

Datum: 19. 5. 2017

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 20. REDNI  
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,  
DNE 30. 5. 2017**

**NASLOV:** Obravnava in sprejem DIIP za rekonstrukcijo dela pritličja za dejavnost radiologije v objektu Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Inženiring biro d.o.o. Maribor

**POROČEVALKA:** direktorica OU mag. Zorica Zajc-Kvas

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Rače – Fram potrjuje DIIP za »Rekonstrukcijo dela pritličja za ambulantno dejavnost radiologije v objektu Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor v Sodni ul. 13«, ki ga je izdelal Inženiring biro d.o.o., št.: DIIP-ZDM 2016/2, z dne 10.1.2017.

ŽUPAN OBČINE RAČE – FRAM  
Branko LEDINEK, l.r.

OBČINA RAČE-FRAM (20. redna seja Občinskega sveta Občine Rače-Fram) -  
Obrazložitev k predlagani točki dnevnega reda z delovnim naslovom:

**Obrazložitev in sprejem DIIP (dokumenta identifikacije investicijskega projekta)  
za rekonstrukcijo dela pritličja za dejavnost radiologije  
v objektu Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor**

Od leta 2011 si, skladno s potrjenimi plani zavoda ZD dr. Adolfa Drolca Maribor in sprejetimi proračuni 12 občin ustanoviteljic, v navedenem skupnem zavodu sledijo investicijski projekti, kot sledi (naš delež – po ključu števila prebivalcev: 3,32 %) in za katere smo namenili:

**1. Sofinanciranje adaptacije laboratorija in pneumofiziološkega dispanzerja z nadzidavo II. in III. nadstropja nad Ulico talcev in Sodno ulico v Mariboru**

\* leta 2010 = 27.722,00 EUR – kupnina od prodaje objekta na Tyrševi 19; ta znesek je bil upoštevan kot strošek realizacije dela investicije;

\* leta 2011 = 44.351,68 EUR;

za to investicijo torej skupaj govorimo o znesku 72.073,68 EUR iz proračuna Občine Rače-Fram;

**2. Sofinanciranje obnove oz. dozidave objekta ZD dr. Adolfa Drolca Maribor - novogradnja objekta za fizikalno in rehabilitacijsko medicino**

\* leta 2013 = 3.344,56 EUR,

\* leta 2014 = 7.748,03 EUR,

\* leta 2015 = 89.598,40 EUR;

skupna naložba naše občine v obdobju 2013 – 2015 za sofinanciranje te investicije je torej dosegla = 100.690,99 EUR;

**3. Sofinanciranje adaptacije in rekonstrukcije kletne etaže centralnega Zdravstvenega doma Maribor v prostore centralne sterilizacije in pralnice perila**

\* leta 2016 = 1.698,82 EUR,

\* tekoče leto 2017: predvideno plačilo razlike (=14.912,18 EUR) do skupnega zneska našega 3,32-odstotnega deleža, tj. do 16.611,00 EUR (naš delež po sprejetem IP), zmanjšano za 4.538,38 EUR zaradi izbranega ugodnejšega izvajalca po razpisu; skupno za navedeno investicijo torej dejansko = 12.072,62 EUR, od tega v letu 2017 plansko = 10.373,80 EUR. Kot smo navedli že pri obrazložitvi postavke 17054 (Sofinanciranje obnove objekta ZD dr. Adolfa Drolca Maribor) v sklopu sprejemanja proračuna naše občine za leto 2017, pa nas je ZD Maribor z dopisom št.: 01/01 – 37/16, datiranim na 23. 11. 2016, zaprosil, da v planu/2017 kljub temu ohranimo znesek, kot ga je predvideval IP, nastalo razliko (4.538,38 EUR) pa prerazporedimo – namenimo za izvedbo potrebne **rekonstrukcije pritličja v Sodni ul. 13 v MB – za potrebe okulistike /selitev okulističnih ambulant/**, za kar so zaprosili še dodatnih 3.188,00 EUR (skupno za ta dodaten namen torej 7.726,38 EUR). To je bilo akceptirano pri pripravi in sprejemanju proračuna Občine Rače-Fram za leto 2017, DIIP za to investicijo je naš občinski svet sprejel na 17. redni seji, dne 19. 12. 2016 (sklep št.:143). Da bi ZD Maribor lahko sočasno in celostno rešil prostorski problem v pritličnem in kletnem nivoju v Sodni ulici 13, ki je predmet prenove že zavoljo adaptacije in rekonstrukcije za namen ureditve prostorov centralne sterilizacije in pralnice perila, je vodstvo zavoda zaprosilo še za dodatno sofinanciranje, za potrebe **ureditve prostorov za razširjeno ambulantno dejavnost radiologije** in ureditev arhiva, v višini = 9.945,00 EUR (delež, vključen v plan Občine Rače-Fram 2017, je za te namene 10.000 EUR); DIIP še ni bil obravnavan in ga je potrebno šele sprejeti – to namero sedaj uresničujemo.

Obe dodatni investiciji, ki sta v zgornji obrazložitvi dosedanjih dogajanj navedeni na koncu, sta vodeni kot projekt 'Rekonstrukcija prostorov v pritličju in kleti objekta Zdravstvenega doma Maribor v Sodni ulici 13 za potrebe okulistike, radiologije in skupnih služb'.

Ob predpostavki sledenja prošnjam ZD Maribor in upoštevajoč vse navedeno, bo Občina Rače-Fram v obdobju 2010 - 2018 kot soustanoviteljica ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za investicijske potrebe zagotovila skupno nekaj preko 200.000 EUR sofinancerskih sredstev.

*Opomba:*

*Zbir teh podatkov je bil pripravljen in je namenjen predvsem kot aktualna informacija o naših dosedanjih in za bližnjo prihodnost načrtovanih proračunskih vlaganjih v zdravstveno dejavnost skupnega zavoda na tem področju, ki naj pripomore k lažji odločitvi o konkretnem predlogu oz. dokumentu, ki je predmet tokratne obravnave.*

-----

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je predmet tokratne obravnave in odločanja, se nanaša na **rekonstrukcijo dela pritličja ZD Maribor v Sodni ulici 13 za dejavnost radiologije (1. faza).**

Cilj predloženega DIIP, št.: DIIP-ZDM 2016/2, z datumom izdelave 10. 1. 2017, je umestitev dela skupnih funkcij za ambulantno dejavnost radiologije – skupne nemedicinske dejavnosti radiologije (naročanje, izvidi pacientov) v preostalem (in izpraznjenem) vzhodnem delu pritličja objekta ZD z lokacijo na Sodni ulici 13 – 1. faza, medtem ko bo umestitev načrtovanih in razširjenih diagnostičnih dejavnosti radiologije (celovita ambulantna dejavnost radiologije) v kletni etaži izdelan dodaten DIIP, ki bo pomenil naslednji izvedbeni cikel (vse investicijsko-operativne faze predstavljajo zaključene funkcionalne enote, ki dovoljujejo ločeno časovno opredelitev).

Soustanoviteljica in posledično predvidena soinvestitorica Občina Rače-Fram je v primeru investicijskih projektov udeležena z deležem 3,32 %; tak je tudi predlog predmetnega DIIP Rekonstrukcija dela pritličja ZDM - radiologija I. faza, po katerem bo strošek Občine Rače-Fram znašal 2.800,09 EUR.

Občinskemu svetu Občine Rače-Fram predlagamo, da sprejme naslednji sklep:

**Občinski svet Občine Rače-Fram potrjuje Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za 'Rekonstrukcijo dela pritličja za ambulantno dejavnost radiologije v objektu Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor v Sodni ulici 13', ki ga je izdelal Inženiring biro d.o.o., št.: DIIP-ZDM 2016/2, z dne 10. 1. 2017.**

Pripravila: Simona ANTOLIČ

ŽUPAN OBČINE RAČE-FRAM:

Branko LEDINEK

*INVESTITOR*

Po pooblastilu **MESTNE OBČINE MARIBOR**  
Javni zavod  
**ZDRAVSTVENI DOM dr. ADOLFA DROLCA**  
**MARIBOR**  
Ulica talcev 9 , 2000 Maribor

*NAROČNIK DOKUMENTACIJE*

Javni zavod  
**ZDRAVSTVENI DOM dr. ADOLFA DROLCA.**  
**MARIBOR**

*INVESTICIJSKI OBJEKT*

**REKONSTRUKCIJA DELA PRITLIČJA ZA**  
**DEJAVNOST RADIOLOGIJE V OBJEKTU**  
**ZDRAVSTVENEGA DOMA MARIBOR V**  
**SODNI ULICI 13**

*NALOGA*

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE**  
**INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**  
**(DIIP)**

*IZDELOVALEC*

**INŽENIRING BIRO d.o.o.**  
Jezdarska ulica 2, 2000 Maribor

Direktor:   
**Igor SPOLAR, univ. dipl. inž. grad.**  


*ŠTEVILKA NALOGE*

**DIIP-ZDM 2016/2**

*DATUM*

**Maribor, 10.01.2017**

Številka: 02/04/01-113/17

Datum: 10.3.2017

Na podlagi 20. člena "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Ur. list RS, št. 60/2006 in 54/2010), sprejemamo naslednji

## SKLEP

Potrjujemo Dokument identifikacije investicijskega projekta (krajše: DIIP) za "Rekonstrukcijo dela pritličja za ambulantno dejavnost radiologije v objektu Zdravstvenega doma v Sodni ulici 13.", ki ga je izdelal INŽENIRING BIRO d.o.o., Jezdarska ulica 2, Maribor

Številka DIIP: DIIP-ZDM 2016/2  
Datum izdelave DIIP: 10.01.2017

S tem sklepom se odobri nadaljevanje investicijskega projekta.

Investitor (po pooblastilu Mestne občine Maribor):  
Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor,  
Ulica talcev 9. 2000 Maribor

Odgovorna oseba:



prim. asis. dr. Jernej ZAVRŠNIK, dr.med.spec.  
direktor

Upravljavec:



prim. asis. dr. Jernej ZAVRŠNIK, dr. med. spec.  
direktor

## KAZALO VSEBINE

<b>1.0</b>	<b>UVODNA POJASNILA .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Izhodišča.....	5
1.2.	Predstavitev investitorja, soinvestitorjev oziroma sofinancerjev in uporabnika	5
1.3.	Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in odgovorne osebe	6
1.4.	Namen in cilji investicijskega projekta.....	6
<b>2.0</b>	<b>OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>8</b>
2.1.	Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije - faza DIIP.....	8
2.2.	Spisek strokovnih podlag za izdelavo DIIP.....	8
2.3.	Upoštevane variante, oziroma alternative .....	9
2.4.	Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovornega vodje investicijskega projekta.....	9
2.5.	Predvidena organizacija izvedbe in spremljanja investicije.....	9
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije...	10
2.7.	Utemeljitev vrednosti investicijskega projekta.....	11
<b>3.0.</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU PROSTOROV IN IZDELOVALCU .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Investitor (po pooblastilu) .....	11
3.2.	Uporabnik prostorov .....	11
3.3.	Izdelovalec investicijske dokumentacije .....	12
<b>4.0.</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZAGOTAVLJALA PREDVIDENA INVESTICIJA .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Dejavnost Javnega zavoda zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor .....	12
4.2.	Obstoječe stanje .....	13
4.3.	Razlogi za investicijo.....	13
4.4.	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in..	13
<b>5.0.</b>	<b>OPIS IN OPREDELITVE INVESTICIJE .....</b>	<b>13</b>
5.1.	Podlage za izvedbo investicije .....	13
5.2.	Faznost izvedbe investicije.....	14
5.3.	Opisi predvidenih arhitekturno-funkcionalnih rešitev preureditve dosedanjih prostorov v dve funkcionalni enoti.....	14
<b>6.0.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>16</b>
6.1.	Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih.....	16
<b>7.0.</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH CENAH .....</b>	<b>16</b>
7.1.	Podlage za oceno stroškov .....	16
7.2.	Struktura stroškov investicije.....	16
<b>8.0.</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE .....</b>	<b>16</b>
8.1.	Opisi lokacije, obstoječega objekta ter prostorov.....	16
8.2.	Veljavni prostorski akti.....	17
<b>9.0</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....</b>	<b>17</b>
9.1.	Izhodišča .....	17
9.2.	Cena posameznih emisij in ukrepi:.....	17
<b>10.0.</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE.....</b>	<b>17</b>
<b>11.0.</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH, DINAMIKI IN VIRIH .....</b>	<b>19</b>
11.1	Deleži sredstev glede na financerja in vrsto stroška .....	19
11.2	Dinamika financiranja.....	19
<b>12.0.</b>	<b>PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV POSLOVANJA .....</b>	<b>20</b>

12.1.	Ocena predvidenih stroškov in koristi po rekonstrukciji.....	20
12.2.	Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije .....	20
12.3.	Statični kazalniki.....	22
12.4.	Dinamični kazalniki .....	22
12.5.	Ekonomski kazalniki.....	23
12.6.	Dinamični kazalniki .....	25
<b>13.0.</b>	<b>ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>26</b>
13.1.	Ocena tveganj.....	26
13.2.	Analiza občutljivosti .....	26

**GRAFIČNA PRILOGA:**

Tloris pritličja

## 1.0 UVODNA POJASNILA

### 1.1 Izhodišča

Po dokončanju gradnje novega objekta za fizikalno in rehabilitacijsko medicino so bile ambulantne dejavnosti, ki so pred tem delovale v pritličju in kletnem nivoju objekta Javnega zavoda "Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor" (dalje ZDM) v Sodni ulici 13., umeščene v novogradnjo znotraj kompleksa javnega zavoda. S tem so bile sproščene prostorske kapacitete za ureditev oziroma združitvev ambulantne dejavnosti okulistike na eni lokaciji ter razširitev diagnostične dejavnosti radiologije in dela skupnih služb na tej lokaciji.

ZDM je - kot izvajalec zdravstvenih dejavnosti na območju 12 občin soustanoviteljic - za umestitev ambulantne dejavnosti okulistike in razširitev ambulantne oziroma diagnostične dejavnosti radiologije v razpoložljive (oziroma izpraznjene) prostore na citiranem naslovu, pridobil potrebno projektno dokumentacijo, ki obsega PGD in PZI fazo in (na podlagi PGD dokumentacije) tudi gradbeno dovoljenje, ki ga je izdala RS / Upravna enota Maribor, štev.: 351-119/2016-16 (7017).

Na podlagi pravnomočnosti tega gradbenega dovoljenja mora investitor pričeti z izvedbenimi deli, ki so predmet izdelane projektne dokumentacije in citiranega upravnega dovoljenja, najkasneje v roku dveh let, kar se izteče 30.6.2018.

Za izvedbo prvega dela investicije, to je umestitev dejavnosti okulistike v prostore zahodnega dela pritličja objekta v Sodni ulici 13. je bil (z datumom: 22.11.2016) izdelan prvi investicijski dokument in sicer Dokument identifikacije investicijskega projekta (dalje DIIP) ter - v decembru 2016 - posredovan vsem soustanoviteljicam.

Predmetni DIIP (štev. DIIP-ZDM 2016/2, datum:10.01.2017) pa obravnava umestitev dela skupnih funkcij za ambulantno dejavnost radiologije (naročanje, izvidi pacientov) v preostalem (in izpraznjenem) vzhodnem delu pritličja objekta Sodna ulica 13.

Za umestitev načrtovanih in razširitev obstoječe diagnostične dejavnosti radiologije v kletni etaži objekta pa bo izdelan dodatni DIIP.

### 1.2. Predstavitev investitorja, soinvestitorjev oziroma sofinancerjev in uporabnika

#### 1.2.1 Investitor in pooblaščenec investitorja

Investitor projekta "Rekonstrukcija prostorov v pritličju in kleti objekta Zdravstvenega doma Maribor v Sodni ulici 13. za potrebe okulistike, radiologije in skupnih služb" je Mestna občina Maribor (dalje MOM), po pooblastilu le-te pa Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor.

#### 1.2.2. Podatki o uporabniku prostorov in izvajalcu zdravstvenih dejavnosti

Uporabnik vseh prostorov in izvajalec zdravstvenih dejavnosti v objektu na lokaciji v Sodni ulici 13., ki so predmet obravnave v predmetnem Dokumentu identifikacije investicijskega projekta, je torej:

**Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor**  
**Ulica talcev 9, 2000 Maribor**

#### 1.2.3 Soinvestitorji oziroma sofinancerji (po abecednem redu)

Posamezne občine so - kot ustanoviteljice - tudi solastnice objektov javnega zavoda.



V primeru investicijskih projektov pa posamezne občine, skladno z ustanoviteljskimi deleži, nastopajo tudi kot tudi soinvestitorice. Deleži 12-ih občin soustanoviteljic (navedenih po abecednem redu) so razvidni iz pregledne tabele.

• Občina Duplek, Cesta 4. julija, 2241 Spodnji Duplek	3,32%
• Občina Hoče Slivnica Pohorska cesta 15, 2311 Hoče	5,37%
• Občina Kungota, Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota	2,44%
• Občina Lovrenc na Pohorju Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju	1,76%
• Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	63,12%
• Občina Miklavž na Dravskem polju, Nad izviri 6, 2204 Miklavž na Dravskem polju	3,20%
• Občina Pesnica pri Mariboru, Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru	3,99%
• Občina Rače Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače	3,32%
• Občina Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše	4,10%
• Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi	2,60%
• Občina Starše, Starše 93, 2205 Starše	2,21%
• Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj	4,57%

### 1.3. Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in odgovorne osebe

Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (krajše DIIP) je INŽENIRING BIRO d.o.o., Jezdarska ul. 2, 2000 Maribor

Odgovorna oseba za izdelavo DIIP je Igor Špolar, univ.dipl.inž.grad..

### 1.4. Namen in cilji investicijskega projekta

#### 1.4.1. Izhodišča za pripravo investicijske dokumentacije

Sredstva za predvidene investicijske posege, oziroma GOI dela, morajo - skladno z ustanovitvenim aktom in svojimi deleži, ki so prikazani v gornjem tabelarnem pregledu - zagotoviti ustanoviteljice ZDM, sredstva za medicinsko in nemedicinsko opremo pa mora zagotoviti ZDM sam. Investitorica MOM pa je dolžna zagotoviti, oziroma financirati, vso potrebno projektno dokumentacijo ter - skladno z veljavno gradbeno zakonodajo - zagotoviti tudi nadzor izvedbe gradbeno-obrtniških in instalacijskih del (dalje GOI dela) ter koordinacijo varstva pri zdravju in delu. MOM pa lahko - kot investitor - del teh obveznosti prenese na pooblaščenca, to je ZDM.

Zaradi različnih možnosti oziroma dinamike zagotovitve finančnih deležev - s strani ustanoviteljic pa tudi zagotovitve lastnih sredstev ZDM - je dinamika rekonstrukcije (časovno) opredeljena v več investicijsko-operativnih faz, ki predstavljajo zaključene funkcionalne enote, oziroma sklope prostorov na naslovu Sodna ulica 13. in sicer v zahodnem krilu pritličja za potrebe okulistike, v vzhodnem delu pritličja za skupne nemedicinske dejavnosti radiologije, v kleti objekta pa za celovito ambulantno dejavnost radiologije.

Na podlagi delne dopolnitve oziroma spremembe instalacijskega dela izvedbene projektne dokumentacije (faza PZI - projekt za izvedbo), ki je potrebna zaradi postopne izvedbe GOI del in montaže opreme, bi - v okviru dodatnega investicijskega postopka, kar vključuje pripravo in potrditev DIIP, z ozirom na celotni obseg GOI del pa tudi Investicijski program (krajše IP) - s temi posegi (delovno poimenovanimi faza 2a, 2b in 2c), lahko zaključili z načrtovano rekonstrukcijo vseh prostorov, kar vključuje preostali, to je vzhodni del pritličja (faza 2a - predmet tega DIIP) in celotno kletno etažo (faza 2b in 2c) obstoječega objekta v Sodni ulici 13. ter prostore severno od tega objekta in sicer v novejšem "prizidku".

Tehnološke podlage za ureditev prostorov okulistike in radiologije, ki so predmet obdelave v projektni dokumentaciji in gradbenem dovoljenju, so podane v dokumentu Ministrstva RS za zdravje "Prostorska tehnična smernica, TSG - 12640 - 001: 2008 Zdravstveni objekti / Zvezek 3 / Zdravstveni dom" (Ur. list RS št. 83/08).

#### 1.4.2. Namen investicijskega projekta

Namen celotnega investicijskega projekta je ureditev prostorov ambulantnih dejavnosti okulistike in radiologije ter pripadajočih skupnih prostorov, ki se - v funkciji teh zdravstvenih dejavnosti - v celoti umeščajo v pritličje in klet objekta v Sodni ulici 13.

V okviru celotnega investicijskega postopka je (poleg ureditve ambulantne, oziroma diagnostične dejavnosti okulistike, ki trenutno deluje na treh drugih lokacijah in je bila obravnavana v predhodnem DIIP), predvidena še razširitev ambulantnih dejavnosti radiologije - vključno z magnetno resonanco (MRI), računalniško tomografijo (CT) in ultrazvokom (UZ). Sestavni del investicijskega postopka pa je tudi posodobitev ter ureditev prostorov in opreme obstoječe dejavnosti radiologije, ki deluje na tej lokaciji.

Sestavni del celotnega investicijskega postopka pa je tudi ureditev vseh spremljajočih skupnih prostorov (kabineti, garderobe, sanitarije za zaposlene), ki so funkcionalno povezani s posamezno medicinsko dejavnostjo.

Namen drugega izvedbenega ciklusa investicijskega projekta (obravnavanega v tem DIIP) je torej ureditev vzhodnega dela prostorov v pritličju objekta v Sodni ulici 13., namenjenim spremljajočim, oz. skupnim prostorom ambulantne dejavnosti radiologije, ki se - skladno s projektno rešitvijo in veljavnim gradbenim dovoljenjem - umešča v kletne prostore.

V naslednjem izvedbenem ciklusu pa je namen investicijskega projekta rekonstrukcija celotne kletne etaže v Sodni ulici 13. in severnem prizidku za ambulantno dejavnost radiologije (operativno poimenovana faza 2b in 2c), za kar bo ZDM, kot izvajalec teh zdravstvenih dejavnosti, pripravil dodatno investicijsko dokumentacijo.

#### 1.4.3. Cilji celotnega investicijskega projekta na lokaciji Sodna ulica 13

Cilji celotnega investicijskega projekta, ki jih želi doseči izvajalec opisanih medicinskih dejavnosti - v (predvidoma) treh operativnih postopkih - so torej naslednji:

- zagotovitev in ureditev ustreznih delovnih prostorov za diagnostične preglede okulistike na skupni lokaciji v Sodni ulici 13.
- zagotovitev funkcionalno-tehnološko sodobnejših in dodatnih ambulantnih prostorov za izvajanje diagnostičnih pregledov radiologije, ki jih je ZDM izvajal že doslej
- zagotovitev potrebnih spremljajočih prostorov za obe ambulantni dejavnosti, namenjenih zdravstvenemu osebju in pacientom
- zagotovitev tehnično in funkcionalno ustrežnejšega dostopa do kleti in pritličja z nivoja vhodne ploščadi v objekt iz Sodne ulice 13. (oziroma nadomestitev sedanje ploščadi), ki - skladno z veljavnimi predpisi - za javne objekte narekuje izvedbo neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam, za kar je načrtovana izvedba dvigala oziroma dvizne ploščadi.

## 2.0 OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 2.1. Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije - faza DIIP

#### 2.1.1 Predpisana investicijska dokumentacija

Skladno z veljavno "Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Ur. list RS, št.: 60/06), oziroma "Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Ur. list RS, št.: 54/10) je za načrtovano investicijo, ki jo financirajo ustanoviteljice ZDM (poleg Mestne občine Maribor še 11 občin na območju katerih deluje Javni zavod ZDM), potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo, ki - na podlagi določb 4. člena citirane "Uredbe" iz leta 2006 - obsega najmanj Dokument identifikacije investicijske dokumentacije.

Svet Javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca je - v okviru svojih pristojnosti in na podlagi dolgoročnih ciljev - celotni investicijski projekt uvrstil v Finančni načrt 2017 / 2018 in s tem neposredno zagotovil tisti del investicijskih sredstev, ki jih mora za opremo prostorov in del pripadajočih storitev, kot uporabnik in izvajalec zdravstvenih storitev, zagotoviti oziroma financirati ZDM sam.

#### 2.1.2. Spremembe, nastale v času po izdelavi PGD dokumentacije in izdaji gradbenega dovoljenja, do izdelave predmetnega DIIP

ZDM je (za celotni obseg investicijskega projekta, ki obsega rekonstrukcijo pritličja in dela kleti na lokaciji Sodna ulica 13), po dokončanju izdelave PGD dokumentacije, pridobil tudi PZI dokumentacijo.

Zaradi predvidene postopne izvedbe investicije, pogojene z možnostjo zagotavljanja finančnih virov soustanoviteljic Zdravstvenega doma, je le-ta pridobil projektantske ocene izvedbe GOI, potrebna pa je še delna dopolnitev in sprememba instalacijskega dela izvedbene projektne dokumentacije (PZI), ki bi takšen - fazni, oziroma etapni - operativni pristop izvedbenih del omogočila in (po uspešnem tehničnem pregledu) zagotovila tudi pridobitev uporabnega dovoljenja za posamezni funkcionalni sklop rekonstruiranih prostorov.

Dopolnitve in spremembe izvedbene projektne dokumentacije (faza PZI) za področje električnih (jaki in šibki tok) in strojnih instalacij pa - zaradi predvidene postopne rekonstrukcije prostorov pritličja in kleti - ne zahtevajo spremembe pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

## 2.2. Spisek strokovnih podlag za izdelavo DIIP

### 2.2.1 Strokovne podlage za izdelavo tega investicijskega dokumenta so bile:

- Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (MUV 51. 18/92 ter MUV 51. 9/06);
- PGD dokumentacija "Rekonstrukcija prostorov v pritličju in kleti - Sodna ulica 13 - za potrebe ambulantnih prostorov okulistike, radiologije in skupnih služb"
  - Vodilna mapa, št. proj. 05/2015, september 2015 (Bard, d.o.o.)
  - Načrt arhitekture, št. proj. 05/2015, september 2015 (Bard, d.o.o.)
  - Načrt gradbenih konstrukcij, št. proj. 15/2015 (Tectum, d.o.o. Maribor)
  - Načrt električnih instalacij in električne opreme, št. proj. 9/15, september 2015 (Pro-Biro, Peter Gajšek, s.p., Maribor)
  - Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, št. proj. 20-2524, avgust 2015 (Tes, d.o.o., Maribor)
  - Študija požarne varnosti, št. PV 75-09/15, september 2015 (Vigit, d.o.o., Zagorje ob Savi)

- Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, štev. 05/2015-RGO (Bard, d.o.o.) ,
- Geodetski načrt, št. 2015-73, datum: 27.7.2015 (Geodetske storitve Suzana Lečnik, s.p., Maribor)
- Podatki ZDM, kot uporabnika prostorov in izvajalca zdravstvenih storitev, pridobljeni v času izdelave predmetnega DIIP
- Informativni podatki za del tehnične in druge opreme prostorov, namenjenih skupni službi radiologije, pridobljeni v času izdelave DIIP
- Gradbeno dovoljenje, štev.: 351-119/2016-16 (7017), datum izdaje: 13.6.2016, pravnomočno z datumom: 30.6.2016; izdala: RS / Upravna enota Maribor

### **2.3. Upoštrevane variante, oziroma alternative**

- 2.3.1. Ker alternativa "brez investicije" ne omogoča zagotovitve ciljev in namena investicijskega projekta, je v predmetnem DIIP vrednotena samo varianta "z investicijo".

Varianta "z investicijo" omogoča izvedbo načrtovane rekonstrukcije v obsegu, kot je opisana v tem dokumentu. Varianta "z investicijo" pa omogoča tudi nadaljevanje investicijskega postopka za dokončanje celotne rekonstrukcije, kot je opredeljena v projektni dokumentaciji ter izdanem gradbenem dovoljenju, obsega pa: celotno pritličje, del kleti na naslovu Sodna ulica 13. in klet v severnem prizidku k objektu Sodna ulica.

- 2.3.2. Za naslednji del investicijskega postopka, oziroma obe operativni fazi (poimenovani delovna faza 2b in 2c), ki vključujeta celotno (in razširjeno) ambulantno dejavnost radiologije, bo ZDM pripravil dodatni DIIP ter oba dokumenta posredoval v obravnavo in potrditev vsem soustanoviteljicam.

Z ozirom na oceno vrednosti celotne rekonstrukcije vseh prostorov in opreme pa bo (za celotni poseg) potrebno izdelati tudi Investicijski program (IP), ki ga bo - po potrditvi posameznih DIIP - pripravil ZDM in ga posredoval soustanoviteljicam v obravnavo.

### **2.4. Odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja investicijskega projekta**

- 2.4.1. Za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije so bile imenovane, oziroma določena naslednja podjetja in odgovorne osebe:

- projektna dokumentacija (faza PGD, PZI) - določeno v letu 2015
  - BARD, d.o.o. Gregorčičeva ul. 22, 2000 Maribor
  - odgovorni vodja projekta izdelave projektne dokumentacije: Bogdan Černe, univ.dipl.inž.arh.
- investicijska dokumentacija (faza DIIP) - določeno v letu 2016
  - Inženiring biro, d.o.o., Jezdarska 2, 2000 Maribor
  - odgovorni vodja izdelave DIIP Igor ŠPOLAR, univ.dipl.inž.grad..

- 2.4.2. Odgovorni vodja investicijskega projekta na strani ZDM, kot pooblaščenca investitorja MOM, je Borut Kancler, univ.dipl.ekon.

- 2.4.3. Odgovorne osebe za operativno izvedbo investicijskega projekta (izvajalec GOI del, odgovorni nadzornik GOI del, koordinator varstva pri zdravju in delu) bo investitor MOM (ali po njegovem pooblastilu ZDM) - skladno z določili Zakona o javnem naročanju (krajše ZJN) - imenoval v nadaljevanju tega investicijskega postopka.

### **2.5. Predvidena organizacija izvedbe in spremljanja investicije**

- 2.5.1. Svet ZDM je celotno investicijo ureditve vseh prostorov okulistike in radiologije opredelil v Finančnem načrtu ZDM in sicer za obdobje 2017 / 2018.

- 2.5.2. Po obravnavi in potrditvi predhodnega DIIP (okulistika), predmetnega in naslednjih DIIP pri MOM in posameznih soustanoviteljicah javnega zavoda, bo ZDM pripravil še investicijski program za postopno realizacijo celotne investicije. Po potrditvi tega pa bo investitor (MOM) ali pooblaščenec (ZDM) - skladno z ZJN-2 (Ur. list RS, št.: 128/06, 16/08, 29/10, 18/11, 19/14) in ZJN-3 (Ur. list RS, št.: 91/15) - izvedel še postopek priprave in objave fazne izvedbe javnega naročila gradnje za del prostorov v pritličju (namenjenih okulistiki), ki so predmet obravnave v predhodnem DIIP-u, del prostorov pritličja, ki so obravnavani v predmetnem DIIP (namenjeni skupni službi radiologije). V kasnejši fazi pa še za preostali del (kletnih) prostorov, namenjenih ambulantni dejavnosti radiologije..
- 2.5.3. Po zaključenem postopku oddaje javnega naročila gradnje oziroma rekonstrukcije za posamezne funkcionalne sklope objekta bo investitor MOM (ali pooblaščenec ZDM) za nadzor gradbeno - obrtniških in instalacijskih del (dalje GOI dela) - skladno z določili Zakona o graditvi objektov (ZGO-1 / Ur. list RS, št.: 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 61/10, 57/12, 101/13 in 19/15) - razpisal in oddal tudi te storitve in storitve koordinacije varstva pri zdravju in delu.
- 2.5.4. Po zagotovitvi izvedbe GOI del, oziroma rekonstrukcije prostorov v pritličju objekta Sodna ul.13. pa bo ZDM (v ločenem postopku) pripravil in objavil še javno naročilo dobave in montaže potrebne (manjkajoče in/ali dotrajane) opreme prostorov.

## 2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

- 2.6.1. Ocenjena vrednost investicije je prikazana iz vidika možnosti postopne zagotovitve finančnih sredstev ustanoviteljic ZDM, tehničnih elementov za izvedbo rekonstrukcije dela pritličja ter časovnega vidika realizacije investicije.
- 2.6.2. Vrednost investicije opisane v predmetnem DIIP-u je (z ozirom na dinamiko, ki jo narekuje veljavnost izdanega in pravnomočnega gradbenega dovoljenja), v primeru potrditve tega investicijskega dokumenta, prikazana kot **stalna cena** (per 10.01.2017).
- 2.6.3. Predvidena finančna konstrukcija in struktura virov

Predvideni deleži ustanoviteljic ZDM izkazani v EUR, izvirajo iz soustanoviteljskega deleža posamezne občine.

Lastni viri ZDM vsebujejo stroške za že realizirano izdelavo projektne dokumentacije, ocenjeno vrednost nemedicinske (vgradne ter mobilne) opreme prostorov in ocenjeno vrednost nadzora GOI del, kar je - kot uporabnik prostorov oziroma izvajalec zdravstvene dejavnosti - dolžan zagotavljati ZDM.

Struktura stroškov ZDM (z vključenim DDV):

- projektna dokumentacija (faza PGD, PZI) za pritličje in klet: 18.355,00 EUR (realizirano in prikazano že v predhodnem DIIP z dne 22.11.2016)
- investicijska dokumentacija in spremembe PZI dokumentacije zaradi fazne izvedbe: 1.985,00 EUR (realizirano in ocenjeno)
- vgradna in mobilna oprema za skupne (ne-medicinske) prostore radiologije: 55.000,00 EUR (ocenjeno)

Skupni neposredni (realizirani in ocenjeni) stroški ZDM znašajo: 75.340,00 EUR

Struktura stroškov MOM in drugih soustanoviteljic (z vključenim DDV):

- izvedba GOI del: 79.515,00 EUR (ocenjeno na podlagi predhodne ocene za m<sup>2</sup> površine prostorov, ki so predmet GOI del)
- nadzor GOI del in koordinacija VZD za celotno investicijo: 4.825,00 EUR (ocenjeno in prikazano že v predhodnem DIIP)

Med lastne vire, ki jih (dodatno) že zagotovil ZDM pa je vključena tudi ocenjena vrednost sprememb, oziroma dopolnitve dela izvedbene dokumentacije (PZI), kar je pogojeno s fazno izvedbo investicije - delovno poimenovane prva faza rekonstrukcije (za dejavnost okulistike) in v naslednji drugi. fazi za preostali del prostorov, namenjenih radiologiji, delu skupnih prostorov in pripadajoči medicinski in drugi opremi.

Skupna struktura virov (z vključenim DDV) je naslednja:

- deleži ustanoviteljic ZDM: **84.340,00 EUR**
- lastni viri ZDM: **75.340,00 EUR**

## **2.7 Utemeljitev vrednosti investicijskega projekta**

2.7.1 Vrednost naložbe v rekonstrukcijo prostorov v pritličju objekta Sodna ulica 13. smo ocenjevali iz naslednjih vidikov:

- naložba v prostore okulistike in radiologije je pogojena z veljavnimi predpisi, ki urejajo področje ambulantnih dejavnosti, ki so predmet investicijskega projekta in sicer v dokumentu Ministrstva RS za zdravje "Prostorska tehnična smernica, TSG - 12640 - 001: 2008 Zdravstveni objekti / Zvezek 3 / Zdravstveni dom", junij 2008.
- ocene občutljivosti, saj je investicija lahko občutljiva na morebitno spremembo predračunske vrednosti, ki izhaja iz obsega načrtovanih del, predvidenih v projektni dokumentaciji faze PGD (kot podlage za izdajo gradbenega dovoljenja), kot tudi deloma dopolnjene izvedbene dokumentacije (faza PZI), kar je pogojeno s postopno (fazno) izvedbo GOI del in pa dejanske vrednosti teh del, ki jih investitor zagotovi na podlagi izvedenega postopka javnega naročila
- v primeru opreme prostorov prav tako lahko nastane razlika med ocenjeno vrednostjo in dejanskimi stroški, kar je mogoče ugotoviti šele po zaključeni izvedbi javnega naročila, pri čemer pa oprema skupnih prostorov radiologije, ki je predmet obravnave v tem DIIP (in jo zagotavlja ZDM sam) ne vsebuje medicinske opreme oz. aparatov

2.7.2 Projektantsko oceno vrednosti GOI del podajajo odgovorni projektanti posameznih faz. Oceno vrednosti vgradne ter mobilne opreme za predmetno fazo izvedbe investicije pa uporabnik, oziroma izvajalec dejavnosti (ZDM).

## **3.0 PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU PROSTOROV IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

### **3.1. Investitor (po pooblastilu)**

Naziv: Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor  
Naslov: Ulica talcev 9, 2000 Maribor

### **3.2. Uporabnik prostorov**

Naziv: Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor  
Naslov: Ulica talcev 9, 2000 Maribor  
Telefon: 02/22 86 200  
Fax: 02/22 86 585  
E mail: info@zd-mb.si  
Šifra dejavnosti: 86.210  
Matična številka: 5054095  
Davčna številka: SI 79672509  
Pravno organizacijska oblika: Javni zavod  
Poslovna banka: UJP, Urad Slovenska Bistrica  
Transakcijski račun: 01270-6030922374  
Direktor: prim. asist. dr. Jernej Završnik, dr.med.spec.  
Odgovorna oseba za izvajanje investicije: Borut Kancler, univ.dipl.ekon.

### 3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv: INŽENIRING BIRO, d.o.o.  
Naslov: Jezdarska ulica 2, 2000 Maribor  
Telefon: 02/429 27 72  
Fax: 02/429 27 74  
E mail: info@inzeniringbiro.si  
Šifra dejavnosti: 71.129  
Matična številka: 5066182  
Davčna številka: SI 77167236  
Pravno-organizacijska oblika: Družba z omejeno odgovornostjo  
Poslovna banka: NKBM, d.d.  
Transakcijski račun: SI56 04515 0001452889  
Direktor: Igor Špolar, univ.dipl.inž.grad.  
Odgovorna oseba izdelave DIIP: Igor Špolar, univ.dil.inž.grad.

### 4.0 **ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZAGOTAVLJALA PREDVIDENA INVESTICIJA**

#### 4.1 Dejavnost Javnega zavoda zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor

V skladu z odlokom o ustanovitvi ter statutom izvaja ZDM svoje dejavnosti na območju 12 občin in na 34 lokacijah, ki obsegajo:

- Osnovno zdravstveno dejavnost:
  - spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev in predlaganje ukrepov za varovanje, krepitev in izboljšanje zdravja ter preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ter rehabilitacijo bolnikov in poškodovancev,
  - zdravstvena vzgoja ter svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja,
  - preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ustnih in zobnih bolezni ter rehabilitacija,
  - zdravstvena rehabilitacija otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju,
  - patronažna zdravstvena nega, zdravstvena nega otrok in novorojenčkov,
  - zdravstvena nega bolnika na domu,
  - zdravljenje in rehabilitacija bolnikov na doku ter oskrbovancev v socialnovarstvenih in drugih zavodih,
  - neprekinjena nujna medicinska pomoč in reševalna služba, zdravstveni pregledi športnikov,
  - zdravstveni pregledi nabornikov,
  - ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo,
  - diagnostične in terapevtske storitve,
  - socialna medicina,
- Specialistične ambulantne dejavnosti,
- Mrliško ogledna služba,
- Raziskovalni in eksperimentalni razvoj na področju medicine, naravoslovja in družboslovja
- Druge dejavnosti v skladu z zakonom (kot so: prodaja zdravstvenih in drugih storitev na trgu, preventivna dejavnost s področja medicine dela, prometa in športa),
- Izvajanje praktičnega pouka dijakov zdravstvenih šol in kliničnih vaj študentov visokošolskih zavodov,
- Izvajanje pripravništva za srednje kadre ter visokošolske kadre zdravstvene smeri,
- Izvajanje specializacije iz specialističnega zdravstvenega in zobozdravstvenega varstva

#### 4.2. Obstoječe stanje

Prostori pritličja, ki so obravnavani v predmetnem DIIP, so - po preselitvi dejavnosti fizioterapije - prazni in niso v funkciji dejavnosti ZDM.

#### 4.3. Razlogi za investicijo

Razlogi za investicijo v rekonstrukcijo obstoječih prostorov pritličja (za potrebe skupnih prostorov izvajanja ambulantne dejavnosti radiologije) so:

- zagotovitev funkcionalnih prostorov za naročanje pacientov in izdajo izvidov
- zagotovitev prostorov za zaposleno osebje v tem segmentu ambulantne dejavnosti (arhiviranje medicinske dokumentacije, itd.), sanitarije zaposlenega osebja
- tehnično - tehnološka obnova in zamenjava dela električnih ter dela strojnih napeljav, naprav in opreme v območju rekonstrukcije tega dela pritličja

#### 4.4. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami

4.4.1. V okviru sprejetih dokumentov s področja zdravstva v RS in EU je dan poudarek zagotavljanju kvalitete izvajanja in dostopnosti zdravstvenih storitev, za kar je pomembno tudi zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje teh storitev, pri čemer je sestavni del predstavlja tudi zagotovitev prostorov in opreme za sprejem pacientov v ambulantno obravnavo.

4.4.2. Kot je razvidno že iz predhodnega DIIP (okulistika) je lokacija prostorov, ki so predmet rekonstrukcije, sestavni del območja, ki se ureja z veljavnim planskim aktom Mestne občine Maribor in sicer z "Odlokom o PUP za urbanistično zasnovo mesta Maribor" (MUV št. 19/06,11/07,5/07,14/08,15/08,1/09 in 5/09). Dopustne dejavnosti so namenjene kulturi, izobraževanju, socialni in zdravstvu.

Prostori, ki so predmet načrtovane rekonstrukcije pa so sestavni del stavbe (štev. 1641) na naslovu Sodna ulica 13. zgrajene leta 1949. Pripadajoča parcelna številka objekta je 1238/1, k.o. Maribor - grad.

S predvidenimi posegi znotraj obstoječega objekta ta faza investicije ne posega v komunalno infrastrukturo območja, saj - za obravnavni del rekonstrukcije objekta - niso potrebni dodatni ali novi priključki na komunalne in energetske vode.

4.4.3. Za realizacijo investicije mora investitor izvesti vse predpisane postopke po veljavnem Zakonu o javnih naročilih (ZJN-2, ZJN-2A, ZJN-2B, ZJN-2C, Ur. list RS, št.: 128/06, 16/08, 19/10, 18/11), ki vključuje vse postopke izbire izvajalca GOI del, dobave in montaže opreme, - ter skladno z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, ZGO-1B, ZGO-1C, ZGO-1D, ZGO-1E, ZGO-1F - Ur. list RS, št. 102/04, 126/07, 108/09, 57/12,101/13, 19/15), še izvajalce nadzora GOI del. investitor pa mora pri pristojni Upravni enoti - po zaključku del in tehničnem pregledu - pridobiti še uporabno dovoljenje.

#### 5.0. **OPIS IN OPREDELITVE INVESTICIJE**

##### 5.1. Podlage za izvedbo investicije

5.1.1. Programska podlaga za investicijski projekt, ki je služila tako za izdelavo projektne dokumentacije, kot tudi za pripravo investicijske dokumentacije, je podal uporabnik in izvajalec zdravstvenih storitev, to je Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca.



5.1.2. Pravne, finančne in tehnične podlage za izvedbo načrtovane investicije dajejo zakonodaja in izvedbeni predpisi RS in sicer za področje javnega naročanja, javnih financ, načrtovanja ter graditve objektov in področni predpisi (pravilniki in tehnične smernice) za dejavnost zdravstvenih domov.

## 5.2. Faznost izvedbe investicije

5.2.1. Za realizacijo investicijskega projekta v okviru izdanega gradbenega dovoljenja (citiranega v tč. 1.1.) faznost formalno-pravno ni predvidena, mogoča pa je gradbeno-tehnična, oziroma postopna rekonstrukcija in ureditev prostorov, ki predstavljajo zaključene funkcionalne sklope, za kar pa je bilo - oziroma bo - potrebno deloma prilagoditi tehnično-tehnološke rešitve v izvedbeni projektni dokumentaciji (faza PZI).

5.2.2. V okviru dokončanja celotnega investicijskega procesa je - glede na predpisane postopke javnega naročanja in zagotavljanja medicinske ter druge opreme prostorov iz lastnih virov ZDM - mogoče in potrebno časovno ločeno opredeliti tudi etapo nabave in montaže dela opreme posameznih funkcionalnih sklopov. Vgraditev tehnološke in instalacijske opreme, ki je vezana na instalacijske sisteme (vodovod, odvajanje odpadnih voda, električni priključki, prezračevanje, ogrevanje, itd.) pa mora biti izvedena za posamezni funkcionalni sklop tako, da bo omogočeno delovanje vgrajenih naprav in opreme, pridobitev ustreznih dokazil in izvedba tehničnega pregleda ter pridobitev uporabnega dovoljenja za funkcionalno enoto.

## 5.3. Opisi predvidenih arhitekturno-funkcionalnih rešitev preureditve dosedanjih prostorov v dve funkcionalni enoti

5.3.1. Na podlagi projektnih rešitev (podanih v PGD dokumentaciji), se obstoječi prostori v pritličju objekta ZDM v Sodni ulici 13. preuredijo v dva funkcionalna sklopa:

- ambulantni prostori okulistike, ki so predmet obravnave v predhodnem DIIP (datum: 22.11.2016)
- skupni prostori radiološke ambulante, ki so predmet obravnave v predmetnem DIIP z dne 10.01.2017

5.3.2. Diagnostična dejavnost radiologije je v projektni dokumentaciji, ki je bila podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, je v celoti (razen skupnih prostorov, obravnavanih v tem DIIP), umeščena v kletno etažo in sicer kot del objekta Sodna ulica 13. Rekonstrukcija teh prostorov bo predmet obravnave v naslednjem investicijskem postopku, ki je (delovno) poimenovan 2b in 2c faza rekonstrukcije.

Za ta del rekonstrukcije kletnih prostorov bosta (zaradi možnosti financiranja in formalno-strokovnih razlogov nabave in delovanja MR in CT naprav) v nadaljevanju investicijskega postopka izdelana dodatna investicijska dokumenta (DIIP), ki bosta posredovana v obravnavo in potrditev vsem soustanoviteljicam ZDM.

5.3.3. Gradbeni in instalacijski posegi za rekonstrukcijo objekta za potrebe dejavnosti skupnih prostorov radiologije so (v projektni dokumentaciji, ki je bila podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja) načrtovani v okviru obstoječega tlorisnega gabarita pritlične etaže. Ureditve in dopolnitve prostorov radiologije (umeščenih v delu kleti objekta Sodna ul. 13.) pa je predvidena v naslednji fazi investicijskega postopka.

Za takšno postopno oziroma operativno fazno obliko rekonstrukcije kletne etaže pa je potrebno ustrezno dopolniti obstoječo izvedbeno projektno dokumentacijo (faza PZI).

5.3.4. Dostopi v objekt in prostore, ki so predmet celotne rekonstrukcije, brez ozira na posamezne izvedbene faze, so načrtovani iz Sodne ulice in sicer:

- preko obstoječega stopnišča
- preko dvizne ploščadi

### 5.3.5. Neto površine prostorov po rekonstrukciji (podatki iz PGD dokumentacije)

Obstoječa konstrukcijska zasnova nosilnih zidov ostaja nespremenjena. Izvedejo pa se manjša rušitvena dela (delna odstranitev obstoječih predelnih zidov in preboj dela konstrukcijskega zidu), ki jo zahteva nova funkcija prostorov. Posegi na fasado objekta niso potrebni.

**Tabela 1: Prikaz funkcij in neto površin skupnih prostorov radiologije, ki so predmet izvedbe GOI del, oziroma rekonstrukcije obstoječih prostorov in opreme le-teh.**

PROSTOR	POVRŠINA / m <sup>2</sup>
Sanitarije ženske / zaposleni	2,80
Sanitarije moški / zaposleni	5,60
Hodnik 1	44,60
Podest stopnišča	11,00
Sprejem	28,70
Naročanje	26,20
Izdaja izvidov	26,45
Arhiv	8,35
<b>SKUPAJ</b>	<b>179,90</b>

### 5.3.6. Električne instalacije

Preurejeni prostori se bodo napajali iz obstoječe TP na dvorišču objektov ZDM.

Predvidena pa so naslednja dela::

- demontaža dela obstoječih električnih napeljav znotraj posameznih prostorov
- odstranitev, zamenjava in / ali namestitvev novih kabelskih vodnikov za šibki in jaki tok
- priključitev tehnološke in računalniške opreme
- delna zamenjava in namestitvev novih svetlobnih teles z varnostno razsvetljavo

### 5.3.7. Strojne instalacije

Predvidene so naslednje strojne instalacije in naprave:

- ogrevanje prostorov preko obstoječega radiatorskega sistema
- prisilno prezračevanje dela notranjih prostorov preko enokanalnega sistema
- vodovodni razvod (sanitarna voda)
- razširitev notranjega hidrantnega omrežja

Radiatorsko ogrevanje (razvodi, grelna telesa) bo izvedeno glede na projektne rešitve, pri čemer ostaja nespremenjen priključek na obstoječo toplotno podpostajo

### 5.3.8. Varstvo pred požarom

Skladno s "Študijo varstva pred požarom" je obravnavani pritlični in kletni del objekta v Sodni ulici 13. razdeljen na več požarnih sektorjev. Voda pa je zagotovljena iz obstoječe zunanje hidrantne mreže. Predvidena je razširitev notranjega hidrantnega omrežja ter ureditev sistema odvoda dima in toplote.

Predvidena je tudi dodatna oprema z gasilnimi aparati ter ustrezno označevanje požarnih poti in izhodov. Ni pa predvidena vgradnja sistema za javljanje požara.

### 5.3.9. Oprema prostorov

Za funkcijo prostorov splošne službe radiologije je predvidena namestitvev tehnične in druge pisarniško-delovne opreme, ki jo, kot uporabnik prostorov oziroma izvajalec zdravstvene dejavnosti, zagotavlja ZDM in je kot strošek vključena v DIIP.

## 6.0 ANALIZA ZAPOSLENIH

### 6.1. Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih

6.1.1. Obstoječa organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih v sestavi ZDM (per 28.12.2016).

- |  |            |
|--|------------|
| • zdravstveni, zobozdravstveni delavci in sodelavci: | 764        |
| • nezdravstveni sodelavci.                           | 145        |
| <b>Skupaj:</b>                                       | <b>909</b> |

6.1.2. Zaradi načrtovane investicije v skupne prostore dejavnosti radiologije niso predvidene nove zaposlitve in sprememba obstoječe organizacijske strukture v okviru ZDM.

## 7.0. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH CENAH

### 7.1. Podlage za oceno stroškov

7.1.1 Ocena stroškov je, v okviru roka izvedbe, podana samo po stalnih cenah.

7.1.2. Podlage za oceno stroškov izvedbe projekta, oziroma predračunskih vrednosti investicije:

- projektantski predračuni GOI del (izdelani na podlagi popisov in predizmer v PGD dokumentaciji) za celotno rekonstrukcijo pritličja in kleti ter dopolnjeni oceni teh del zaradi t.i. fazne izvedbe rekonstrukcije dela prostorov
- dejanski stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije
- izkustvena ocena izdelovalca DIIP pri vrednotenju investicijskih projektov za: stroške nadzora GOI del in koordinacije VZD (po ZGO-1)
- podatki in ocena uporabnika o vrednosti vgradne in mobilne opreme

### 7.2. Struktura stroškov investicije

#### 7.2.1. Neposredni investicijski stroški

V strukturi investicijskih stroškov so vključeni vsi predvideni stroški investicije, to je strošek projektne in investicijske dokumentacije, stroški izvedbe rekonstrukcijskih del stroški mobilne in vgradne opreme, stroški nadzora GOI del in koordinacija VZD.

#### 7.2.3. Ocena stroškov po stalnih cenah

Z ozirom na predvideni rok izvedbe investicije je ocena stroškov za vsa potrebna GOI dela, nabavo in montažo opreme za prostore, ki so predmet obravnave v DIIP ter vse storitve v fazi izvedbe rekonstrukcije (nadzor, varstvo pri zdravju in delu) prikazana samo v obliki stalnih cen.

## 8.0. ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE

### 8.1. Opisi lokacije, obstoječega objekta ter prostorov

Obstoječi objekt ZDM, v katerem je (v vzhodnem in južnem krilu kletne etaže) načrtovana investicija v rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječih prostorov, leži na delu zemljišča parc. št. 1238, k.o. Maribor Grad, del lokacije – v okviru katere so predvideni posegi v ureditev dvorišča z dovozno rampo, dvižno ploščadjo in izvedbo zunanjih klimatov – obsega del zemljišča s parc. št. 1240/1, k.o. Maribor Grad.

Objekt ZDM na južni strani meji na Sodno ulico, od koder je dostop do prostorov ZDM ter kletne etaže, na zahodni strani pa na Ulico talcev.

## 8.2 Veljavni prostorski akti

Območje v katerem se nahaja objekt Sodna ulica 13 (in prostori, ki so predmet investicijskega posega) se ureja na podlagi "Odloka o PUP za urbanistično zasnovo mesta Maribor" (MUV, št. 19/06, 1/07, 5/07, 1/08, 5/08, 14/08 in 15/08). Območje plansko prostorske enote: Rt-2c.

## 9.0 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

### 9.1. Izhodišča

Investicija v predvideno rekonstrukcijo in opremo prostorov ne bo povzročila negativnih vplivov na okolje, saj bodo ti vplivi kontrolirani in z ustreznimi tehničnimi ukrepi tudi obvladljivi in sicer tako v času GOI del, kot tudi v času obratovanja po končanih delih.

### 9.2. Ocena posameznih emisij in ukrepi:

- Hrup  
Emisije hrupa bodo (lahko občasno) prisotne zgolj v času izvedbe GOI del zaradi transporta materialov za izvedbo del in opreme do lokacije in zaradi del v notranjosti objekta. Zaradi rekonstrukcije pa se emisije hrupa v času obratovanja ne bodo spreminjale.  
Predvidene prezračevalne naprave pa imajo zagotovljeno oziroma vgrajeno ustrezno tehnično rešitev dušenja zvoka.
- Vode  
Ob izvedbi GOI del so mogoči morebitni izlivi goriv in maziv iz transportnih sredstev in naprav, potrebnih za izvedbo del. Zaradi rekonstrukcije prostorov pa se ne spreminja dosednji sistem odvoda odpadnih voda (sanitarni prostori) iz objekta, ki se vodi v ulični sistem javne kanalizacije.
- Odpadki  
Pri izvedbi GOI del bodo nastali odpadki gradbenih materialov, ki pa jih mora izbrani izvajalec teh del in dobavitelj opreme - skladno z elaboratom "Načrt ravnanj z gradbenimi odpadki" - zbrati in odložiti skladno z zahtevami in pogoji tega dokumenta
- Emisije v ozračje  
Sistem ogrevanja prostorov, ki je vezan na vgrajeno podpostajo, se pri načrtovani izvedbi GOI del in kasnejši uporabi prostorov ne spreminja.  
Prav tako se ne spreminja prometna dostopnost za osebna vozila. Povečane emisije lahko povzročijo zgolj transportna sredstva v času operativne izvedbe del
- Požarna varnost  
Pri izvedbi GOI del obstoja možnost nastanka lokalno omejenega požara, kar pa mora - skladno z veljavnimi predpisi in ob kontrolnih pregledih - nadzirati in ukrepati koordinator za varstvo in zdravje pri delu.

## 10.0. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

V časovnem načrtu so upoštevane že izvedene predhodne investicijske aktivnosti in še predvidene do zaključka investicijskega projekta. Upoštevana pa je tudi (ocenjena) dinamika obravnave in sprejema DIIP pri soustanoviteljicah ZDM ter (posledično) predviden čas za pripravo razpisov, objav na Portalu javnih naročil za posamezne segmente investicijskega projekta po ZJN (GOI dela, oprema, nadzor GOI del).

V primeru, da posamezne soustanoviteljice ZDM predloženega DIIP ne bodo obravnavale in sprejele v predvidenem časovnem intervalu, bo potrebno dopolniti DIIP s spremembo terminskega plana in posledično tudi izvedbe investicije. Ocenjujemo pa, da z ozirom na datum začetka GOI del, ki je predpisan v pravnomočnem gradbenem dovoljenju, realizacija ne bi smela biti ogrožena.

Tabela 2: Časovni načrt realizacije investicije

AKTIVNOST	NOSILEC / IZVAJALEC	ROK IZVEDBE
<b>Projektna dokumentacija</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PGD</li> <li>• PZI</li> <li>• dopolnitev PZI</li> </ul>	Bard, d.o.o. Bard, d.o.o Pro -Biro d.o.o.,TES d.o.o.	september 2015 oktober 2015 december 2016
<b>Investicijska dokumentacija</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIIP <ul style="list-style-type: none"> <li>- izdelava</li> <li>- obravnava in potrditev</li> </ul> </li> </ul>	Inženiring biro, d.o.o. MOM in soustanoviteljice	februar 2017 marec / maj 2017
<b>Upravni postopek</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gradbeno dovoljenje za celotno rekonstrukcijo (pritličje in klet)</li> </ul>	RS - Upravna enota Maribor	veljavno z 30.06.2016
<b>Izvedba javnega naročila za GOI dela, nadzor, VZD</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- priprava razpisa GOI</li> <li>- javna objava</li> <li>- pridobitev ponudb GOI</li> <li>- sklep o izboru</li> <li>- pritožbeni rok</li> <li>- dokončna odločitev o izboru izvajalca GOI del,</li> <li>- pogodba</li> <li>- razpis JN za izvajalca nadzora GOI del in koordinatorja VZD</li> <li>- pridobitev ponudb</li> <li>- sklep o izboru</li> <li>- pritožbeni rok</li> <li>- sklep o izboru in pogodba</li> </ul>	investitor MOM (ali ZDM) Portal javnih naročil ponudniki investitor MOM (ali ZDM) ponudniki investitor MOM (ali ZDM)  investitor / izbrani ponudnik investitor MOM (ali ZDM)  ponudniki investitor MOM (ali ZDM) ponudniki MOM (ali. ZDM) / izbrani ponudnik	maj 2017 junij 2017 julij 2017 avgust 2017 september 2017 oktober 2017  november 2017 avgust 2017  september 2017 oktober 2017 november 2017 december 2017
<b>Izvedba javnega naročila dobave opreme</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- priprava razpisa JN</li> <li>- javna objava in pridobitev ponudb</li> <li>- sklep o izboru</li> <li>- pritožbeni rok</li> <li>- odločitev in pogodba</li> </ul>	ZDM ZDM / Portal javnih naročil ponudniki ZDM ponudniki ZDM / izbrani ponudnik	november 2017 december 2017  januar 2018 februar 2018 marec 2018
<b>Izvedba GOI del</b>	ZDM / izbrani izvajalci	december 2017 - maj 2018
<b>Dobava in vgradnja opreme</b>	ZDM / izbrani dobavitelji opreme	april 2018
<b>Tehnični pregled in uporabno dovoljenje</b>	Komisija UE MB / izvedenci	junij 2018

Realizacija terminskega plana je odvisna od dinamike obravnav in potrditev investicijskega projekta pri soustanoviteljicah ZDM in sicer predvidoma v okviru letnih proračunov za leto 2018. Investicijo pa bo mogoče realizirati v primeru, da z njo soglašajo občine soustanoviteljice v skupni vrednosti 90 % solastniškega deleža, oziroma v primeru, da večinski solastnik (MOM) zagotovi ustrezno višji investicijski delež, kot je to določeno z ustanoviteljskim deležem (63,12%).

**11.0. NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH, DINAMIKI IN VIRIH****11.1. Deleži sredstev glede na financerja in vrsto stroška**

11.1.1 Sredstva za izvedbo investicije bi naj - ZDM in ustanoviteljice - zagotavljali, kot sledi:

- ustanoviteljice ZDM za ocenjeno vrednost izvedbe GOI del, nadzora teh del in koordinacijo VZD (po ZGO-1), kar znaša: **84.340,00 EUR**
- ZDM v skupni vrednosti **75.340,00 EUR**, kar vključuje:
  - realizirane stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije
  - naložbo v vgradno in mobilno opremo prostorov, ki so predmet tega DIIP

11.1.2. Poleg že realiziranih stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije (v obdobju 2016 / 2017) mora torej ZDM za realizacijo tega investicijskega projekta v letu 2018 zagotoviti še pokritje stroškov nabave in montaže mobilne oziroma vgradne opreme prostorov, ki so obravnavani v tem DIIP.

Za ureditev teh prostorov - razen tehnične in "pisarniške" delovne opreme - ni potrebna medicinska oprema.

**11.2. Dinamika financiranja**

11.2.1. Skladno s predvidenimi postopki in termini izvedbe investicije se postopek izvedbe javnega naročila rekonstrukcije dela pritličja prične v letu 2017, zaključi pa v letu 2018. Z ozirom na predvideno dinamiko izvedbe GOI del, dobave in montaže opreme ter končnim obračunom teh del je - v okviru tega dokumenta - vrednost investicije prikazana po stalnih cenah.

**Tabela 3: Plan financiranja po stalnih cenah**

Financer	Skupaj		Vlaganja po letih v EUR		
	EUR	%	2015	2017	2018
ZDM	75.340,00	47,18	18.355,00	1.985,00	55.000,00
Ustanoviteljice	84.340,00	52,82	/		84.340,00
<b>SKUPAJ:</b>	<b>159.680,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.355,00</b>	<b>1.985,00</b>	<b>139.340,00</b>

Pri dinamiki financiranja so upoštevani že realizirani stroški ZDM v obdobju 2015 / 2016, ki vključujejo projektno in investicijsko dokumentacijo neposredno pa ne bremenijo soustanoviteljic ter tisti del stroškov, ki bodo - glede na dinamiko realizacije investicije - zapadli v plačilo v letu 2017, vsebujejo pa končni obračun GOI del in nadzora teh del, oziroma plačila, ki (v časovni dinamiki) sledijo po pridobitvi uporabnega dovoljenja in ob izdaji garancije za čas splošne garancijske dobe.

Ustanoviteljice (MOM in 11 občin) bi naj - ob polnem odzivu in potrditvi investicijskega projekta - zagotovile 84.340,00 EUR (vključno z DDV)

ZDM, kot izvajalec zdravstvenih dejavnosti in uporabnik prostorov, ki so predmet načrtovane rekonstrukcije, pa - poleg že realiziranih deležev za izdelavo projektne dokumentacije (faze PGD, PZI) in investicijske dokumentacije - zagotavlja sredstva za opremo prostorov. Na podlagi predlagane strukture deležev ustanoviteljic Javnega zavoda in ZDM kot uporabnika prostorov in izvajalca zdravstvene dejavnosti je investicija izvedljiva v realnem času, kot je opisano v DIIP.

Celotni **sofinancerski delež** posamezne ustanoviteljice pri realizaciji predmetne investicije v rekonstrukcijo prostorov v delu pritličja v Sodni ulici 13. za potrebe skupnih služb radiologije, ki je predmet ocene v predmetnem DIIP, je podan v tabelarnem pregledu.

**Tabela 4: Predvideni plan financiranja po stalnih cenah in deležih soustanoviteljic**

Občina	Deleži občin v %	Deleži občin v EUR
Duplek	3,32	2.800,09
Hoče Slivnica	5,37	4.529,06
Kungota	2,44	2.057,90
Lovrenc na Pohorju	1,76	1.484,38
Mestna občina Maribor	63,12	53.235,40
Miklavž na Dravskem polju	3,20	2.698,88
Pesnica	3,99	3.365,17
Rače – Fram	3,32	2.800,09
Ruše	4,10	3.457,94
Selnica ob Dravi	2,60	2.192,84
Starše	2,21	1.863,94
Šentilj	4,57	3.854,34
<b>SKUPAJ:</b>	<b>100,00</b>	<b>84.340,00</b>

## 12.0. PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 12.1. Ocena predvidenih stroškov in koristi po rekonstrukciji

12.1.1 V skladu z "Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" smo v skladu s 14. točko 13. člena Uredbe ovrednotili stroške in koristi investicije

12.1.2 Naložbo v rekonstrukcijo prostorov v delu pritličja Sodna ul.13., namenjenega skupni službi radiologije, smo ocenjevali iz dveh vidikov.

Naložba je pogojena z veljavnimi predpisi, ki urejajo medicinsko področje in sicer v dokumentu Ministrstva RS za zdravje "Prostorska tehnična smernica, TSG - 12640 - 001: 2008 Zdravstveni objekti / Zvezek 3 / Zdravstveni dom" (junij 2008). Glede na navedeno naložba kot takšna ne prinaša investitorju tržnih prihodkov, stroške pa bo investitor pokrival v okviru osnovne zdravstvene dejavnosti ZDM.

12.1.3 Ocena predvidenih stroškov in koristi prenovljenih prostorov je izdelana na podlagi ocenjene koristi in stroškov v okviru ZDM.

### 12.2. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

Ekonomska doba projekta je določena na 15 let (pojasnilo: Ekonomska doba je določena v skladu z Delegirano Uredbo Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo).

Pri diskontiranju na sedanjo vrednost smo uporabili 4% diskontno stopnjo (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)). Izhodiščno leto diskontiranja je 2016.

Izračun upravičenosti naložbe smo izdelali za obdobje 2018-2033, pri čemer predstavljajo leta:

- do konca junija 2018 – konec investicije,
- od julija 2018 – začetek obratovanja,
- leta v obdobju od julija 2018 do junija leta 2033 – leta uporabe.

Projekt ne bo ustvarjal tržnih prihodkov, tako prihodki niso ovrednoteni.

Ostane vrednosti projekta je določen na podlagi neamortiziranih stroškov izvedbe GOI del v vrednosti 65.176,23 EUR brez DDV in znaša 35.846,93 EUR. Za GOI dela je bila upoštevana amortizacijska stopnja v višini 3% v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

Investicijski stroški so podani na podlagi projektantskega popisa in skupno znašajo 159.680,00 EUR z DDV.

Stroški upravljanja oz. obratovanja prenovljenih prostorov so določeni na podlagi predvidenega stroška vzdrževanja na m<sup>2</sup>. Predvideva se, da bo strošek obratovanja prostorov znašal 1,50 EUR/m<sup>2</sup> na mesec, kar pri 179,90 m<sup>2</sup> prenovljenih prostorov znaša 269,85 EUR na mesec oz. 3.238,20 EUR brez DDV oz. 3.950,60 EUR z DDV na leto.

Tabela v nadaljevanju (finančna analiza projekta) ne zajema prikaza postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnega prikaza finančne in ekonomske analize, saj v skladu z dokumentom »Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020)« iz decembra 2014, ne sodi med postavke, ki izkazujejo denarne odlive.

**Tabela 5: Prikaz finančne analize projekta – OSNOVNA VREDNOST**

Št.	Leto	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	a) Ostanek vrednosti	STROŠKI IZ POSLOVANJA	a) Investicijski stroški	b) Stroški obratovanja	RAZLIKA
	2015	0,00		18.355,00	18.355,00		-18.355,00
	2016	0,00		0,00	0,00		0,00
	2017	0,00		1.985,00	1.985,00		-1.985,00
1	2018	0,00		141.315,30	139.340,00	1.975,30	-141.315,30
2	2019	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
3	2020	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
4	2021	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
5	2022	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
6	2023	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
7	2024	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
8	2025	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
9	2026	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
10	2027	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
11	2028	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
12	2029	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
13	2030	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
14	2031	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
15	2032	0,00		3.950,60		3.950,60	-3.950,60
16	2033	35.846,93	35.846,93	1.975,30		1.975,30	33.871,62
<b>SKUPAJ</b>		<b>35.846,93</b>	<b>35.846,93</b>	<b>218.939,06</b>	<b>159.680,00</b>	<b>59.259,06</b>	<b>-183.092,13</b>



Tabela 6: Prikaz finančne analize projekta – DISKONTIRANA VREDNOST

Št.	Leto	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	STROŠKI IZ POSLOVANJA	FINANČNI TOK	Kumulativa finančnega toka projekta	Diskontni faktor (4%)	DISKONTIRAN FINANČNI DENARNI TOK
	2015	0,00	18.355,00	-18.355,00	-18.355,00	1,0816	-19.852,77
	2016	0,00	0,00	0,00	-18.355,00	1,0400	0,00
	2017	0,00	1.985,00	-1.985,00	-20.340,00	1,0000	-1.985,00
1	2018	0,00	141.315,30	-141.315,30	-161.655,30	0,9615	-135.880,10
2	2019	0,00	3.950,60	-3.950,60	-165.605,91	0,9246	-3.652,56
3	2020	0,00	3.950,60	-3.950,60	-169.556,51	0,8890	-3.512,07
4	2021	0,00	3.950,60	-3.950,60	-173.507,11	0,8548	-3.376,99
5	2022	0,00	3.950,60	-3.950,60	-177.457,72	0,8219	-3.247,11
6	2023	0,00	3.950,60	-3.950,60	-181.408,32	0,7903	-3.122,22
7	2024	0,00	3.950,60	-3.950,60	-185.358,93	0,7599	-3.002,13
8	2025	0,00	3.950,60	-3.950,60	-189.309,53	0,7307	-2.886,67
9	2026	0,00	3.950,60	-3.950,60	-193.260,13	0,7026	-2.775,64
10	2027	0,00	3.950,60	-3.950,60	-197.210,74	0,6756	-2.668,89
11	2028	0,00	3.950,60	-3.950,60	-201.161,34	0,6496	-2.566,24
12	2029	0,00	3.950,60	-3.950,60	-205.111,95	0,6246	-2.467,54
13	2030	0,00	3.950,60	-3.950,60	-209.062,55	0,6006	-2.372,63
14	2031	0,00	3.950,60	-3.950,60	-213.013,15	0,5775	-2.281,38
15	2032	0,00	3.950,60	-3.950,60	-216.963,76	0,5553	-2.193,63
16	2033	35.846,93	1.975,30	33.871,62	-183.092,13	0,5339	18.084,34
<b>SKUPAJ</b>		<b>35.846,93</b>	<b>218.939,06</b>	<b>-183.092,13</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>-179.759,22</b>

### 12.3 Statični kazalniki

#### *Doba vračila naložbe*

Doba vračila naložbe je čas, ki je potreben, da prihodki od investicije pokrijejo celoten znesek investicijskih stroškov. Izračunamo jo tako, da seštevamo neto prilive finančnega toka tako dolgo, dokler negativnih neto prilivov ne pokrijemo s pozitivnimi prilivi.

Glede na predhodno prikazana izhodišča za izračun finančne analize in glede na dejstvo, da projekt ne bo ustvarjal tržnih prihodkov, se nam investicija ne povrne v 15-letni ekonomski dobi projekta.

### 12.4. Dinamični kazalniki

#### 12.4.1 *Finančna neto sedanja vrednost investicije*

Za izračun neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso življenjsko dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom. Izračun neto sedanje vrednosti je prikazan za vse stroške investicijske operacije.

Vse prihodnje pritoke in odtok (oziroma neto ekonomski tok v posameznih letih ekonomske dobe projekta) diskontiramo na sedanji termin  $t_0$ , torej na leto, v katerem je izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta (leto 2017).

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -179.759,22 EUR. Negativna neto sedanja vrednost pomeni, da je sedanja vrednost vlaganj večja od sedanje vrednosti donosov.

#### 12.4.2 Finančna interna stopnja donosnosti

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič. Interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi, interna stopnja donosnosti ni izračunljiva oziroma je negativna (-14,91 %).

#### 12.4.3 Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije

Relativna neto sedanja vrednost prikazuje sedanjo vrednost neto denarnih tokov v celotni ekonomski dobi investicije glede na sedanjo vrednost stroškov investicije.

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V tem primeru znaša RNSV = -1,1536.

Količnik je manjši od nič in znaša -1,1536 kar pomeni, da so skupni diskontirani neto denarni tokovi, ki nastanejo v letih poslovanja, manjši od stroškov investicije.

### 12.5. Ekonomski kazalniki

Vsaka družbeno koristna investicija ustvarja tudi družbeno-ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Nekatere družbeno-ekonomske koristi lahko ocenimo v denarju, medtem ko določenih družbenih učinkov denarno ni vedno mogoče ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. Z njihovim upoštevanjem lahko ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Ekonomsko analizo delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

- Davčni popravki: V tem primeru to pomeni, da je iz vrednosti investicije izključen DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti.
- Koristi družbe: Preko multiplikatorskega učinka bo izvedba celotnega projekta imela učinke na lokalno gospodarstvo. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča dohodek, če se povečajo izdatki za projekt. Na ta način lahko dobimo spremembo v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta. Vrednost projekta (po stalnih cenah) brez DDV znaša 108.534,50 EUR po stalnih cenah (že upoštevani konverzijski faktorji). V kolikor predpostavljamo, da znaša multiplikatorski učinek 15 % od celotne vrednosti projekta ugotovimo, da se bodo zaradi izvedbe projekta prihodki gospodarskih in ostalih subjektov povečali za 16.280,17 EUR na letni ravni (od julija 2018 naprej). Prikazujemo ga kot zunanje eksternalije oz. koristi.
- Pretvorba tržnih cen v obračunske cene:
  - Naložbeni izdatki (investicijski stroški) in stroški vzdrževanja in obratovanja: uporabili smo konverzijski faktor 0,6797. Ocenjujemo, da Popravki zaradi eksternalij: Ekonomski učinki investicijskega projekta se bodo struktura investicije in ostali stroškov vzdrževanja vključuje 65% materiala in 35% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je  $0,35 \times 0,40 = 0,1400$ . Stroški materiala vsebujejo 22 % DDV ( $1/1,22 = 0,8197$ ). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako:  $0,8197 - 0,1400 = 0,6797$ .

**Tabela 7: Prikaz ekonomske analize projekta – OSNOVNA VREDNOST**

Št.	Leto	SKUPNE KORISTI	a) Ostanek vrednosti	b) Zunanje eksternalije	SKUPNI STROŠKI	a) Investicijski stroški	b) Stroški obratovanja	RAZLIKA
Konverzijski faktor						0,6797	0,6797	
	2015	0,00			12.475,89	12.475,89		-12.475,89
	2016	0,00			0,00	0,00		0,00
	2017	0,00			1.349,20	1.349,20		-1.349,20
1	2018	8.140,09		8.140,09	96.052,01	94.709,40	1.342,61	-87.911,92
2	2019	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
3	2020	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
4	2021	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
5	2022	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
6	2023	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
7	2024	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
8	2025	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
9	2026	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
10	2027	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
11	2028	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
12	2029	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
13	2030	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
14	2031	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
15	2032	16.280,17		16.280,17	2.201,00		2.201,00	14.079,17
16	2033	43.987,01	35.846,93	8.140,09	1.100,50		1.100,50	42.886,51
<b>SKUPAJ</b>		<b>280.049,54</b>	<b>35.846,93</b>	<b>244.202,62</b>	<b>141.791,67</b>	<b>108.534,50</b>	<b>33.257,18</b>	<b>138.257,87</b>

**Tabela 8: Prikaz ekonomske analize projekta – DISKONTIRANA VREDNOST**

Št.	Leto	SKUPNE KORISTI	SKUPNI STROŠKI	EKONOMSKI TOK	Kumulativa ekonomskega toka projekta	Diskontni faktor (5%)	DISKONTIRAN EKONOMSKI DENARNI TOK
	2015	0,00	12.475,89	-12.475,89	-12.475,89	1,1025	-13.754,67
	2016	0,00	0,00	0,00	-12.475,89	1,0500	0,00
	2017	0,00	1.349,20	-1.349,20	-13.825,10	1,0000	-1.349,20
1	2018	8.140,09	96.052,01	-87.911,92	-101.737,02	0,9524	-83.725,64
2	2019	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-87.657,85	0,9070	12.770,22
3	2020	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-73.578,68	0,8638	12.162,12
4	2021	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-59.499,51	0,8227	11.582,97
5	2022	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-45.420,34	0,7835	11.031,40
6	2023	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-31.341,17	0,7462	10.506,09
7	2024	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-17.262,00	0,7107	10.005,80
8	2025	16.280,17	2.201,00	14.079,17	-3.182,83	0,6768	9.529,34
9	2026	16.280,17	2.201,00	14.079,17	10.896,34	0,6446	9.075,56
10	2027	16.280,17	2.201,00	14.079,17	24.975,51	0,6139	8.643,39
11	2028	16.280,17	2.201,00	14.079,17	39.054,68	0,5847	8.231,80
12	2029	16.280,17	2.201,00	14.079,17	53.133,85	0,5568	7.839,81
13	2030	16.280,17	2.201,00	14.079,17	67.213,02	0,5303	7.466,48

14	2031	16.280,17	2.201,00	14.079,17	81.292,19	0,5051	7.110,94
15	2032	16.280,17	2.201,00	14.079,17	95.371,36	0,4810	6.772,32
16	2033	43.987,01	1.100,50	42.886,51	138.257,87	0,4581	19.646,80
SKUPAJ		280.049,54	141.791,67	138.257,87	/	/	53.545,52

## 12.6. Dinamični kazalniki

### 12.6.1 *Ekonomska neto sedanja vrednost investicije*

ENPV ali ENSV predstavlja ekonomsko neto vrednost v časovnem obdobju celotnega projekta, ki ostane investitorju ter širši družbi. Je razlika med vsoto sedanjih vrednosti denarnega prihodka za vsako posamezno leto (letni denarni tok) in začetnih investicijskih stroškov.

Posamezna investicija je ekonomsko upravičena, ko je ENPV ali ENSV večja od nič. ENPV ali ENSV je pozitivna v primeru, ko bodo pričakovani diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov in koristi investicije. Kadar je ENPV ali ENSV nič, zadostujejo neto denarni tokovi oz. koristi za pokritje investicijskih vlaganj ter vseh ostalih nastalih stroškov.

V našem primeru je izračunana ekonomska neto sedanja vrednost večja od 0 in znaša 53.545,52 EUR, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

### 12.6.2 *Ekonomska interna stopnja donosnosti*

ERR ali ESD je določena kot tista obrestna mera, kjer je ENPV ali ENSV investicije enaka nič. Prikazuje maksimalne obresti, pri katerih je investicija ekonomsko upravičena. Ekonomsko donosnejša investicija ima višjo ERR ali ESD. Naložba je ekonomsko upravičena, če je ERR ali ESD večja kot obrestna mera oz. diskontna stopnja (5 %).

Poudariti je potrebno, da ocenjevalni parameter ERR ali ESD pri odločitvi o izvedbi investicije ni odločujoči parameter, na podlagi katerega bi zavrnili ali sprejeli odločitev o izvedbi le-te. ERR ali ESD predstavlja neke vrste pomožni instrument v procesu ekonomske evalvacije projekta.

V našem primeru je izračunana ekonomska stopnja donosnosti večja od družbene diskontne stopnje (5,00 %) in znaša 11,12 %, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

### 12.6.3 *Količnik oz. razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški*

Razmerje med koristmi in stroški (B/C) mora biti večje od 1, da je projekt zaželen iz ekonomskega vidika.

ISDe in razmerje K/S nista odvisna od velikosti projekta. Pri izračunu teh kazalnikov se lahko pojavijo nekatere težave. Glede na vsebino denarnega toka je v posebnih primerih lahko ISDe več ali pa niso opredeljene. Vrednost razmerja K/S je lahko odvisna od tega, ali je določena postavka upoštevana kot korist ali pa kot znižanje stroškov.

V našem primeru je izračunano razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški večja od 1 in znaša 1,9751, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

### 13.0. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI

#### 13.1. Ocena tvegani

Predmetna investicija je usmerjena predvsem v pridobitev in ureditev dodatnih prostorov in izboljšanje delovnih pogojev zaposlenih.

Ta investicija pa ne pogojuje sprememb v vsebini izvajanja osnovne dejavnosti. Iz tega razloga s to investicijo niso povezana tveganja, ki so povezana s poslovanjem ZDM.

Pri tej investiciji je prisotno zgolj tveganje zagotavljanja sredstev ustanoviteljic v predvideni dinamiki in deležih.

To tveganje lahko vpliva na:

- zamike v izvedbi investicije,
- nov upravni postopek zaradi morebitnega zamika pričetka del po datumu veljavnosti gradbenega dovoljenja (30.6.2018)
- povečanje potrebnih denarnih sredstev, ki bi jih moral - zaradi premoščanja plačil - morebiti dodatno zagotavljati končni uporabnik sam.

Posledično so lahko torej prisotna tveganja spremembe stroškov oziroma spremembe vrednosti investicije.

#### 13.2. Analiza občutljivosti

13.2.1 Pri analizi občutljivosti je upoštevan vpliv sprememb na učinke investicije in sicer za vrednost investicijskih stroškov GOI del in opreme.

13.2.2 Analiza občutljivosti je izdelana za ekonomske kazalnike, ki prikazujejo upravičenost projekta, za finančne kazalnike pa ni smiselna, saj projekt ne ustvarja nobenih tržnih prihodkov in se kot takšen nikoli ne bi moral financirati iz lastnih tržnih virov.

13.2.2 Zvišanje predračunske vrednosti investicije za 10 %, pri čemer se uspešnost investicije zmanjša in sicer:

- ekonomska neto sedanja vrednost je 43.015,19 EUR (pri 5% diskontni stopnji);
- ekonomska interna stopnja donosnosti je 9,57 %;
- razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški je 1,8346;
- ekonomska doba vračila naložbe je 11. leto obratovanja projekta.

Iz analize občutljivosti izhaja, da je projekt občutljiv na morebitno spremembo ocenjene, oziroma predračunske, vrednosti GOI del in tehnološke opreme - podane v tej dokumentaciji, vendar pri 10% povečanju predračunske vrednosti še vedno sprejemljiv za pooblaščenega investitorja, ki sicer že zagotavlja razliko sredstev med prenesenim deležem soustanoviteljic in ocenjeno vrednostjo rekonstrukcije.

**GRAFIČNA PRILOGA:**

**Tloris pritličja objekta Sodna ulica 13.  
(ni v merilu)**