988 EUR/m ² ; Maribor 1.016 EUR/m ² . Logatec kot sekundarni trg praviloma ne dosega ljubljanskih ravni, razen pri posebnih, novejših ali zelo izpostavljenih lokacijah.	Primerjalni pristop je uporaben pri manjših etažnih oziroma samostojnih pisarniških prostorih. Potrebne so prilagoditve za lokacijo, starost, stanje, dostopnost in parkiranje.
Trgovski, gostinski in storitveni prostori – prodaja	GURS 2025: mediana prodajne cene v Sloveniji 1.471 EUR/m ² ; Ljubljana 2.519 EUR/m ² ; Maribor 1.250 EUR/m ² . Pri oglaševani ponudbi v Logatcu se manjši poslovni prostori praviloma gibljejo približno v razponu 700–2.000 EUR/m ² , odvisno od mikrolokacije, stanja in uporabnosti.	Primerno za primerjalni pristop, pri lokalih tudi z upoštevanjem vidnosti, dostopa, izložbenosti, parkiranja in možnega najemnega donosa.
Industrijski in skladiščni prostori – prodaja	GURS 2025: mediana prodajne cene industrijskih prostorov v Sloveniji 478 EUR/m ² . Večina proizvodnih prostorov in skladišč se je prodala po približno 300–800 EUR/m ² ; sodobnejši prostori na dobrih logističnih lokacijah lahko dosegajo približno do 1.200 EUR/m ² .	Neposredna primerjava je omejena zaradi nehomogenosti objektov. Pri večjih kompleksih je smiselna kombinacija primerjalnega, dohodkovnega in stroškovnega pristopa.
Najem pisarn	GURS 2025: mediana mesečne najemnine pisarn v Sloveniji 10,7 EUR/m ² ; Ljubljana 12,5 EUR/m ² . Aktualna oglaševana ponudba v Logatcu za pisarniške prostore se pogosto giblje okoli 6–8 EUR/m ² /mesec.	Uporabno za dohodkovni pristop in preverbo donosnosti. Pri oceni je treba upoštevati stroške, DDV, zasedenost, trajanje najema in boniteto najemnika.
Najem skladiščnih oziroma proizvodno-skladiščnih prostorov	Na ravni Slovenije GURS za industrijske prostore navaja mediano mesečne najemnine 5,4 EUR/m ² . V Logatcu se oglaševane najemnine skladiščnih oziroma proizvodno-skladiščnih prostorov praviloma gibljejo približno med 5,5 in 7,5 EUR/m ² /mesec, pri posebnih prostorih tudi več.	Uporabno predvsem za dohodkovni pristop. Posebej pomembni so višina, dostop za tovorna vozila, manipulativne površine, energetska opremljenost, možnost delitve in bližina avtoceste.
Ponudbene cene v Logatcu	Pregled aktualne oglaševane ponudbe kaže omejeno število primerov. Povprečna oglaševana prodajna cena poslovnih prostorov se glede na izpis portala giblje približno okoli 1.500–1.700 EUR/m ² , vendar je vzorec majhen in nehomogen.	Ponudbene cene niso enake realiziranim cenam. Uporabne so kot dopolnilni tržni signal, ne kot samostojna podlaga za končno tržno vrednost.

Opomba: navedeni razponi so orientacijski in ne nadomeščajo preverbe realiziranih poslov v ETN/Trgokopu. Pri poslovnih prostorih je treba zaradi heterogenosti trga izvesti individualne prilagoditve primerljivih podatkov.

Sklep za cenitveno poročilo

Za ocenjevanje poslovnih prostorov v Občini Logatec je smiselno uporabiti kombinacijo primerjalnega in dohodkovnega načina, pri večjih, specializiranih ali industrijsko-skladiščnih objektih pa tudi stroškovni način kot kontrolni pristop. Lokalni trg je dovolj aktiven za orientacijsko presojo ponudbe, vendar je zaradi majhnega števila neposredno primerljivih poslov treba oglaševane podatke obravnavati previdno. Končna tržna vrednost mora temeljiti na preverjenih realiziranih poslih, ustrezno prilagojenih glede na mikrolokacijo, fizične in funkcionalne lastnosti, zemljišče, pravni status, obremenitve in donosni potencial ocenjevana nepremičnine.

Viri

Geodetska uprava Republike Slovenije. Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2025. Maj 2026.
GOV.SI / Geodetska uprava RS. Trg nepremičnin, Evidenca trga nepremičnin in pojasnila o ponudbenih ter realiziranih cenah.
Nepremičnine.net. Pregled oglaševane prodaje in oddaje poslovnih prostorov v Občini Logatec. Vpogled 28. 5. 2026.
S-Invest d.o.o. Oddaja pisarniških prostorov v IOC Logatec. Vpogled 28. 5. 2026.

8. OCENITEV:

Ocena je podana po principu način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov).

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Ta primerjalni način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje, primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve (substitucije), kjer predpostavimo, da preudarna oseba ne bo plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestila blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti (MSOV).

V poročilu je prikazana način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov), katera, po mojem mnenju, daje najbolj verjetni izkaz primerne tržne vrednosti.

Analiza najgospodarnejše uporabe: Raba skladna z veljavnimi prostorskimi akti – javni interes.

Način tržnih primerjav:

Po definiciji MSOV, ki je okvir ocenjevalcem za izvedbo postopkov vrednotenja, način tržnih primerjav upošteva prodajo podobne ali nadomestne nepremičnine in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.

Na splošno se nepremičnina, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, primerja s prodajo podobne nepremičnine, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

V prilagoditvenem postopku skušamo poiskati vrednost, po kateri bi se primerljive nepremičnine prodale, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Če ima primerljiva nepremičnina boljšo lastnost od ocenjevane, je treba doseženo tržno vrednost primerljive nepremičnine ustrezno zmanjšati, če pa ima primerljiva nepremičnina slabšo lastnost, pa je treba doseženo tržno vrednost primerljive nepremičnine ustrezno povečati (Rotar, 2005). Vir: *Vrednotenje nepremičnin: Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj*, dr. Domen Nahtigal, dr. Bojan Grum, Ljubljana, 2015.

Osnovni postopek ocenjevanja nepremičnin po načinu tržnih primerjav (AI, 1996; IVSC 2011) je sledeč:

1. Raziskava trga z iskanjem informacij o prodanih transakcijah, ponudbah o prodaji ali nakupu primerljivih, podobnih nepremičnin;
2. Preverjanje informacij in potrditev zanesljivosti podatkov za tržno obravnavo;
3. Izbira ustrezne enote primerjanja (lokacijsko in fizično čim bolj primerljive nepremičnine) ter določitev ustrezne primerjalne analize za vsako enoto;
4. primerjava primerljivih prodanih oziroma ponudbenih nepremičnin z obstoječo ocenjevano nepremičnino z uporabo sestavin primerjanja in prilagoditvijo cene vsake primerljive nepremičnine glede na obstoječo ali izključitev primerljive nepremičnine iz obravnave;
5. uskladitev različnih kazalnikov vrednosti v končno vrednost, to je eno vrednost oz. en interval vrednosti.

Podrobnejša razlaga prilagoditev – glej vir: *Vrednotenje nepremičnin: Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj*, dr. Domen Nahtigal, dr. Bojan Grum, Ljubljana, 201

	#1	#2	#3	#4
opis	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec
tip nepremičnin	2 stanovanje + poslovni prostor	poslovni prostor - pošta, banka	poslovni prostor	poslovni prostor
ID posla	990794	962523	821830	899279
datum prodaje	21.04.2026	1.06.2026	29.05.2024	31.01.2025
cena	1.126.000,00	281.755,00	368.852,00	133.120,00
k.o.	2015 Gorenji Logatec	2016 Blekova vas	2017 Dolenji Logatec	2015 Gorenji Logatec
lokacija	Tržaška cesta	Tržaška cesta		Tržaška cesta
leto izgradnje	2015	2009	2000	1992
neto tlorisna	568,20	164,50	449,70	139,20
parcela m2	pripadajoče	pripadajoče	pripadajoča	pripadajoča

Tabela prilagoditev:					
	#1	#2	#3	#4	
opis	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec	Logatec
tip nepremičnin	2 stanvoanje + poslovni prostor	poslovni prostor - pošta, banka	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
ID posla	990794	962523	821830	899279	
datum prodaje	21.04.2026	1.06.2026	29.05.2024	31.01.2025	
cena	1.126.000,00	281.755,00	368.852,00	133.120,00	?
k.o.	2015 Gorenji Logatec	2016 Blekova vas	2017 Dolenji Logatec	2015 Gorenji Logatec	2017 Dolenji_Logatec
lokacija	Tržaška ccsta	Tržaška cesta		Tržaška cesta	Tržaška cesta 19
leto izgradnje	2015	2009	2000	1992	1980
neto florisna	568,20	164,50	449,70	139,20	1.204,70
parcela m2	pripadajoče	pripadajoče	pripadajoča	pripadajoča	pripadajoča
drugo					trgovina
cena/m2	1.981,70	1.712,80	820,22	956,32	?
tržni pog.	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	
vmesni					
seštevek	1.981,70	1.712,80	861,23	956,32	
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
starost	-25,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	
vzdrževanje	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	
objekt/parcela	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
velikost NTP	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	
instal. opremlj.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
etažnost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
funktionalnost	-20,00%	0,00%	15,00%	15,00%	
drugo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
prii.skupaj	-45,00%	-40,00%	15,00%	5,00%	?
ind.vrednost:	1.089,93	1.027,68	990,41	1.004,14	
Indicirana vrednost nepremičnine bi znašala:					1.000,00
Skupaj:					1.204.700,00



9. SKLEP:

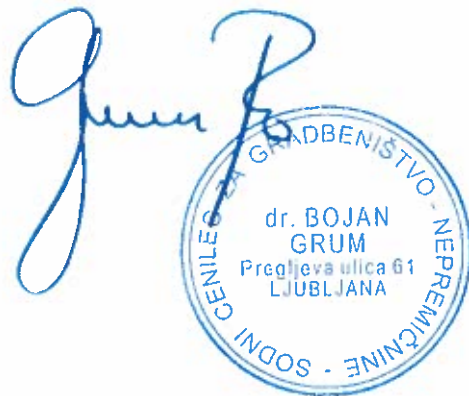
Tako določena vrednost nepremičnine, poslovnega prostora z ID: 2017-212-14, na naslovu Tržaška cesta 19, 1370 Logatec, bi po mojem mnenju, na dan 28.05.2026, znašala:

Zaokroženo: 1.205.000,00 EUR.
Z besedo: En milijon dvesto pet tisoč 00/100 EUR.

Ljubljana, 28.05.2026

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE

dr. Bojan GRUM, univ.dipl.inž.gradb.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Bojan Grum'. To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE' around the perimeter, and in the center: 'dr. BOJAN GRUM', 'Pregljeva ulica 61', and 'LJUBLJANA'.

10. IZJAVA NAROČNIKA:

Izjavljamo, da so podatki, dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja nepremičnine kompletni, točni in zbrani po najboljših močeh.

Skladno z medsebojnim dogovorom lahko ocenjevalec navedene podatke uporabi za potrebe ugotovitve pravic na nepremičnini do ocenjevanih nepremičnine -

LOGATEC,

NAROČNIK
Občina Logatec
Tržaška 50A,
1370 Logatec

11. PRILOGE:

- Izkaz ocenjevalca
- ZK izpisek
- GURS
- Primerljive prodaje / ponudbe (arhiva)

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE IN JAVNO UPRAVO

Župančičova 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 52 00
F: 01 369 57 03
E: gp.mplu@gov.si
www.mplu.gov.si

Številka: 706-1602/2012/9
Datum: 29.11.2012

Minister za pravosodje in javno upravo na podlagi 86. in 88. člena Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10-ZJNepS in 33/11), 9. člena v zvezi z 12. členom in 11. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Uradni list RS, št. 86/10 in 1/12) izdaja naslednjo

ODLOČBO

1. Dr. Bojan GRUM, rojen dne 20.10.1962, stanujoč Pregljeva ulica 71, 1000 Ljubljana, se imenuje za sodnega cenilca za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE.

2. Imenovanje sodnega cenilca se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter vpiše v Imenik sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje in javno upravo.

Obrazložitev:

Minister, pristojen za pravosodje, v skladu s 86. členom Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10-ZJNepS in 33/11; v nadaljevanju ZS) imenuje sodne cenilce za določeno področje cenilskega dela.

Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Uradni list RS, št. 86/10 in 1/12; v nadaljevanju Pravilnik) v 12. členu določa, da lahko cenilec vsak čas predlaga razširitev za eno ali več strokovnih področij in podpodročij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan za cenilca. Razširitev se opravi po postopku za imenovanje cenilca, določenem z zakonom in tem pravilnikom. Cenilec, ki želi razširitev strokovnih področij in podpodročij, za katera želi biti imenovan, pri Ministrstvu za pravosodje in javno upravo v skladu s 4. in 5. členom Pravilnika vložil vlogo za imenovanje za cenilca.

Drugi stavek prvega odstavka 88. člena v zvezi z 92. členom ZS določa, da če je za sodnega cenilca na določenem strokovnem področju in podpodročju imenovana oseba, ki je že sodni cenilec za drugo strokovno področje in podpodročje, ne izreče ponovno prisega, za novo področje in podpodročje pa je imenovana z dnem vročitve odločbe o imenovanju.

Dr. Bojan Grum, ki je bil z odločbo ministra za pravosodje, št. 166-04-667/00/7 z dne 26.1.2004, imenovan za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno; z odločbo ministra za pravosodje, št. 166-04-667/00/6 z dne 26.1.2004, imenovan za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo, podpodročja gradbeništvo - varstvo pri delu, gradbeništvo splošno, zaključna dela, stavbna zemljišča, visoke gradnje in gradbeni objekti in z odločbo ministra za pravosodje, št. 166-04-638/2000 z dne 6.10.2005, imenovan za sodnega izvedenca za strokovno področje varstvo pri delu in požarna varnost, podpodročje varstvo pri delu splošno, varstvo pri delu v gradbeništvu in varstvo pri delu v šolstvu, je dne 25.5.2012 predlagal razširitev imenovanja za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje nepremičnine, s tem, da je v skladu s Pravilnikom, vložil vlogo za imenovanje za sodnega cenilca.

Četrty odstavek 84. člena ZS določa, da so dolžni sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpopolnjevanju in sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Glede na navedeno je minister, pristojen za pravosodje, odločil, kot izhaja iz izreka te odločbe.

PRAVNI POUK:

Ta odločba je dokončna. Zoper odločbo je dovoljen upravni spor, ki se v 30 dneh od vročitve odločbe vloží neposredno ali pošlje po pošti na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana.


dr. Sanja ALJČANIČ
minister

Vročiti:

- Dr. Bojan GRUM, Pregljeva ulica 71, 1000 Ljubljana - vročitev osebno po ZUP-u,
- arhiv, tu.



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 28.5.2026 - 10:25:26

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2017-212-14
katastrska občina 2017 DOLENJI LOGATEC stavba 212 del stavbe 14 (ID 7338977)	
naslov:	Tržaška cesta 19, 1370 Logatec

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	157/250
na nepremičnini:	katastrska občina 2017 DOLENJI LOGATEC stavba 212 (ID 6024538)
ID pravice	23286915

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	23286914
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	7334141000
firma / naziv:	FNG Property SI, nepremičninska družba, d.o.o.
naslov:	Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



Datum izdelave izpisa: 28.05.2026

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2017 DOLENJI LOGATEC
Številka stavbe: 212
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 3
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 8
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 473,9 m
Najvišja višinska kota stavbe: 487,6 m
Karakteristična višina stavbe: 478,5 m
Leto izgradnje stavbe: 1980
Material nosilne konstrukcije: beton, železobeton
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 2002
Priključek na električno omrežje: Da
Priključek na vodovodno omrežje: Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Parcele na gradbeni parceli: /
Parcele na območju stvarno pravnih pravic brez geometrije: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2017 DOLENJI LOGATEC	25/31	1.354 m ²	1.354 m ²
2017 DOLENJI LOGATEC	25/88	654 m ²	654 m ²
2017 DOLENJI LOGATEC	25/89	29 m ²	29 m ²

Naslovi stavbe

Logatec, Logatec, Tržaška cesta 19
Logatec, Logatec, Tržaška cesta 19 a

Številka dela stavbe: 14
Naslov: Logatec, Logatec, Tržaška cesta 19, 1
Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1
Status: Katastrski vpis po ZKN
Dejanska raba: trgovski del stavbe
Uporabna površina: 476,1 m²
Neto tlorisna površina: 1.204,7 m²
Številka etaže: 1, 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Da

**Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:** Ne**Prostori dela stavbe**

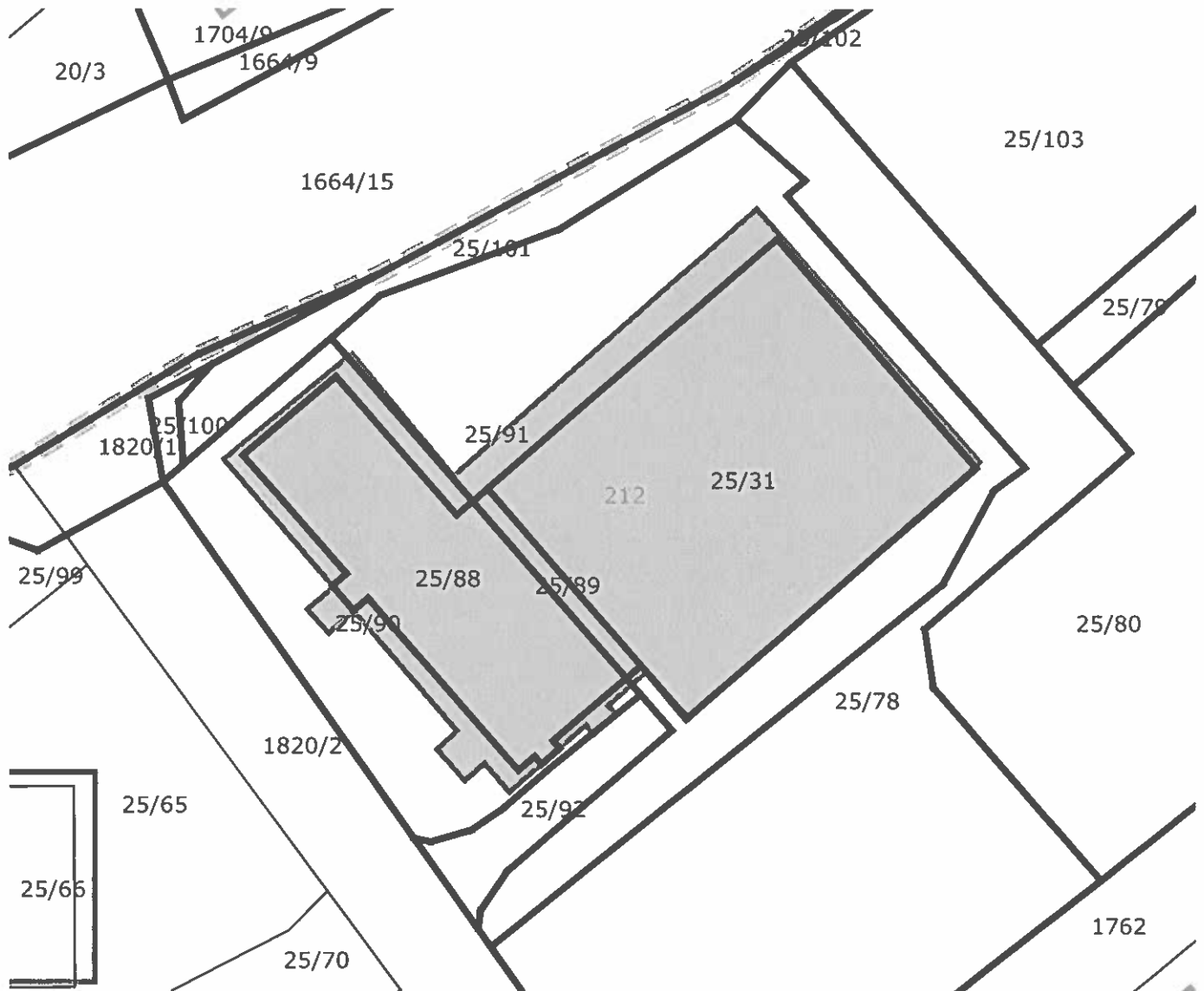
Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	327,4 m ²
poslovni prostor	148,7 m ²
proizvodni in skladiščni prostor	649,0 m ²
odprta terasa, balkon, loža	59,3 m ²
tehnični prostor	20,3 m ²

Sestavine dela stavbe: /**Upravljavci dela stavbe:** /**Lastništvo dela stavbe****tip lastnika**

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik			1/1
FNG Property SI, nepremičninska družba d.o.o.	Ljubljana, Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana	7334141000	

Prostorske enote

Občina:	Logatec
Naselje:	Logatec
Poštni okoliš:	Logatec
Upravna enota:	Logatec
Šolski okoliš:	OŠ " 8. Talcev " Logatec
Krajevna skupnost:	Naklo
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Center
Volilni okraj:	Volilni okraj Logatec
DZ volišče:	Upravni center Logatec, Tržaška c. 50a, Logatec
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Upravni center Logatec, Tržaška c. 50a, Logatec

**DOLENJI LOGATEC 2017-212**

— Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP_456_1 Številka gradbene parcele

Informativno merilo 1 : 500

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin



OBČINA LOGATEC

OBČINSKA UPRAVA

www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Številka: 351-357/2026-2

Datum: 24.04.2026

Občina Logatec, Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec, na podlagi 279. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), izdaja na zahtevo, ki jo je podala stranka, **Občina Logatec, Tržaška cesta 50A, 1370 Logatec**, naslednjo

LOKACIJSKO INFORMACIJO

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 2017-DOLENJI LOGATEC
- številka zemljiške parcele / parcel: 25/31, 25/91, 25/92, 25/78, 25/80, 25/79, 25/103

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
25/31	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt	
25/91 (del)	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt	
25/91 (del)	DL-95	ZP	območja stavbnih zemljišč: parki	
25/92	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt	
25/78 (del)	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt	
25/78 (del)	DL-95	ZP	območja stavbnih zemljišč: parki	
25/80 (del)	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske	

			dejavnosti in manjša obrt	
25/80 (del)	DL-95	ZP	območja stavbnih zemljišč: parki	
25/80 (del)	DL-92	PC	območja stavbnih zemljišč: površine cest	
25/79 (del)	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt	
25/79 (del)	DL-95	ZP	območja stavbnih zemljišč: parki	
25/79 (del)	DL-92	PC	območja stavbnih zemljišč: površine cest	
25/103 (del)	DL-96	CDo	območja stavbnih zemljišč: trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt	
25/103 (del)	DL-95	ZP	območja stavbnih zemljišč: parki	
25/103 (del)	DL-92	PC	območja stavbnih zemljišč: površine cest	

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
25/31, 25/91, 25/92, 25/78, 25/80, 25/79, 25/103	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 - uradno prečiščeno besedilo, datum objave: 12. 5. 2021, 11/23, datum objave: 17. 11. 2023, 4/2024 - sklep o tehnični posodobitvi, datum objave: 18. 4. 2024)	- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 1-2/16).
25/31, 25/78 (del), 25/79, 25/80, 25/91, 25/92 (del), 25/103	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec - center (Logaške novice št. 10/16, 1-2/18-popr.)	/

Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele: 25/31, 25/91, 25/92, 25/78, 25/80, 25/79, 25/103

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), Odlok o predkupni pravici Občine Logatec (Uradni list RS, št. 121/21).

Za izjavo občine o ne/uveljavljanju predkupne pravice na nepremičnini, na podlagi predpisov po katerih je občina predkupna upravičenka, je treba vložiti Ponudbo za odkup zemljišča nosilcu predkupne pravice.

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Zemljiška parcela je stavbno zemljišče:

Št. parcele: /

oznaka: /

Naziv razvojne stopnje

Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

8. PRAVNI REŽIMI

8.1. **Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja**

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
25/31, 25/78, 25/79, 25/80, 25/91, 25/92, 25/103	ekološko pomembno območje: Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri z evidenčno št. 80000	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18) in Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 - uradno prečiščeno besedilo, 61/06 - ZDru-1, 8/10 - ZSKZ-B, 46/14, 21/18 - ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 - ZDeb, 105/22 - ZZNSPP, 18/23 - ZDU-10 in 97/25)
25/31, 25/78, 25/79, 25/80, 25/91, 25/92, 25/103	Radonski zemljevid Slovenije - parcela leži na območju z več radona	Uredba o nacionalnem radonskem programu (Uradni list RS, št 18/18, 86/18 in 152/20)
25/31, 25/78, 25/79, 25/80, 25/91, 25/92, 25/103	kulturna dediščina: Logatec - Arheološko najdišče Longaticum z evidenčno št. 11102, arheološka dediščina	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 - ZNOrg, 78/23 - ZUNPEOVE)
25/79 (del), 25/80 (del), 25/103 (del)	kulturna dediščina: Dolenji Logatec - Trško naselje z evidenčno št. 18600, naselbinska dediščina	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 - ZNOrg, 78/23 - ZUNPEOVE)

Varovana območja narave - vir: <http://www.pisrs.si/> (18.04.2026)

Kulturna dediščina - vir: <http://www.pisrs.si/> (17.04.2026)

Ogrožena območja: poplave, erozijska območja - vir: <http://www.pisrs.si/> (17.04.2026)

8.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
25/91 (del), 25/92 (del), 25/78 (del), 25/80 (del), 25/79 (del), 25/103 (del)	varovalni pas občinske ceste	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A in 29/23) in Odlok o kategorizaciji cest v Občini Logatec (Uradni list RS, št. 67/21, Logaške novice, št. 11/23)
25/91 (del), 25/78 (del), 25/103 (del)	varovalni pas državne ceste	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A in 29/23)
25/78 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: kablovod - podzemni kabelski vod - 20 kV (1 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 - ZOEE-A)
25/31 (del), 25/78 (del), 25/80 (del), 25/92 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: kablovod - podzemni kabelski vod - 0,4 kV (1 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 - ZOEE-A)
25/78 (del), 25/79 (del), 25/80 (del), 25/91 (del), 25/92 (del)	varovalni pas plinovodnega omrežja: lokalni (distribucijski) plinovodi - 5 m	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 - ZOEE-A)
25/78 (del), 25/80 (del)	varovalni pas kanalizacijskega omrežja: meteorni vod - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 133/23, 85/24 - ZAID-A, 47/25 - odl. US in 75/25)
25/78 (del), 25/91 (del), 25/92 (del)	varovalni pas kanalizacijskega omrežja: mešani vod - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 133/23, 85/24 - ZAID-A, 47/25 - odl. US in 75/25)
25/31 (del), 25/78 (del), 25/79 (del), 25/80 (del), 25/91 (del), 25/103 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: trasa - 3 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10 in 40/25 – ZInfV-1)
25/79 (del), 25/80 (del), 25/103 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: komunikacijski vod - 3 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10 in 40/25 – ZInfV-1)

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- Izsek iz grafičnega dela prikaza izvedbenega dela OPN, list VRHNIKA D2344.
- Izsek iz grafičnega dela Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec – center (Logaške novice št. 10/16 (str. 2), popravek –1-2/18 (str. 2) .

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- Prostorsko izvedbeni pogoji so dostopni na spletnem mestu: <https://logatec.si/obcina/predpisi-vveljavi/predpisiokoljeinprostor/> pod naslovom: Občinski podrobni prostorski načrti – OPPN (alineja: - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Območje celovite prenove starega mestnega jedra Dolenji Logatec – center (Logaške novice št. 10/16 (str. 2), popravek –1-2/18 (str. 2)) velja od 4. 11. 2016)

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa se ne zaračuna v skladu z drugim odstavkom 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13, 189/20 - ZFRO).

Poučitev: Izvirnik te lokacijske informacije je v elektronski obliki. Stranka, ki je prejela kopijo lokacijske informacije v fizični obliki, lahko zahteva, da se ji pošlje izvirnik na elektronski naslov ali potrdi skladnost kopije z izvirnikom. Ta poučitev je brezpredmetna, če ste lokacijsko informacijo prejeli v elektronski obliki, saj ste prejeli izvirnik.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Tatjana Bedene Benčina,
vodja Oddelka za urejanje prostora

Vročiti: stranki



OBČINA LOGATEC

OBČINSKA UPRAVA

www.logatec.si
e: obcina.logatec@logatec.si
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave, kamor sodijo:
 - stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti,
 - centri za socialno delo,
 - policijske postaje,
 - stavbe občin, krajevnih uradov,
 - sodišča,
 - parlament in podobno;
- 12620 Muzeji in knjižnice, kamor sodijo:
 - muzeji, galerije, namenjene izključno za razstave umetniških del, knjižnice, informacijska središča in podobno,
 - arhivi, stavbe za hrambo arhivskih gradiv;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, kamor sodijo:
 - stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, jasli, vrtci, osnovne šole, srednje šole in gimnazije in podobno,
 - stavbe za dnevno varstvo starejših občanov,
 - stavbe za poklicno izobraževanje,
 - stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje,
 - stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
 - stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji,
 - stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami,
 - observatoriji;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, kamor sodijo:
 - stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, univerzitetne bolnišnice,
 - klinike, sanatoriji, bolnišnice in domovi za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, psihiatrične bolnišnice, dispanzerji, ambulante, porodnišnice, zdravstvene posvetovalnice,
 - bolnišnice v vzgojnih domovih, zaporih in vojaške bolnišnice,
 - zdraviliške stavbe, stavbe za rehabilitacijo, transfuzijo krvi, veterinarske klinike in veterinarske ambulante in podobno,
 - stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe in podobno.

3. Ustrezna lokacija

Zemljišče se nahaja v centru mesta, kar zagotavlja boljšo dostopnost storitev za vse občane, vključno z ranljivimi skupinami.

Pripravila: Simona Šušteršič Štrukelj