

*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 KLETNE ETAŽE V  
OBJEKTU ZDRAVSTVENEGA DOMA  
MARIBOR ZA PROSTORE CENTRALNE  
STERILIZACIJE IN PRALNICE PERILA

*NALOGA*

INVESTICIJSKI PROGRAM -  
NOVELACIJA

*IZDELOVALEC*

INŽENIRING BIRO d.o.o.  
Jezdarska ulica 2,  
2000 Maribor  
Direktor:  
Igor ŠPOLAR, univ.dipl.inž.grad.



*ŠTEVILKA NALOGE*

IP-ZD 2015

*DATUM*

Maribor, 15.12.2015

Številka: .....

Datum: .....

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

### SKLEP

Potrdi se Novelacija Investicijskega programa, za "Rekonstrukcijo kletne etaže v objektu Zdravstvenega doma za potrebe centralne sterilizacije in pralnice perila" ki ga je (z datumom 15.12.2015) izdelal INŽENIRING BIRO d.o.o., Jezdarska ulica 2, Maribor

S tem se odobri nadaljevanje investicijskega projekta.

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

Odgovorna oseba:

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

\_\_\_\_\_

Upravljalac:

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

\_\_\_\_\_





## KAZALO VSEBINE

<b>1.0</b>	<b>UVODNO POJASNILO</b> .....	<b>5</b>
1.1.	<u>Predstavitev investitorja, sofinancerjev, uporabnika</u> .....	5
1.2.	<u>Izdelovalec investicijskega programa in odgovorne osebe</u> .....	6
1.3.	<u>Namen in cilji investicijskega projekta</u> .....	6
1.4.	<u>Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta</u> .....	7
<b>2.0</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b> .....	<b>10</b>
2.1.	<u>Cilji investicije</u> .....	10
2.2.	<u>Spisek strokovnih podlag za izdelavo Investicijskega programa</u> .....	10
2.3.	<u>Kratek opis upoštevanih variant, oziroma alternativ</u> .....	10
2.4.	<u>Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje investicijskega projekta</u> .....	11
2.5.	<u>Predvidena organizacija izvedbe in spremljanja investicije</u> .....	11
2.6.	<u>Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije</u> .....	12
2.7.	<u>Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev investicijskega projekta</u> .....	13
<b>3.0</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU, UPRAVLJALCU IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE</b> .....	<b>14</b>
3.1.	INVESTITOR (po pooblastilu) .....	14
3.2.	KONČNI UPORABNIK .....	14
3.3.	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	15
<b>4.0</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA</b> .....	<b>16</b>
4.1.	<u>Dejavnost Javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor</u> .....	16
4.2.	<u>Dosedanji postopki sterilizacije</u> .....	16
4.3.	<u>Kapacitete ter stroški obstoječe pralnice in likalnice</u> .....	17
4.4.	<u>Razlogi za investicijo</u> .....	19
4.5.	<u>Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami</u> .....	20
4.6.	<u>Analiza alternativ</u> .....	21
<b>5.0</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI PRODAJE STORITEV</b> .....	<b>22</b>
<b>6.0</b>	<b>TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL OPREDELITVE INVESTICIJE</b> .....	<b>23</b>
6.1.	<u>Podlage za izvedbo investicije</u> .....	23
6.2.	<u>Faznost izvedbe investicije</u> .....	23
6.3.	<u>Opisi predvidenih arhitekturno-funkcionalnih rešitev preureditve dosedanjih prostorov pralnice v dve ločeni funkcionalni enoti</u> .....	23
6.4.	<u>Opis predvidenih tehničnih rešitev preureditve kletnih prostorov za potrebe centralne sterilizacije in pralnice</u> .....	26
<b>7.0</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z INVESTICIJO"</b> .....	<b>28</b>
7.1.	<u>Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih</u> .....	28
<b>8.0</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</b> .....	<b>29</b>
8.1.	<u>Podlage za oceno stroškov</u> .....	29
8.2.	<u>Struktura stroškov investicije</u> .....	29

9.0.	<b>ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE</b> .....	31
9.1.	<u>Opisi lokacije, obstoječega objekta ter prostorov</u> .....	31
9.2.	<u>Veljavni prostorski akti</u> .....	31
10.0.	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</b> .....	32
10.1.	<u>Izhodišča</u> .....	32
11.0.	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE</b> .....	33
11.1.	<u>Časovni načrt</u> .....	33
12.0.	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH, DINAMIKI IN VIRIH</b> .....	35
12.1.	<u>Deleži sredstev glede na financerja in vrsto stroška</u> .....	35
12.2.	<u>Dinamika financiranja</u> .....	35
13.0.	<b>PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV POSLOVANJA</b> .....	37
13.1.	<u>Ocena predvidenih stroškov in koristi po rekonstrukciji</u> .....	37
13.2.	<u>Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije</u> .....	39
13.3.	<u>Statični kazalniki</u> .....	41
13.4.	<u>Dinamični kazalniki</u> .....	41
14.0.	<b>ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI</b> .....	42
14.1.	<u>Ocena tveganj</u> .....	42
14.2.	<u>Analiza občutljivosti</u> .....	42



## **1.0 UVODNO POJASNILO**

### **1.1. Predstavitev investitorja, sofinancerjev, uporabnika**

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

Investitor projekta "Rekonstrukcija kletne etaže objekta Zdravstvenega doma Maribor za potrebe centralne sterilizacije in pralnice perila" je Mestna občina Maribor, po pooblastilu pa Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor, Ulica talcev 9, 2000 Maribor (dalje ZDM).

ZDM kot pooblaščenec investitorja MOM je hkrati tudi uporabnik objekta in izvajalec dejavnosti centralne sterilizacije ter pranja perila.

#### **1.1.2. Soinvestitorji oziroma sofinancerji (po abecednem redu)**

Posamezne občine, na območju katerih delujejo enote ZDM, so - kot ustanoviteljice - tudi solastnice objekta ZDM v Ulici talcev 9. in Sodni ulici 13.

Ustanoviteljice ZDM, ki - v primerih investicijskih projektov, skladno s svojimi ustanoviteljskimi deleži - nastopajo tudi kot tudi soinvestitorji oziroma sofinancerji, so:

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

### 1.1.3. Uporabnik in izvajalec dejavnosti

Uporabnik vseh prostorov v objektu na lokaciji v Ulici talcev in Sodni ulici ter izvajalec vseh dejavnosti, ki so predmet obravnave v Investicijskem programu (datum izdelave 15.12.2015), oziroma novelaciji predhodnega investicijskega dokumenta (datum izdelave 31.08.2011) je:

Javni zavod  
**Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor, Ulica talcev 9,  
2000 Maribor**  
Davčna številka: SI 49672509  
Matična številka: 5054095  
Šifra dejavnosti: 86.210  
Pravnoorganizacijska oblika: Javni zavod  
Direktor: prim.asist. dr. Jernej ZAVRŠNIK, dr. med. spec.

### 1.2. Izdelovalec investicijskega programa in odgovorne osebe

#### 1.2.1. Izdelovalec investicijskega programa (kratko IP)

INŽENIRING BIRO d.o.o., Jezdarska ul. 2, 2000 Maribor

#### 1.2.2. Odgovorne osebe za izdelavo IP

Ime in priimek	Institucija, podjetje	Funkcija
Igor ŠPOLAR, univ.dipl.inž.grad.	Inženiring biro d.o.o. Jezdarska ul. 2, Maribor	direktor, odgovorni nosilec izdelave IP
Blaž Poljšak, univ.dipl.ekon.	JHP Projektne rešitve, d.o.o., Cesta talcev 5, Domžale	odgovorni izdelovalec ekonomskega dela IP

### 1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

#### 1.3.1. Izhodišča

Ključni razlog za začetek investicijskega postopka in njegovo nadaljevanje je v dejstvu, da »Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor« nima ustrezno urejenih in lokacijsko enovitih prostorov ter opreme za sterilizacijo sanitetnega materiala, kar sodi v sklop **osnovne zdravstvene dejavnosti** javnega zavoda ZDM in jo je le-ta dolžan zagotoviti **na centralni lokaciji**.

Pravno-tehnološke podlage za ureditev prostorov centralne sterilizacije so podane z »Zakonom o nalezljivih boleznih« (Ur. list RS, št. 69/95, 119/05, 33/06) ter - na podlagi 45. člena citiranega zakona - izdanim »Pravilnikom o pogojih za pripravo in izvajanje programa preprečevanja in obvladovanja bolnišničnih okužb« (Ur. list RS 74/99, 92/06, 10/11), in 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).

ZDM pa - poleg osnovne zdravstvene dejavnosti, specialističnih ambulantnih dejavnosti, didaktičnih in raziskovalnih dejavnosti - izvaja tudi servisne oziroma storitvene dejavnosti za lastne potrebe (v to je vključeno pranje delovnih oblačil zdravstvenega in pomožnega osebja ter ambulantnega perila, ki je potrebno v procesu izvajanja osnovnih medicinsko-zdravstvenih dejavnosti), kar je ZDM opravljal že doslej.



### 1.3.2. Obstoječe stanje

#### Sterilizacija

ZDM je doslej izvajal program sterilizacije materiala v ambulantnih prostorih v Ulici kneza Koclja in (v tehnološko omejenem) obsegu v posameznih zobozdravstvenih ambulantah.

#### Pralnica perila

V jugo-zahodnem delu kletne etaže objekta ZDM (ob Ulici talcev in Sodni ulici), kjer so (v okviru investicijskega projekta) predvideni **posegi za ureditev centralne sterilizacije in preureditev pralnice**, je bila doslej - poleg kotlovnice - umeščena tudi pralnica in likalnica perila. Le-ta je prostorsko omejena, funkcionalno-tehnološko zastarela pa tudi logistično neustrezna.

### 1.3.3. Namen investicijskega projekta

Na podlagi projektne dokumentacije za gradbeno-instalacijsko rekonstrukcijo dela kletne etaže centralnega objekta Zdravstvenega doma v Mariboru, ter posegi v del obstoječih infrastrukturnih priključkov, namerava ZDM, kot izvajalec medicinskih in spremljajočih storitev, oziroma končni uporabnik, funkcionalno in tehnološko **urediti prostore in delovni proces za sterilizacijo vseh potrebnih materialov in pripomočkov na eni, to je centralni lokaciji.**

S preureditvijo preostalega dela obstoječih prostorov za pralnico perila **posodobiti celotni dosedanji delovni proces**, kar hkrati predstavlja tehnološko - logistično podlago tudi za prodajo storitev pranja perila na trgu in izboljšanje delovnih pogojev zaposlenih, predvsem pa povečati energetska učinkovitost na področju sterilizacije in pralnice (sodelovanje v projektu Ekoprofit od leta 2012).

### 1.3.4. Cilji investicijskega projekta

Cilji predvidenega investicijskega projekta, ki jih želi doseči investitor, oziroma izvajalec opisanih medicinskih in spremljajočih (nemedicinskih) dejavnosti, so naslednji:

- zagotovitev in ureditev ustreznih delovnih prostorov za centralno sterilizacijo na eni lokaciji
- zagotovitev funkcionalno-tehnološko delovnih prostorov za izvajanje lastne servisne dejavnosti pranja in likanja delovnih oblačil zaposlenega osebja ter ambulantnega perila za vse ambulante v sestavi ZDM,
- razširitev servisno-storitvenih dejavnosti tudi na druge uporabnike s področja zdravstvenih uporabnikov (koncesionarji),
- prodaja vseh storitev pranja in likanja na prostem trgu,
- energetska učinkovitost projekta na področju sterilizacije in pralnice (sodelovanje v projektu Ekoprofit od leta 2012).

## 1.4. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

### 1.4.1 Predhodni postopki in aktivnosti

Dokument identifikacije investicijske dokumentacije (dalje DIIP), ki - skladno s takrat veljavno "Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Ur. list RS, štev.: 60/06) - predstavlja osnovno formalno-pravno podlago za odločitev o nadaljnjih investicijskih postopkih, je (po naročilu projektanta Spring, d.o.o.) v januarju 2009 izdelal ZIM d.o.o. Maribor, Slovenska 40.



DIIP je obravnaval Mestni svet Mestne občine Maribor (dalje MOM) in sicer na 2. dopisni seji, dne 8. decembra 2010 (GMS / 039). Mestni svet je predloženi DIIP (v integralnem besedilu) potrdil in ga uvrstil v Načrt razvojnih programov v letu 2011.

Svet Javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca pa je - na podlagi DIIP, v okviru svojih pristojnosti v Finančnem načrtu za leto 2011, predmetni investicijski projekt uvrstil v Načrt srednjeročnih vlaganj in s tem neposredno zagotovil tisti del investicijskih sredstev, ki jih mora za opremo prostorov zagotoviti uporabnik ZDM sam, posredno pa tudi potrdil deleže soustanoviteljic.

#### 1.4.2. Povzetek podatkov iz DIIP

V skladu s predhodno izdelano PGD dokumentacijo je bil investicijski projekt v DIIP predstavljen z naslednjimi ključnimi parametri:

- povečanje neto površin za potrebe centralne sterilizacije in pralnice: **od obstoječih 295,30 m<sup>2</sup> do 319,13 m<sup>2</sup>** - od česar pripada **204,59 m<sup>2</sup>** prostorom pralnice in **114,53 m<sup>2</sup>** manjkajočim prostorom sterilizacije
- povečanje zmogljivosti (kapacitete) pralnice in likalnice: z 37,5 kg/h oziroma 300 kg/dan (oziroma 75.600 kg/leto) na 62,50 kg/h (oziroma 500 kg/dan), kar daje (ob upoštevanju 252 delovnih dni, s povprečjem 21 delovnih dni) končno kapaciteto 126.000 kg/leto
- po aproksimativni oceni investicijskega projekta so (v izdelanem DIIP) znašali celotni stroški (po stalnih cenah per 31.12. 2009): **585.797,08 EUR** (brez DDV), z vključenim 20% DDV (v višini 117.159,42 EUR) pa **702.956,50 EUR**, od tega so bili posamezni stroški (vključno z DDV) ocenjeni kot sledi:

- GOI dela	472.581,60 EUR
- tehnološka oprema pralnice in sterilizacije	128.150,40 EUR
- mobilna in vgradna oprema	24.000,00 EUR
- projektna, investicijska dokumentacija in proj. nadzor	40.668,00 EUR
- vodenje projekta (svetovalni inženiring in nadzor GOI del)	15.122,62 EUR
- stroški zunanega pranja (v času rekonstrukcije)	14.400,00 EUR
- drugi stroški (takse, nepredvideni stroški)	8.033,88 EUR
- v DIIP so bili - glede na dinamiko izvedbe investicijskega projekta z zaključkom v tekočem letu, ki je temeljila na predpostavki, da bo v tem časovnem obdobju realizirana tudi obravnava in potrditev DIIP pri posameznih sofinancerjih (soustanoviteljicah ZDM oziroma soinvestitorjih) - stroški investicijskega projekta izraženi v zgoraj navedenih vrednostih samo **po stalnih cenah**
- stroški obratovanja pralnice in sterilizacije (po rekonstrukciji) so bili ocenjeni v naslednjih vrednostih (po skupinah stroškov na letni ravni) in brez vključene amortizacije:

- material	9.336,67 EUR
- energija	2.467,50 EUR
- zaposleni	79.415,79 EUR
- vzdrževanje	4.176,35 EUR
<b>SKUPAJ (brez logistike - transporta perila)</b>	<b>95.396.32 EUR</b>
- predvideno je bilo tudi zmanjšanje števila nezdravstvenih delavcev v pralnici (s 5 na 4)
- potrebno osebje za izvajanje sterilizacije v DIIP ni bilo posebej predstavljeno;



1.4.3. Spremembe, nastale v času, po izdelavi DIIP in PGD dokumentacije, do izdelave Investicijskega programa in novelacije le-tega

ZDM je (za predvideni obseg investicijskega projekta), v obdobju po dokončanju izdelave PGD dokumentacije in DIIP, pridobil tudi PZI dokumentacijo, ki jo je (prav tako kot PGD dokumentacijo), izdelal Spring, d.o.o.

Med fazo izdelave PGD dokumentacije (kot podlage za izdelavo ocene investicije v DIIP) ter PZI dokumentacijo, je investitor realiziral rekonstrukcijo in dograditev prostorov za potrebe centralnega laboratorija ZDM ter izvedel določene posege tudi na območju predvidenega dovoza oziroma dostopa do kletnih prostorov namenjenih centralni sterilizaciji in pralnici perila. V sklopu tega dela gradbenih posegov je bila predstavljena tudi obstoječa transformatorska postaja (locirana ob vzhodni fasadi severnega krila ZDM), kar je posledično omogočilo ustreznejšo in bolj pregledno gradbeno-tehnično ureditev dovoza do nivoja kleti in s tem ločitev čistih in nečistih poti za potrebe prostorov centralne sterilizacije in pralnice perila.

Prav tako so bila v sklopu opisanih posegov za potrebe centralnega laboratorija izvedena nekatera dela zunanje ureditve, ki so bila sicer sestavni del investicijske ocene tudi v IP, izdelanem v letu 2011. To pa so:

- izvedba rampe (klančine) iz nivoja dvorišča na nivo kleti (-2,17),
- ureditev odvodnjavanja klančine
- odstranitev dela zemljine med vzhodno fasado severnega krila objekta

ZDM je - po izdelavi in potrditvi DIIP na Mestnem setu MOM in za oceno stroškov v Investicijskem programu - pridobil tudi informativne ponudbe potencialnih ponudnikov s katerimi je lahko natančneje določil tudi obseg naložbe v tehnološko in drugo opremo za potrebe centralne sterilizacije in pralnice perila.

V letu 2012 se je ZDM vključil v projekt Ekoprofit (ekološki projekt za integrirano okoljsko tehnologijo), ki omogoča večjo energetske učinkovitost projekta na področju sterilizacije in pralnice.



## **2.0 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA OZIROMA NOVELACIJE**

### **2.1. Cilji investicije**

Osnovni cilji investicijskega projekta se, v času od izdelave in potrditve DIIP na Svetu JZ Zdravstveni dom ter Mestnem svetu MOM, niso spremenili, to pa so:

- zagotovitev manjkajočih in ustreznih prostorov za centralno sterilizacijo
- sodobna tehnološka oprema prostorov za centralno sterilizacijo
- zagotovitev funkcionalno-tehnološko ustreznost prostorov za izvajanje lastne servisne dejavnosti pranja in likanja delovnih oblačil zaposlenega osebja ter ambulantnega perila za vse ambulate v sestavi ZDM v okviru obstoječe stavbne strukture (kletnih prostorov) ZDM
- zagotovitev (in posodobitev) tehnološke ter druge potrebne opreme za pralnico in likalnico
- zaradi preprečevanja okužb zagotovitev ustrezne logistike (ločevanje čistih in nečistih poti) za predvideno dejavnosti
- zagotovitev kapacitet za razširitev servisno-storitvene dejavnosti tudi na druge uporabnike s področja zdravstvene dejavnosti
- energetska učinkovitost

Dodatno pa se je ZDM v letu 2012 vključil v projekt Ekoprofit (Ekološki projekt za integrirano okoljsko tehnologijo), s katerim bo povečana energetska učinkovitost projekta na področju sterilizacije in pralnice.

### **2.2. Spisek strokovnih podlag za izdelavo Investicijskega programa**

2.2.1. Investicijski program, oziroma novelacija dokumenta iz leta 2011 (dalje IP) je izdelan v skladu z določili "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Ur. list RS, številki 60/06, 54/10).

2.2.2 Strokovne podlage za izdelavo tega dokumenta so bile:

- Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (MUV 51. 18/92 ter MUV 51. 9/06);
- Programska naloga in usmeritve uporabnika ZDM za rekonstrukcijo prostorov;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, januar 2010, (izdelovalec ZIM, d.o.o.);
- PGD dokumentacija »Rekonstrukcija dela kletne etaže pralnice perila v centralnem Zdravstvenem domu Maribor« (projektant Spring, d.o.o.), ki jo sestavljajo:
  - Vodilna mapa, številka proj. 02/2009,
  - Načrt arhitekture, številka proj. 02/2009,
  - Načrt gradbenih konstrukcij, številka proj. 18/09,
  - Načrt delne odstranitve objektov, številka proj. R 02/2004,
  - Načrt ravnanja z gradbenimi odpadki, številka proj. GO 02/2009,
  - Načrt električnih instalacij in električne opreme, številka proj. 13/09
  - Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, številka proj. 557/09,
  - Elaborati in študije
- Podatki uporabnika ZDM pridobljeni v času izdelave DIIP in IP,
- Preko informativnih ponudb pridobljeni podatki na trgu dobaviteljev tehnološke opreme v času izdelave DIIP in IP.

### **2.3. Kratek opis upoštevanih variant, oziroma alternativ**

2.3.1. Tako v predhodnem DIIP (kot tudi v prvotnem IP in novelaciji le-tega) sta obravnavani obe alternativni, to je "brez investicije" in "z investicijo." Ker alternativa "brez investicije"



ne omogoča zagotovitve ciljev in namena investicijskega projekta, je v predmetnem gradivu vrednotena alternativa "z investicijo".

#### **2.4. Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje investicijskega projekta**

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

- projektna dokumentacija (faza IDP, PGD, PZI) / določeno v letu 2009
  - Spring, d.o.o. Gregorčičeva ul. 22, 2000 Maribor
  - odgovorni vodja projekta izdelave projektne dokumentacije: mag. Tomaž KANCLER, univ.dipl.inž.arh.
- investicijska dokumentacija (faza DIIP) / določeno v letu 2009
  - ZIM, d.o.o., Slovenska 40, 2000 Maribor
  - odgovorni vodja izdelave DIIP: mag. Tatjana DOLENC, univ.dipl.ekon.
- investicijska dokumentacija (faza IP) / določeno v letu 2011:
  - Inženiring biro, d.o.o., Jezdarska 2, 2000 Maribor
  - odgovorni vodja izdelave IP: Igor ŠPOLAR, univ.dipl.inž.grad.
- investicijska dokumentacija (novelacija IP) / določeno v letu 2015:
  - Inženiring biro, d.o.o., Jezdarska 2, 2000 Maribor
  - odgovorni vodja izdelave IP: Igor ŠPOLAR, univ.dipl.inž.grad.

2.4.2. Odgovorni vodja investicijskega projekta na strani pooblaščenca investitorja / določeno v letu 2015

- Borut Kancler, univ.dipl.ekon.

2.4.3. Odgovorne osebe za nadzor izvedbe investicijskih vlaganj v rekonstrukcijo objekta (GOI dela), ki so predmet vrednotenja v IP, bodo (skladno z ZGO-1) določene kasneje (glej tč.: 2.5.5.)

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

2.5.1. ZDM je, na podlagi potrditve DIIP na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor (08.12.2010) in izdelane projektne dokumentacije (faza PGD in PZI), oddal javno naročilo izdelave Investicijskega programa (dalje IP), ki je bil pripravljen z datumom 31.8.2011.

Kot pooblaščenec investitorja MOM je ZDM (hkrati z naročilom izdelave investicijskega programa) podal tudi vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja za predmetni investicijski projekt.

Gradbeno dovoljenje (št.: 351-1100/2011 (7101), izdano z datumom: 22.12.2011, je postalo pravnomočno z dnem 06.01.2012.

Ker pa investitor zaradi drugih (obsežnejših in zahtevnejših) investicijskih posegov v okviru medicinske dejavnosti Zdravstvenega doma (objekt fizikalne in rehabilitacijske medicine) - v triletnem roku veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja - ni pričel s postopki potrebnimi za izvedbo rekonstrukcije (obravnavo in sprejem IP, razpis za izvajalca GOI del, itd.) je zahteval podaljšanje veljavnosti le-tega.

Pristojna Upravna enota Maribor je na podlagi tega (datum: 13.01.2015) izdala ODLOČBO (št.: 351-7/2015/4 (7128) s katero je bila **podaljšana veljavnost gradbenega dovoljenja do 5.1.2017.** To pa pomeni, da je potrebno v tem roku pričeti z



izvedbo del, saj ponovno podaljšanje ne bo več mogoče, oziroma bi bil - v nasprotnem primeru - potreben **nov upravni postopek**.

- 2.5.2. Za načrtovano investicijo je bil - skladno s 4. členom (takratne) "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Ur. list RS, št.: 60/06) in dinamiko predvideno že v predhodni investicijski dokumentaciji (DIIP) - naročen in izdelan tudi Investicijski program (dalje IP), ki ga je z datumom 31.08.2011 izdelal Inženiring biro, d.o.o.

Zaradi spremenjene dinamike in drugih investicijskih posegov (potrebni za celovito zdravstveno oskrbo) pa citiranega Investicijskega programa - investitor (Mestna občina Maribor) in občine soustanoviteljice - doslej niso obravnavale.

Ker je bila v času po izdelavi IP spremenjena tudi stopnja DDV (namesto predhodnih 20% sedanja 22%), je bilo potrebno - ob drugačni dinamiki realizacije rekonstrukcije kletnih prostorov za centralno sterilizacijo in pralnico perila - izdelati **novelacijo Investicijskega programa**.

- 2.5.3. Svet ZDM je sicer predmetno investicijo opredelil že v Finančnem načrtu ZDM za leto 2011, ponovno pa tudi v Finančnem načrtu za leto 2015 in sicer za obdobje 2015/2016.
- 2.5.4. Po obravnavi in potrditvi (noveliranega) Investicijskega programa pri investitorju in posameznih soustanoviteljicah ZDM ter zagotovitvi sorazmernih sofinancerskih deležev pa bo lahko ZDM, kot pooblaščen investitor - skladno z ZJN-2 (Ur. list RS, št.: 128/06, 16/08, 29/10, 18/11 in 19/14) - pripravil in objavil javno naročilo izvedbe GOI del za rekonstrukcijo kletne etaže za potrebe centralne sterilizacije in pralnice perila.
- 2.5.5. Za dobavo in montažo potrebne tehnološke ter druge opreme za centralno sterilizacijo in pralnico perila pa bo ZDM - skladno s predhodnimi investicijskimi dokumenti - pripravil in objavil javno naročilo v ločenem postopku.
- 2.5.6. Za nadzor gradbeno-obrtniških in instalacijskih del (dalje GOI dela), kot ga predpisuje Zakon o graditvi objektov (ZGO-1 - Ur. list RS, št.: 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 61/10, 57/12, 101/13 in 19/153) bo investitor oddal javno naročilo po zaključenem postopku oddaje javnega naročila gradnje oziroma rekonstrukcije.

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

- 2.6.1. Ocenjena vrednost investicije je prikazana iz vidika termina priprave investicijske dokumentacije in predvidenih terminov realizacije investicije.
- 2.6.2. Ocenjena vrednost investicije oziroma investicijskega projekta (po podatkih iz IP **z dne 31.08.2011**):
- **stalne cene** (per 31.07.2011): 897.246,00 EUR (vključno z 20% DDV)
  - **tekoče cene** (za obdobje 2012-2013): 924.179,00 EUR (vključno z 20% DDV)
- 2.6.3. Ocenjena vrednost investicije (po novelaciji IP z dne 15.12.2015)
- **stalne cene** (per 15.12.2015): 915.514,00 EUR (vključno z 22% DDV).<sup>1</sup>
- 2.6.4. Predvidena finančna konstrukcija (prikaz po tekočih cenah) po podatkih iz IP per 31.08.2011
- **deleži ustanoviteljic ZDM** (GOI dela): 499.415,00 EUR (vključno z 20% DDV)

<sup>1</sup> Glede na dejstvo, da se bo celotna investicijska operacije predvidoma izvedla v letu 2016, preračun iz stalnih cen, ki so podane iz 15.12.2015, v tekoče cene, ni smiseln oz. mogoč. Zato so vsi investicijski stroški v celotnem dokumentu prikazani v stalnih cenah.



- **lastni viri ZDM** (dokumentacija, oprema, vodenje, nadzor in drugo): 424.764,00 EUR (vključno z 20% DDV)

2.6.5. Predvidena finančna konstrukcija (prikaz po stalnih cenah)  
po podatkih iz novelacije IP per 15.12.2015

- **deleži ustanoviteljic ZDM** (GOI dela): 500.344 EUR (vključno z 22% DDV)
- **lastni viri ZDM** (dokumentacija, oprema, nadzor GOI del in drugo): 421.136 EUR (vključno z 22% DDV), pri čemer je potrebno upoštevati dejstvo, da so le-ti v letu 2011 znašali 33.890 EUR brez DDV oz. 40.668 EUR z DDV, ki so bili obdavčeni po 20 % stopnji.

2.7. **Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev investicijskega projekta**

Naložbo v adaptacijo in rekonstrukcijo prostorov za centralno sterilizacijo in pralnico smo ocenjevali iz dveh vidikov. Naložba v sterilizacijo je pogojena z veljavnimi predpisi, ki urejajo področje sterilizacije, in sicer v "Pravilniku o pogojih za pripravo in izvajanje programa preprečevanja in obvladovanja bolnišničnih okužb" (Ur. list RS 74/99) in 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 koristi, stroške pa bo investitor pokrival v okviru osnovne zdravstvene dejavnosti ZDM.

Pralnica in likalnica pa sodita med servisne dejavnosti ZDM. Z naložbo se bodo povečale kapacitete pralnice za 67%, katere bo ZDM - v skladu z napovedmi, prikazanimi v tem investicijskem programu (poglavje 5.0 – ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI ) - tržil na geografskem območju ki ga pokriva, in sicer predvsem pri ostalih uporabnikih s področja zdravstva (koncesionarji) in na prostem trgu.

Glede na navedeno smo za naložbo v pralnico izračunali finančne in ekonomske kazalnike uspešnosti investicije. Izračunani kazalniki so naslednji:

<b>NETO SEDANJA VREDNOST (DISK. FAKTOR = 7%)</b>	<b>198.049 EUR</b>
<b>INTERNA STOPNJA DONOSA</b>	<b>11,94 %</b>
<b>RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST</b>	<b>0,3958</b>
<b>DOBA VRAČILA NALOŽBE</b>	<b>13. leto</b>

Tako predvidena interna stopnja donosa, kot tudi oba druga kazalnika kažeta, da je naložba v rekonstrukcijo prostorov tudi za funkcijo pralnice ekonomsko upravičena.

Iz izdelane analize občutljivosti izhaja, da je projekt občutljiv na spremembo predračunske vrednosti in na spremembo obsega prodaje dodatnih storitev, vendar pri 10% povečanju predračunske vrednosti in 10% zmanjšanju prodaje dodatnih storitev, še vedno sprejemljiv za investitorja.

**3.0 PODATKI O INVESTITORJU, UPRAVLJALCU IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

**3.1. INVESTITOR (po pooblastilu)**

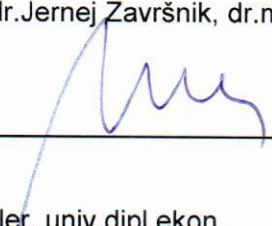
Naziv: ZDRAVSTVENI DOM dr. ADOLFA DROLCA  
MARIBOR  
Naslov: Ulica talcev 9, Maribor  
Telefon: 02/22 86 200  
Fax: 02/22 86 585  
E mail: info@zd-mb.si

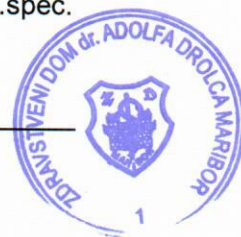
**3.2 KONČNI UPORABNIK**

Naziv: ZDRAVSTVENI DOM dr. ADOLFA DROLCA  
MARIBOR  
Naslov: Ulica talcev 9, Maribor  
Telefon: 02/22 86 200  
Fax: 02/22 86 585  
E mail: info@zd-mb.si

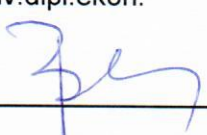
Šifra dejavnosti: 86.210  
Matična številka: 5054095  
Davčna številka: SI 79672509  
Pravno-organizacijska oblika: Javni zavod  
Poslovna banka: UJP, Urad Slovenska Bistrica  
Transakcijski račun: 01270-6030922374  
Direktor: prim.asist.dr.Jernej Završnik, dr.med.spec.

Odgovorna oseba za izvajanje  
investicije:

  
Borut Kancler, univ.dipl.ekon.



Odgovorna oseba za vodenje  
investicije v času poslovanja:

  
Irena Mihelič, univ.dipl.ekon.

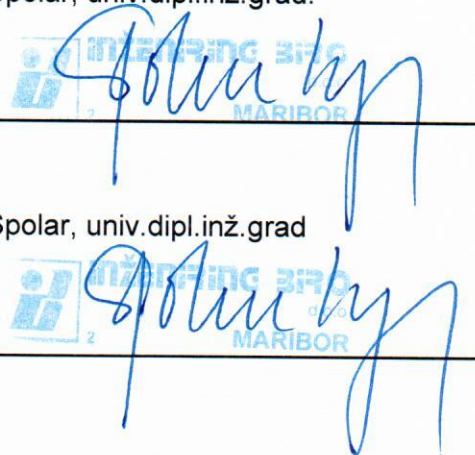


### 3.3 IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

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](mailto: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.

Odgovorni izdelovalec  
investicijske dokumentacije:

Igor Špolar, univ.dipl.inž.grad



The image shows two identical blue ink signatures of Igor Špolar. Each signature is written over a blue rectangular stamp that contains the logo of 'INŽENIRING BIRO, d.o.o. MARIBOR'. The stamp features a stylized 'i' logo on the left and the company name on the right. The signatures are written in a cursive style.

#### 4.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

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

4.1.1. 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.

4.1.2. Zagotovitev prostorov za centralno sterilizacijo predstavlja funkcionalno dopolnitev osnovne dejavnosti, oziroma zagotovitev kakovosti dejavnosti, kar je formalno-pravni pogoj, določen v veljavnem pravilniku in tehnični smernici (glej tč. 1.3.1 v predmetnem IP), ki ga mora izpolnjevati ZDM.

4.1.3. Poleg opisanih osnovnih dejavnosti izvaja ZDM še dodatne storitvene oziroma servisne dejavnosti za lastne potrebe, to je pranje in likanje ambulantnega perila ter delovnih oblačil zdravstvenega in drugega osebja, zaposlenih v ZDM.

V skladu s strateškimi usmeritvami ZDM "povečanja kakovosti in obsega svojih dejavnosti" je, med ukrepe za realizacijo le-teh, mogoče uvrstiti tudi skrb za zagotavljanje podporne storitvene in servisne infrastrukture, v kar sodi tudi centralna pralnica in likalnica ambulantnega perila.

##### 4.2. Dosedanji postopki sterilizacije

4.2.1. Postopki sterilizacije se trenutno izvajajo na lokaciji sekundarnih prostorov ZDM v Ulici kneza Koclja in deloma (v posameznih zobozdravstvenih ambulantah) v sklopu centralnega objekta ZDM v Ulici talcev. Ti prostori in postopki pa niso lokacijsko in



tehnološko centralizirani, kot to zahteva citirani pravilnik (glej tč. 1.3.1.), prav tako pa tudi niso urejeni skladno s tehničnimi smernicami (glej zgoraj), kar omogoča racionalizacijo materialnih stroškov.

- 4.2.2. Stroški izvajanja dosedanjih postopkov sterilizacije na različnih lokacijah ter ambulantah niso posebej statistično oziroma "sumarno" evidentirani in jih zato ne navajamo.

#### **4.3. Kapacitete ter stroški obstoječe pralnice in likalnice**

##### 4.3.1. Obratovanje pralnice in likalnice perila

Pralnica in likalnica perila obratuje od začetka ustanovitve zavoda, to je 62 let. Na kapaciteto pralnice se neposredno navezujejo vse enote ZDM, ki delujejo z 837 zaposlenimi (na 44 lokacijah) na območju 12 občin ustanoviteljic.

##### 4.3.2. Kapacitete

Z ozirom na sedanje prostorske ureditve in obstoječo tehnološko opremo znaša (po podatkih uporabnika) kapaciteta pralnice:

- 37,5 kg/h oziroma 300 kg/dan (pri čemer je delovni dan 8 h),
- 75.600 kg/leto (pri čemer je upoštevano 252 delovnih dni oziroma povprečno 21 delovnih dni mesec),
- storitve je do leta 2010 izvajalo 5, (od leta 2011 dalje pa 4 redno zaposlene delavke (od tega je bila ena oseba invalid III. kategorije).

##### 4.3.3. Dosedanje neto površine pralnice in likalnice

Kletni prostori centralnega objekta ZDM, ki so predmet investicijskega projekta, so bili doslej v celoti namenjeni pralnici, likalnici in spremljajočim oziroma stranskim prostorom.

Neto površine teh prostorov (torej obstoječe pralnice in likalnice), navedene v dokumentaciji, so informativne narave, povzete pa so po izmerah oziroma podatkih iz projektne dokumentacije in citirane tudi v predhodnem DIIP.

Z ozirom na investicijski projekt (projektne rešitev in potrebe uporabnika) se bodo dosedanje površine pralnice spremenile, oziroma zmanjšale in sicer v korist površin za sterilizacijo.

Prostori (doslej namenjeni pralnici, sušilnici in deloma shrambam), ob južnem kraku kletnega nivoja objekta ZDM ob Sodni ulici, se - skladno s projektno rešitvijo - v celoti namenjaajo prostorom za centralno sterilizacijo.

**Tabela 1: Pregledna tabela obstoječih površin**

<b>Funkcija prostora</b>	<b>Površina / m<sup>2</sup></b>
- likanje perila in transport	25,25
- zlaganje perila	26,32
- sušenje perila	23,42
- hodnik	9,03
- stopnišče (vhod iz Ulice talcev)	5,03
- shramba	5,99
- hodnik	4,72
- WC	1,00
- shramba	1,03
- hodnik	21,12
- kopalnica	13,18
- likalnica	46,11
- hodnik s stopniščem	7,22
- hodnik	11,88
- WC	1,25
- hodnik	3,01
- hodnik	3,03
- sušilnica perila	10,08
- pralnica perila	35,07
- shramba	7,29
- hodnik	12,11
- shramba	4,88
- šivalnica	17,28
<b>Skupaj - neto površina</b>	<b>295,30</b>



4.3.4. Dosedanji stroški obratovanja pralnice in likalnice (po podatkih uporabnika)

V tabelarnem prikazu so primerjalno podani stroški za obdobje 1.1. do 31.12.2014

**Tabela 2: Novelirani podatki o prihodkih in stroških za sterilizacijo in pralnico, za obdobje 1.1. do 31.12.2014**

Naziv skupine	Realizacija pralnica 2014	Realizacija sterilizacija 2014	Skupaj 2014
I. Prihodki od poslovanja	1.451	20.100	21.550
II. Finančni prihodki	2	13	15
III. Drugi prihodki	0	0	0
IV. Prevrednotovalni poslovni prihodki	112	3.832	3.944
<b>A. CELOTNI PRIHODKI (I. + II. + III. + IV.)</b>	<b>1.565</b>	<b>23.945</b>	<b>25.509</b>
V. Stroški blaga, materiala in storitev	19.270	56.320	75.591
<b>V.1 material</b>	<b>7.741</b>	<b>31.798</b>	<b>39.539</b>
<i>od tega</i>			
material za čiščenje in pranje in zdravstveni material	6.585	30.503	37.088
voda + komunala	831	451	1.282
ostali material	325	844	1.169
<b>V.2 energija</b>	<b>5.351</b>	<b>1.975</b>	<b>7.326</b>
<i>od tega</i>			
kurivo za ogrevanje	4.055	1.300	5.355
električna energija	1.296	674	1.971
ostali stroški energije			0
<b>V.3 stroški vzdrževanja</b>	<b>4.904</b>	<b>18.389</b>	<b>23.293</b>
<b>V.4 stroški storitev</b>	<b>1.275</b>	<b>4.158</b>	<b>5.433</b>
<i>od tega</i>			
stroški transporta			0
ostali stroški storitev	1.275	4.158	5.433
VI. Stroški dela	57.973	180.566	238.540
VII. Amortizacija	1.567	3.228	4.795
VIII. Ostali drugi stroški	425	454	880
IX. Finančni odhodki	252	792	1.043
X. Drugi odhodki	0	18	18
XI. Prevrednotovalni poslovni odhodki	1.496	1.425	2.921
<b>B. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>80.983</b>	<b>242.803</b>	<b>323.786</b>
<b>(V. + VI. + VII. + VIII. + IX. + X. + XI.)</b>			
<b>C. PRIHODKI NAD ODHODKI (A. - B.)</b>	<b>-79.418</b>	<b>-218.859</b>	<b>-298.277</b>

4.3.5. Povečanje obsega nemedicinskega poslovanja ZDM

Predvidena investicija bo - zaradi povečanih kapacitet pralnice in likalnice - omogočila, da ZDM, ob konkurenčni tržni ceni, pridobi dodatne uporabnike (predvsem koncesionarje s področja zdravstvenih dejavnosti pa tudi druge, kar je tudi eden od ciljev projekta).

Investicija bo tako posredno vplivala tudi na prihodkovni del poslovanja ZDM.

4.4. Razlogi za investicijo4.4.1. Razlogi za investicijo so naslednji:

- manjkajoči prostori oziroma površine za centralno sterilizacijo,
- sedanja lokacijska neskladnost,



- funkcionalno neustrezni in energetsko potratni sedanji prostori centralne sterilizacije in pralnice,
- oteženi notranji transport perila in drugega materiala zaradi višinskih diferenc kletne etaže,
- manjkajoči spremljajoči prostori osebja,
- neustrezni višinski transport sterilnega in drugega materiala ter perila (ročni prevoz),
- manjkajoči prostori oziroma neustrezni spremljajoči prostori centralne sterilizacije in pralnice (čistila, izdaja sterilnega materiala, sortiranje, skladiščenje in izdaja perila),
- izboljšanje logistike za zunanje uporabnike,
- zagotovitev higienske in neoporečne izvedbe notranje ureditve prostorov (v povezavi s čiščenjem in vzdrževanjem, ter ločitvijo čistih od nečistih poti)
- tehnično - tehnološka obnova in zamenjava električnih ter strojnih napeljav, naprav in opreme
- posodobitev delovnega okolja centralne sterilizacije in pralnice
- energetska učinkovitost

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

4.5.1 Predvideni segment investicije v ureditev prostorov za centralno sterilizacijo predstavlja **enega od temeljnih elementov za zagotovitev kvalitete osnovnih dejavnosti javnega zavoda.**

4.5.2. S predvideno investicijo v adaptacijo in rekonstrukcijo obstoječih kletnih prostorov ter posegi na notranjem dvorišču, bo - gledano celostno - ZDM, kot končni uporabnik:

- pridobil manjkajoče prostore za centralno sterilizacijo,
- zagotovil funkcionalno in tehnološko - tehnično posodobitev vseh prostorov,
- zagotovil funkcionalno in higiensko ustrezno logistiko dovoza in odvoza perila ter sanitetnega materiala,
- pridobil dodatne funkcionalne prostore za potrebe delovnega procesa in zaposlenih na teh deloviščih

4.5.3. S funkcionalno tehnično preureditvijo prostorov in tehnološko posodobitvijo opreme za pralnico in likalnico perila pa bo uporabnik povečal kapacitete delovnega procesa in s tem (perspektivno) ustvaril možnosti za izvajanje servisnih storitev tudi za dodatne uporabnike, izven organizacijskega sestava ZDM, **kar je eden od ciljev tega dela investicijskega projekta.**

4.5.4. 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.

Del predvidene investicije (ureditev pralnice) sicer ne predstavlja zdravstvene storitve, je pa sestavni oziroma podporno - servisni del, ki omogoča nemoteno delovanje osnovnih dejavnosti.

4.5.5. S potrditvijo DIIP na 2. dopisni seji (dne 8.12.2010) Mestnega sveta Mestne občine Maribor, kot soustanoviteljice ZDM z največjim deležem (63,12%), ter uvrstitvijo v Načrt razvojnih programov za leto 2011, so bila za investicijo podana zagotovila o sofinanciranju realizacije.

4.5.6. Lokacija prostorov, ki so predmet rekonstrukcije, je v 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).



4.5.7. 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.

#### 4.6. Analiza alternativ

##### 4.6.1 Alternativa "brez investicije"

Alternativa "brez investicije" (ali ničelna varianta) ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči ciljev po pridobitvi potrebnih centralnih prostorov za sterilizacijo ter zadostiti pravno formalnim in tehnološkim zahtevam ter potrebam uporabnika. Prav tako ničelna varianta ne omogoča funkcionalno-tehnične posodobitve delovnega procesa v pralnici in likalnici.

##### 4.6.2. Alternativa "z investicijo" na predvideni lokaciji

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa "z investicijo" in sicer v okviru kletne etaže centralnega objekta ZDM, na lokaciji Ulica talcev 9 oziroma Sodna ulica 13.

Varianta "z investicijo", predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj bodo z rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječih kletnih prostorov (dosedanje pralnice) zagotovljeni prostori centralne sterilizacije za obravnavo potrebnega materiala in funkcionalno-tehnološko posodobljeni prostori za pralnico, dosežena pa bo tudi stroškovno in logistično optimalna izraba prostorov, ki za druge preostale (medicinske) dejavnosti javnega zavoda niso ustrezni.

## **5.0. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI PRODAJE STORITEV**

ZDM opravlja službo nujne medicinske pomoči v prostorih bolnišnice Maribor. Zaradi tega se vse umazano perilo trenutno pere v prostorih bolnišnice (okoli 12.000 kg perila letno) in za to plačuje letno okoli 12.000 EUR za te storitve. Po končani investiciji, bo ZDM te storitve kompenziral na ta način, da bo enako količino perila za potrebe bolnišnice pral v novi pralnici in s tem zapolnil dodatnih 12.000 kg letnih kapacitet.

ZDM opravlja svojo dejavnost v 12 občinah ustanoviteljicah iz Dravske regije ter na 44 različnih lokacijah. Zaradi zagotavljanja ustrezne kvalitete svojih storitev, ima organizirano centralno pralnico in likalnico ambulantnega perila ter delovnih oblek in uniform zaposlenega osebja. To storitev opravlja za vse dislocirane enote v vseh 12 občinah. Na ta način je racionalizirano poslovanje posameznih enot. Glede na to, da pa v teh občinah (poleg ZDM) opravljajo dejavnost osnovnega zdravstva tudi koncesionarji, so le ti potencialni kupci storitev pranja in likanja, ki jih bo lahko ponudil ZDM, ko bo pričela obratovati posodobljena pralnica in likalnica. Bistvena prednost ZDM je, da razpolaga z izkušeno ekipo zaposlenih, ki že vrsto let opravljajo to delo in zelo dobro poznajo specifične zahteve, ki jih je potrebno upoštevati pri pranju in likanju ambulantnega perila ter delovnih oblek in uniform zaposlenih delavcev.

Z ozirom na to, da ZDM že sedaj razvažata perilo po vseh lokacijah, bi ob pridobitvi novih kupcev storitev (koncesionarjev), ki so na istih lokacijah, ne imeli dodatnih transportnih stroškov, kar bo vplivalo na konkurenčnost cene ponujenih storitev.

Naslednji tržni segment pa predstavljajo domovi za ostarele, kjer so zahteve pri pranju in likanju podobne in jih bo ZDM lahko po končani naložbi tudi izpolnjeval.

S svojimi povečanimi kapacitetami pranja in likanja bo ZDM lahko nudil prodajo teh storitev tudi na prostem trgu.



## **6.0. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL OPREDELITVE INVESTICIJE**

### **6.1. Podlage za izvedbo investicije**

- 6.1.1. Programsko podlago za investicijski projekt, ki je služila tako za izdelavo projektne dokumentacije kot tudi za izdelavo posameznih delov investicijske dokumentacije, je podal uporabnik, to je Javni zavod ZDM
- 6.1.2. 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).

### **6.2. Faznost izvedbe investicije**

- 6.2.1. Za realizacijo investicijskega projekta ni predvidena faznost, saj gradbeno-tehnične rekonstrukcije, oziroma ureditve prostorov - razen operativnih etap - ni mogoče deliti na posamezne izvedbene faze, kar mora biti sicer opredeljeno tudi s projektno in upravno dokumentacijo.
- 6.2.2. V okviru dokončanja celotnega investicijskega procesa pa je - glede na predpisane postopke javnega naročanja in zagotavljanja tehnološke ter druge opreme prostorov iz lastnih virov ZDM - mogoče časovno ločeno opredeliti etapo nabave in montaže dela te opreme, vendar ne kot fazno izvedbo del, saj mora biti vgraditev tehnološke opreme, ki je vezana na instalacijske sisteme (vodovodni priključki, odvajanje odpadnih voda, električni priključki, prezračevanje, itd.), izvedena do zaključka GOI del, oziroma pred izvedbo tehničnega pregleda.

### **6.3. Opisi predvidenih arhitekturno-funkcionalnih rešitev preureditve dosedanjih prostorov pralnice v dve ločeni funkcionalni enoti**

- 6.3.1. Na podlagi projektnih rešitev (podanih v PGD dokumentaciji), za katere je bila podlaga predhodno izdelani idejni projekt in uskladitev le-tega s končnim uporabnikom, se obstoječi prostori dosedanje pralnice in likalnice v kletni etaži ZDM preuredijo v dva ločena funkcionalna sklopa, oziroma enoti:
- **prostori za centralno sterilizacijo vseh potrebnih materialov v delovnem procesu**, s spremljajočimi prostori:
    - komunikacije (vetrolov, hodniki),
    - čistila,
    - sanitarije in garderobe zaposlenih,
    - skladišče sterilnega sanitetnega materiala,
    - arhiv
  - **prostori pralnice perila s sušilnico, sortirnico opranega perila, likalnico** (strojno in ročno likanje), izdajo in skladiščenje perila, s spremljajočimi prostori:
    - sprejemnica perila,
    - komunikacije (vetrolov, hodniki),
    - prostor za pralna sredstva,
    - sanitarije in garderobe zaposlenih,
    - skupni prostor za počitek zaposlenih s čajno kuhinjo.
- 6.3.2. Večina gradbenih posegov (rušitve, dozidave, prezidave, dvig talne plošče) in instalacijskih posegov, je načrtovana v okviru obstoječega tlorisnega gabarita kletne etaže.



Zaradi ustrežnejše logistike - za zunanje uporabnike - (horizontalni in vertikalni transport perila in sanitetnega materiala) ter dosledne ločitve čistih in nečistih notranjih poti pa so načrtovani še manjši gradbeno-instalacijski posegi na dvoriščnem delu obstoječega objekta in sicer so predvideni:

- dograditev prizidka ob severni fasadi južnega krila kletne etaže z ločenimi prostori za dovoz nečistega sanitetnega materiala in nečistega perila ter ločenimi prostori za izdajo sterilnega sanitetnega materiala (vse pa namenjeno zunanjim uporabnikom),
- dograditev jaška in dovozne ploščadi z ustrezno atmosfersko zaščito ob severno-vzhodni fasadi zahodnega krila kletne etaže, namenjene vertikalnemu transportu čistega perila (na vozičkih in stojalih), za zunanje uporabnike,

Zaradi preureditve instalacij (prezračevanje) pa so - prav tako na dvorišču - predvideni še gradbeno-montažni posegi, ki obsegajo:

- ureditev temeljev,
- namestitev klimatov ob vzhodni fasadi zahodnega krila objekta.

#### 6.3.3. Dostopi v kletno etažo so načrtovani preko stopnišč:

- iz Sodne ulice (prevzem sterilnega sanitetnega materiala iz objekta ZDM),
- iz Ulice talcev (oddaja nečistega perila iz objekta ZDM).

Zaposleni v omenjenih prostorih bodo v kletno etažo dostopali po stopnišču in z dvigalom iz smeri Ulice talcev.

#### 6.3.4. Dosedanji različni talni nivoji se (z nivoja -3,53 in 2,68) izenačijo in sicer na nivo -2,17, kar bo zagotovilo neoviran notranji horizontalni transport z vozički.

#### 6.3.5. Prostori centralne sterilizacije

Dosedanji prostori pralnice in mehanske sušilnice v južnem krilu kletne etaže se rekonstruirajo ter funkcionalno preuredijo za potrebe centralne sterilizacije sanitetnega materiala, kot sledi:

- del hodnika obstoječe pralnice se preuredi v garderobne in sanitarne prostore (WC) in sicer za zaposlene v sklopu sterilizacijskih delovnih procesov.
- obstoječa pralnica se preuredi v prostor za sterilizacijo (postopek sterilizacije – avtoklav),
- obstoječa sušilnica se preuredi v prostor za razkuževanje, oba prostora pa sta medsebojno povezana.

V delu obstoječih shrambnih prostorov dosedanje pralnice se uredi skladišče sterilnega materiala in arhiv ter prostor za izdajo sterilnega materiala.

#### 6.3.6. Prostori pralnice

Preostali del obstoječe pralnice (v zahodnem krilu kletne etaže) se v celoti funkcijsko reorganizirajo, kot sledi:

- obstoječa shramba se preuredi v garderobo zaposlenih v pralnici,
- del obstoječega hodnika se preuredi v skupni prostor za počitek zaposlenih (s čajno kuhinjo),
- dosedanji sanitarni prostori se preuredijo v prostor za nego (tuš) in WC,
- dosedanja velika likalnica se preuredi v prostor za sortiranje umazanega perila, tehtanje perila, pranje perila, (mehansko) sušilnico, sortirnico opranega perila in skladišče pralnih sredstev - ob upoštevanju Zakona o kemikalijah (Ur. list RS, št. 110/03)
- dosedanji prostori za sušenje in zlaganje prerila se medsebojno povežejo in preuredijo v likalnico za strojno in ročno likanje perila s šivalnico ter prostor za ročno likanje in zlaganje perila,



- dosedanji hodnik in likalnica s transportom perila se preuredita v enoten prostor za zlaganje in sortiranje perila z začasnim skladiščenjem perila (na policah in stojalih), prostor pa je neposredno povezan z dvizno rampo za izdajo čistega perila.

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

**Tabela 3: Neto površine prostorov po rekonstrukciji**

<b>PRALNICA</b>	
<b>Funkcija prostora</b>	<b>Površina / m<sup>2</sup></b>
vetrolov	5,65
obstoječe stopnišče	7,22
sprejem perila	9,23
pralnica in sortirnica umazanega perila	31,24
sušilnica perila	9,43
skladišče pralnih sredstev	4,77
sortiranje in zlaganje opranega perila	13,18
hodnik	8,85
garderoba	5,84
tuš	1,16
WC	1,13
strojno likanje perila in šivalnica	23,42
zlaganje in ročno likanje perila	26,32
izdaja sortiranje in skladiščenje perila	34,94
skupni prostor	13,31
dvizna plošča (z nadstreškom)	3,06
<b>SKUPAJ: PRALNICA</b>	<b>204,59</b>
<b>CENTRALNA STERILIZACIJA</b>	
<b>Funkcija prostora</b>	<b>Površina / m<sup>2</sup></b>
vetrolov	6,02
čistila	1,64
hodnik	10,42
WC	1,25
garderoba	5,84
steriliziranje / razkuževanje	10,01
postopki sterilizacije	35,14
sterilizacija / dostop	5,17
arhiva	10,17
hodnik / sterilni dostop	5,77
skladišče sanitetnega materiala	4,87
sterilni prostor	18,24
<b>SKUPAJ: STERILIZACIJA</b>	<b>114,53</b>
<b>SKUPAJ STERILIZACIJA IN PRALNICA</b>	<b>319,13</b>

6.3.8. Primerjava neto površin sedanjega stanja in po investiciji:

**Tabela 4: Primerjava neto površin**

Prostorsko-funkcionalni sklop	Neto površine (v m <sup>2</sup> )		Razlika
	Sedanje stanje	Stanje po investiciji	
centralna sterilizacija	/	114,54	114,54
pralnica z likalnico	295,30	204,59	- 90,71
<b>Skupaj</b>	<b>295,30</b>	<b>319,13</b>	<b>23,83</b>

6.3.9. Ocena kapacitete bodoče pralnice

Po gradbeno-inštalacijski rekonstrukciji pralnice in namestitvi nove tehnološke opreme je predvidena naslednja povečana kapaciteta bodoče pralnice:

- 62,50 kg/h, oziroma 500 kg/dan (pri čemer je delovni dan 8 ur),
- 126000 kg/leto (pri čemer je upoštevano 252 delovnih dni pri povprečju 21 delovnih dni/mesec).

**6.4. Opis predvidenih tehničnih rešitev preureditve kletnih prostorov za potrebe centralne sterilizacije in pralnice**

(povzeto po podatkih iz PGD dokumentacije)

6.4.1. Konstrukcija

Obstoječa konstrukcijska zasnova kletnih nosilnih zidov ostaja nespremenjena. Izvede pa se nekaj prebojev v nosilnih stenah (avtoklav, itd.).

Novi konstrukcijski elementi so:

- AB plošče in podporni obodni zidovi (zaradi dvigovanja tlakov na enotno višino),
- prizidek ob severni fasadi južnega krila stavbe,
- AB jašek za vertikalni transport čistega perila z nadstreškom,
- temelji za izvedbo klimatov na dvorišču.

Izvedejo se manjša rušitvena dela (stopnišče, preboji nosilnih zidov, itd.) in nove pregradne stene - glede na funkcijo prostorov. Del dosedanjih odprtih (vrata, okna, parapeti) se pozida.

6.4.2. Električne instalacije

Preurejeni prostori se napajajo iz obstoječe (oziroma prestavljene) TP na dvorišču objekta ZDM.

Predvidena so naslednja dela (moč, razsvetljava, šibki tok):

- demontaža celotne obstoječe električne opreme,
- namestitev novih podrazdelilcev,
- odstranitev, zamenjava in / ali namestitev novih kabelskih vodnikov na kabelskih policah,
- napajanje strojnih naprav,
- zamenjava in namestitev novih svetlobnih teles z varnostno razsvetljavo
- ozemljitve in izenačitve potencialov,
- zaščita pred električnim udarom,
- instalacije šibkega toka (telefonija, računalniško omrežje),

6.4.3. Strojne instalacije



Predvidene so naslednje strojne instalacije in naprave:

- radiatorsko ogrevanje prostorov,
- prezračevanje s hlajenjem,
- razvod komprimarnega zraka,
- razvod pare in kondenzata,
- vodovodni razvodi (sanitarna voda, mehka in deminiralizirana voda),
- odtočna kanalizacija.

Radiatorsko ogrevanje (razvodi, grelna telesa) bo izvedeno v celoti, glede na projektne rešitve, pri čemer se razvod ogrevane vode izvede iz obstoječe toplotne podpostaje, ki pa ni predmet sprememb instalacij in vrednotenja v IP.

Predvideno je toplozračno prezračevanje prostora sterilizacije s pohlajevanjem pralnice (klimat zunanje izvedbe z rekuperacijo). Sanitarni prostori se prezračujejo lokalno.

Razvod komprimiranega zraka je predviden za priključitev novega likalnega stroja. Za potrebe pralnih in sušilnih strojev so predvideni priključki pare in odvodi kondenza . Celotna vodovodna instalacija in odtočna kanalizacija se izvede na novo.

#### 6.4.4. Varstvo pred požarom

Skladno s "Študijo varstva pred požarom" notranje hidrantno omrežje ni predvideno oziroma potrebno. Prav tako ni predvidena in potrebna vgradnja sistema za javljanje požara. Predvidena je oprema z gasilnimi aparati, ustrezno označenimi in varovanimi požarnimi potmi ter izhodi. Predvidena pa je tudi ureditev sistema javljanja ter odvoda dima in toplote.

#### 6.4.5. Oprema pralnice in centralne sterilizacije

Sestavni del celovite investicije v gradbeno-instalacijsko rekonstrukcijo obstoječih prostorov za potrebe centralne sterilizacije je tudi tehnično-tehnološko posodobitev obstoječe pralnice z novo in dodatno tehnološko opremo, ki jo - na podlagi lastnih virov in v celoti - zagotavlja investitor oziroma končni uporabnik.

Ta del investicije, je sestavni del v Investicijskega programa, ni pa vključen v prikazu sofinancerskih deležev soustanoviteljic ZDM.

Tehnološko opremo prostorov pralnice predstavljajo:

- pralni stroji,
- sušilni stroji,
- parni likalniki z likalno mizo,
- šivalni stroj

Končni uporabnik bo del obstoječe tehnološke opreme lahko uporabil tudi v prenovljenih prostorih pralnice, pretežni del pa predstavlja nova oprema, ki je v IP ocenjena na podlagi noveliranih podatkov potencialnih dobaviteljev.

Nabavo druge mobilne in vgradne opreme (garderobne omarice, vozički, stojala in police za perilo, čajna kuhinja, stoli, mize, itd.), prikazane v preglednici, bo - iz sredstev za tekoče investicijsko vzdrževanje - zagotavljal končni uporabnik sam. Ocenjena vrednost te opreme je - po oceni investitorja - cca **24.400 EUR** (vključno z DDV) na dan 15.12.2015.

Tehnološko opremo centralne sterilizacije predstavlja:

- avtoklav
- termodezinfektor, delovni pulti, varilni aparati

## **7.0 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z INVESTICIJO"**

### **7.1. Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih**

#### 7.1.1. Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih v ZDM ( per 30.11.2015):

zdravstveni, zobozdravstveni delavci in	
zdravstveni sodelavci	701 delavcev
nezdravstveni delavci	136 delavcev
<b>Skupaj</b>	<b>837 delavcev</b>

#### 7.1.2. Po investiciji ni predvideno dodatno zaposlovanje in sprememba obstoječe organizacijske strukture.

V okviru postopkov sterilizacije bo zaposleno 9 delavcev, od tega 3 v polovičnem času. Predvideno je, da redne fluktuacije (upokojitev) ne bi nadomeščali. V naslednjih letih pa se bo število zaposlenih v oddelku sterilizacije zmanjšalo za 3 polovično zaposlene delavke.

Število zaposlenih nezdravstvenih delavcev v pralnici pa se je (v času od izdelave IP v letu 2011 pa do novelacije le-tega) s števila 5 zmanjšalo na 4 zaposlene, kar pomeni da je mogoče - ob boljši funkcionalno- tehnološki ureditvi in kapacitetah prostorov pralnice - realizirati večji obseg storitev.



## **8.0. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH**

### **8.1. Podlage za oceno stroškov**

8.1.1 Podlage za oceno stroškov projekta, oziroma predračunskih vrednosti investicije, so podane:

- v projektantskih predračunih GOI del, (izdelanih na podlagi popisov in predizmer v PGD dokumentaciji),
- z dejanskimi stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije
- z izkustveno oceno izdelovalca IP pri vrednotenju investicijskih projektov za:
  - stroške nadzora GOI del (po ZGO-1),
  - druge stroške (gradbena taksa, nepredvideni stroški, itd.),
- s podatki uporabnika:
  - stroški začasnega pranja perila pri zunanjem izvajalcu v času izvedbe GOI del v obstoječih prostorih,
- s podatki potencialnih dobaviteljev tehnološke opreme.

### **8.2. Struktura stroškov investicije**

#### **8.2.1. Neposredni investicijski stroški**

V strukturi investicijskih stroškov so vključeni vsi predvideni stroški investicije, to je strošek projektne in investicijske dokumentacije, stroški vodenja projekta, stroški izvedbe rekonstrukcijskih del (rušitve, GOI dela), stroški nove tehnološke opreme (pralnice in sterilizacije), stroški mobilne in vgradne opreme, stroški projektantskega nadzora in nadzora GOI del, stroški pranja pri zunanjem izvajalcu v času rekonstrukcije ter drugi stroški gradnje (razne takse) in nepredvideni stroški.

#### **8.2.2. Stroški transporta perila v času rekonstrukcijskih del**

V oceni niso prikazani stroški transporta perila saj - enako kot v DIIP - ocenjujemo, da ostajajo enaki dosedanjim transportnim stroškom na obstoječi lokaciji.

#### **8.2.3. Ocena stroškov po stalnih cenah**

V tabelarnem pregledu so prikazani ocenjeni stroški po stalnih cenah, ki so glede na podatke v DIIP in IP (z dne 31.08.2011) revalorizirani na podlagi podatkov UMAR o letni rasti cen za obdobje 31.07.2011 do 30.11.2015.

Glede na datum izdelave DIIP (januar 2009) in IP (31.08.2011) pa so v novelaciji Investicijskega programa revalorizirani naslednji stroški:

- GOI dela (s projektantskim nadzorom),
- tehnološka oprema,
- stroški zunanjega pranja,
- vodenja projekta
- drugi stroški.

**Tabela 5: Stalne cene per 30.11.2015 (novelacija z ozirom na spremembo stopnje DDV in spremembo dela stroškov)**

OPIS STROŠKA	brez DDV v EUR	DDV (20%, 22%)	Skupaj v EUR
<b>1. GOI del:</b>			
a) gradbena dela	123.612	27.195	150.807
b) obrtniška dela	118.132	25.989	144.121
c) električne instalacije	18.468	4.063	22.531
d) strojne instalacije	143.845	31.646	175.491
<b>Skupaj 1.</b>	<b>404.057</b>	<b>88.893</b>	<b>492.950</b>
<b>2. Tehnološka oprema pralnice in sterilizacije:</b>			
a) pralnica	168.804	37.137	205.941
b) sterilizacija	89.155	19.614	108.769
<b>Skupaj 2.</b>	<b>257.959</b>	<b>56.751</b>	<b>314.710</b>
<b>3. Mobilna in vgradna oprema:</b>			
	20.000	4.400	24.400
<b>Skupaj 3.</b>	<b>20.000</b>	<b>4.400</b>	<b>24.400</b>
<b>4. Projektna in investicijska dokumentacija:</b>			
a) gradbeni posnetki	33.890	6.778	40.668
b) IDZ, IDP, PGD, PZI			
c) DIIP, IP (iz leta 2011), novelacija IP			
<b>Skupaj 4.</b>	<b>33.890</b>	<b>6.778</b>	<b>40.668</b>
<b>5. Vodenje projekta:</b>			
a) nadzor GOI del (2,5 % od vrednosti GOI del)	10.101	2.222	12.324
<b>Skupaj 5.</b>	<b>10.101</b>	<b>2.222</b>	<b>12.324</b>
<b>6. Stroški zunanjega pranja (v času izvedbe rekonstrukcije):</b>			
a) 1,00 EUR/kg (40 delovnih dni × 300 kg)	12.000	2.640	14.640
<b>Skupaj 6.</b>	<b>12.000</b>	<b>2.640</b>	<b>14.640</b>
<b>7. Drugi stroški:</b>			
a) nepredvideni stroški gradnje (1,5 % GOI del)	6.061	1.333	7.394
<b>Skupaj 7.</b>	<b>6.061</b>	<b>1.333</b>	<b>7.394</b>
<b>SKUPAJ (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.)</b>	<b>744.068</b>	<b>163.017</b>	<b>907.086</b>

Revalorizirana ocena vrednosti po stalnih cenah per 30.11.2015 (vključno z 22% DDV), znaša 907.086,00 EUR, pri čemer je projektantski nadzor je vključen v strošek GOI del.

Večina investicijskih stroškov je obdavčena po 22 % stopnji, izjema je zgolj 33.890 EUR investicijskih stroškov, ki so obdavčeni po 20 % stopnji, saj so bili izvedeni do vključno leta 2011. To so: IDZ, IDP, PGD, PZI, DIIP in IP.



#### 8.2.4. Ocena stroškov po tekočih cenah

Z ozirom na prehodne dokumente, to je DIIP in IP (z dne 31.08.2011) so stalne cene v predmetni novelaciji IP že revalorizirane. Ker je realizacija investicije v časovni dinamiki pogojena s podaljšano veljavnostjo gradbenega dovoljenja, to je vključno do 5.1.2017, ocenjenih stroškov po tekočih cenah za obdobje po letu 2017 nismo prikazali.

### **9.0. ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE**

#### **9.1. Opisi lokacije, obstoječega objekta ter prostorov**

9.1.1. 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. šte. 1238, k.o. Maribor Grad, del lokacije – v okviru katere so predvideni posegi v ureditev dvorišča z dovozno rampo, dvizno ploščadjo in izvedbo zunanjih klimatov – obsega del zemljišča s parc. šte. 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 (ob Titovi cesti), od koder je dovoz v dvoriščni del stavbnega sklopa in tudi dostop zaposlenih do prostorov ZDM ter kletne etaže objekta.

9.1.2. V zahodnem delu kletne etaže so – glede na sedanjo funkcijo oziroma delovni proces – naslednji obstoječi prostori:

- sušilnica perila,
- likalnica,
- transport perila,
- shrambe za perilo,
- komunikacije (hodniki, stopnišče),
- sanitarije

V južnem krilu kletne etaže so – glede na sedanjo funkcijo – naslednji obstoječi prostori:

- pralnica,
- šivalnica,
- shrambi prostori,
- komunikacije (hodniki, stopnišče).

Obstoječi prostori so umeščeni na treh talnih nivojih (-3,53, -2,68 in -2,17) glede na koto pritličja, oziroma koto  $\pm 0,00$ , kar predstavlja veliko oviro za notranji horizontalni transport perila in tudi komunikacijo zaposlenih.

Obstoječi dovoz nečistega in odvoz čistega perila za zunanje uporabnike je iz dvoriščne strani. Oddaja in prevzem perila pa poteka brez ustrezne zaščite pred atmosferskimi vplivi.

Vertikalni transport (prenos) perila na nivo dvorišča ( $\pm 0,00$ ) – z nivoja kleti in obratno – pa poteka ročno.

#### **9.2 Veljavni prostorski akti**

9.2.1. Območje v katerem se nahaja objekt ZDM (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.

## **10.0 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE**

### **10.1. Izhodišča**

Investicija v rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječih kletnih prostorov in predvideni posegi na dvoriščem delu objekta ZDM, ne bodo povzročili negativnih vplivov na okolje, saj bodo ti vplivi kontrolirani in z ustreznimi tehničnimi ukrepi tudi obvladljivi in sicer tako v času rekonstrukcijskih del, kot tudi v času obratovanja po končanih delih.

#### **10.1.2. Ocena posameznih emisij in ukrepi:**

- **Hrup**  
Emisije hrupa povzroča dostavni promet in prezračevalne naprave (klimati). Zaradi rekonstrukcije kletne etaže pa se emisije hrupa v času obratovanja ne bode spreminjale.  
  
Prometne obremenitve zaradi transporta na dvoriščnem delu ne bodo povečane. Predvidene prezračevalne naprave (klimati) pa imajo zagotovljeno oziroma vgrajeno ustrezno tehnično rešitev dušenja zvoka.
- **Vode**  
S preureditvijo kletnih prostorov se ne spreminja dosedanji sistem odvoda odpadnih voda (sanitarni prostori, pralnica) iz objekta, ki se vodi v ulični sistem javne kanalizacije.
- **Emisije v ozračje iz energetskih naprav**  
Sistem ogrevanja prostorov, ki je vezan na vgrajeno podpostajo, se po rekonstrukciji kleti ne bo spremenil.



## 11.0. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

### 11.1. Časovni načrt

V časovnem načrtu so upoštevane že izvedene investicijske aktivnosti in še predvidene do zaključka investicijskega projekta.

Upoštevana je tudi (ocenjena) dinamika obravnave in sprejema IP 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). Upoštevano je tudi podaljšanje veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja (do vključno 6.1.2017) V primeru, da posamezne soustanoviteljice ZDM Investicijskega programa ne bodo obravnavale in sprejele v predvidenem časovnem intervalu, bo potrebno dopolniti IP z spremembo terminskega plana in posledično tudi izvedbe investicije.

Bistveno za realizacijo pa je tudi to, da investitor z izvedbo GOI del prične v okviru drugega podaljšanja veljavnosti gradbenega dovoljenja (glej tč. 2.5.1)

**Tabela 6: Časovni načrt**

AKTIVNOST	NOSILEC / IZVAJALEC	ROK IZVEDBE
<b>Projektna dokumentacija</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IDP</li> <li>• PGD / izdelava</li> <li>• PGD / uskladitev</li> <li>• PZI / izdelava, uskladitev</li> </ul>	ZDM /Spring, d.o.o. Spring, d.o.o. Spring, d.o.o. / ZDM Spring d.o.o. / ZDM	marec 2009 julij /september 2009 september 2009 februar / marec 2010
<b>Investicijska dokumentacija</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIIP                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ izdelava</li> <li>○ obravnava, potrditev investitorja</li> </ul> </li> <li>• IP                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ izdelava</li> <li>○ izdelava novelacije IP</li> <li>○ obravnava in potrditev investitorja ter soinvestitorjev</li> </ul> </li> </ul>	ZDM / Spring, d.o.o. ZIM d.o.o. ZDM / MOM  ZDM Inženiring biro, d.o.o. Inženiring biro, d.o.o. MOM / soustanoviteljice	januar 2009 december 2010   avgust 2011 december 2015 januar / februar 2016
<b>Upravni postopki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ projektni pogoji</li> <li>○ soglasja k PGD</li> <li>○ gradbeno dovoljenje</li> <li>○ podaljšanje veljavnosti GD</li> <li>○ tehnični pregled</li> <li>○ uporabno dovoljenje</li> </ul>	Spring / soglasodajalci Spring / soglasodajalci ZDM / UE Maribor  ZDM / UE Maribor UE Maribor UE Maribor	marec / julij 2009 december 2009 december 2011  do 5.1. 2017 november 2016 december 2016
<b>Izvedba javnega naročila gradnje (rekonstrukcija)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ priprava razpisa</li> <li>○ javna objava in pridobitev ponudb</li> <li>○ sklep o izboru</li> <li>○ pritožbeni rok</li> <li>○ dokončna odločitev investitorja, pogodba</li> </ul>	ZDM ZDM / Portal javnih naročil, ponudniki ZDM ZDM / ponudniki ZDM / izbrani ponudnik	februar 2016 april / maj 2016  maj 2016 junij 2016 julij 2016

<p><b>Izvedba javnega naročila dobave blaga (tehnološka oprema)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ priprava razpisa</li> <li>○ javna objava in pridobitev ponudb</li> <li>○ sklep o izboru</li> <li>○ pritožbeni rok</li> <li>○ dokončna odločitev in oddaja storitev</li> </ul>	<p>ZDM ZDM / Portal javnih naročil, ponudniki</p> <p>ponudniki ZDM</p>	<p>marec 2016 maj 2016</p> <p>junij 2016 julij 2016 september 2016</p>
<p><b>Izvedba GOI del</b></p>	<p>ZDM / izbrani izvajalci</p>	<p>september / november 2016</p>
<p><b>Dobava in vgradnja tehnološke opreme</b></p>	<p>ZDM / izbrani dobavitelji opreme</p>	<p>november 2016</p>

Realizacija termenskega plana je odvisna od obravnave in potrditve investicijskega projekta pri soustanoviteljicah ZDM - oziroma zagotovitve sofinancerskih deležev - v okviru letnih proračunov za leto 2016 (MOM in ostali sofinancerji).

Investicijo 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%).



## **12.0. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH, DINAMIKI IN VIRIH**

### **12.1. Deleži sredstev glede na financerja in vrsto stroška**

12.1.1. Sredstva za izvedbo investicije bi naj - skladno z medsebojnimi pravnimi razmerji ustanoviteljic in ZDM - zagotovile:

- ustanoviteljice ZDM (MOM in ostale občine)
  - za naložbo v GOI dela in nepredvidene stroške (v skupni vrednosti 500.344 EUR)
- ZDM (v skupni vrednosti 406.742 EUR):
  - za stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije (že realizirano)
  - za naložbo v tehnološko opremo in drugo mobilno ter vgradno opremo prostorov
  - za stroške nadzora GOI del (po ZGO-1),
  - za stroške pranja perila pri zunanjih izvajalcih (v času rekonstrukcije),
  - za druge stroške investicije.

12.1.2. ZDM je v Finančni načrt za leto 2015, ki ga je obravnaval in potrdil Svet javnega zavoda, ponovno uvrstil investicijo v ureditev centralne sterilizacije in pralnice perila in sicer za obdobje 2015/2016.

Zraven že realiziranih stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije (v obdobju 2009 - 2015) pa mora ZDM za realizacijo tega investicijskega projekta v letu 2016 zagotoviti pokritje predvidenih stroškov izvedbe nadzora GOI del, nabave in montaže tehnološke ter druge mobilne oziroma vgradne opreme.

### **12.2. Dinamika financiranja**

12.2.1. Skladno s predvidenim rokom izvedbe investicije se postopek javnega naročila izvede in tudi v celoti zaključi v letu 2016/2017, zato - z ozirom na predvideno dinamiko oddaje in izvedbe GOI del, dobave in montaže opreme ter končnim obračunom teh del - v okviru tega dokumenta ni prikazana vrednost investicije po tekočih cenah.

**Tabela 7: Plan financiranja po stalnih cenah**

Financer	Skupaj	Delež financiranja	Vlaganja po letih (v EUR)		
			2009-2015	2016 (90%)	2017 (10%)
	v EUR	%			
<b>ZDM</b>	406.742	44,8%	40.668	329.466	36.607
<b>Ustanoviteljice (MOM in ostale občine)</b>	500.344	55,2%		450.309	50.034
<b>SKUPAJ</b>	<b>907.086</b>	<b>100,0%</b>	<b>40.668</b>	<b>779.776</b>	<b>86.642</b>

Pri dinamiki financiranja so upoštevani dosedanja stroški ZDM, ki so doslej že bili realizirani v obdobju 2009/2015 (projektna, investicijska dokumentacija) in neposredno ne bremenijo soustanoviteljic ter tisti del stroškov, ki bodo - glede na dinamiko realizacije investicije - zapadli v plačilo v obdobju 2016/2017 (gradbena taksa, končni obračun GOI del in nadzor teh del), oziroma plačila, ki (v časovni dinamiki) sledijo po pridobitvi uporabnega dovoljenja in ob izdaji garancije za čas splošne garancijske dobe.

Občine ustanoviteljice bi naj - ob polnem odzivu in potrditvi investicijskega projekta - po stalnih cenah (predvidenih v tej investicijski dokumentaciji) - zagotovile skupno 500.344 EUR z DDV.

Ustanoviteljice pa bi naj potrebna sredstva za sofinanciranje zagotavljale na podlagi letnega proračunskega obdobja in sicer v letih 2016/2017.

Predvideni **sofinancerski delež** posamezne ustanoviteljice pri realizaciji investicije pa je - na podlagi ustanovitvenega akta ZDM - razviden iz tabelarnega pregleda:

**Tabela 8: Predvideni plan financiranja po stalnih cenah in deležih ustanoviteljic**

Občina	Solastniški delež v %	Sofinancerski delež v EUR		
		2016	2017	Skupaj
Duplek	3,32%	14.950	1.661	16.611
Hoče Slivnica	5,37%	24.181	2.687	26.868
Kungota	2,44%	10.987	1.221	12.208
Lovrenc na Pohorju	1,76%	7.925	881	8.806
Mestna občina Maribor	63,12%	284.235	31.582	315.817
Miklavž na Dravskem polju	3,20%	14.410	1.601	16.011
Pesnica	3,99%	17.968	1.996	19.964
Rače - Fram	3,32%	14.950	1.661	16.611
Ruše	4,10%	18.463	2.051	20.514
Selnica ob Dravi	2,60%	11.708	1.301	13.009
Starše	2,21%	9.952	1.106	11.058
Šentilj	4,57%	20.579	2.287	22.866
<b>SKUPAJ</b>	<b>100,00%</b>	<b>450.310</b>	<b>50.034</b>	<b>500.344</b>

Pri predvidenem planu financiranja je upoštevano dejstvo, da se sofinancerski deleži zagotavljajo v skladu s solastniškimi deleži.

Zaradi različne dinamike sprejemanja proračunov za leto 2016 in drugih obveznosti posameznih občin pa bo potrebno (po opravljeni obravnavi IP pri ustanoviteljicah) v planu financiranja novelirati posamezne deleže, oziroma le-te prilagoditi dejanskim deležem.



## **13.0. PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV POSLOVANJA**

### **13.1. Ocena predvidenih stroškov in koristi po rekonstrukciji**

13.1.1 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

13.1.2 Naložbo v adaptacijo in rekonstrukcijo prostorov za sterilizacijo in pralnico smo ocenjevali iz dveh vidikov.

Naložba v centralno sterilizacijo je pogojena z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje zdravstva in sicer v "Pravilniku o pogojih za pripravo in izvajanje programa preprečevanja in obvladovanja bolnišničnih okužb" (Ur. list RS 74/99) in 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 prinaša investitorju koristi v smislu zmanjšanja materialnih stroškov, ki jih bo investitor pokrival v okviru osnovne zdravstvene dejavnosti ZDM.

13.1.3 Ocena predvidenih stroškov in koristi prenovljenih prostorov pralnice je izdelana na podlagi ocenjene koristi in stroškov pralnice v okviru ZDM v letu 2016.

Pri izračunu prihodkov iz poslovanja smo upoštevali, da se bo kapaciteta pranja vsekakor povečala, in sicer poleg svojega perila bi lahko ZDM dnevno opral do 200 kg perila v tržne namene. Kot število dni smo upoštevali 252 delovnih dni v letu. Povečane kapacitete bo ZDM v skladu z napovedmi, prikazanimi v poglavju 5.0 tega Investicijskega programa, tržil na območju ki ga pokriva, in sicer predvsem pri ostalih uporabnikih s področja zdravstva (koncesionarji) in na prostem trgu.

Pri izračunu tržnih prihodkov smo predvideli, da bo znašala prodajna cena za kg opranega perila 1,00 EUR. Za oceno stroškov materiala, energije in storitev smo izhajali iz izhodiščnega leta 2015, pri čemer pa smo upoštevali njihovo rast glede na predvideni povečani obseg pranja.

V primerjavi z letom 2015 smo nekoliko povečali stroške materiala in storitev (za cca. 10 %), saj je predvideva povečanje slednjih, zaradi večjega obsega dejavnosti obratovanja pralnice.

Pri oceni stroškov dela smo upoštevali, da se bo število zaposlenih oseb v pralnici zmanjšalo (iz 5 oseb na 4 osebe s polnim delovnim časom). S tem so manjši tudi ocenjeni stroški dela, kot v predhodni investicijski dokumentaciji.



**Tabela 9: Prihodki in stroški pralnice po rekonstrukciji 2017**

	<b>Plan pralnica</b>
Naziv skupine	2017
I. Prihodki od poslovanja	50.400
II. Finančni prihodki	0
III. Drugi prihodki	0
IV. Prevrednotovalni poslovni prihodki	0
<b>A. CELOTNI PRIHODKI (I. + II. + III. + IV.)</b>	<b>50.400</b>
V. Stroški blaga, materiala in storitev	21.197
<b>V.1 material</b>	<b>11.087</b>
<i>od tega</i>	
material za čiščenje in pranje in zdravstveni material	10.400
voda + komunala	359
ostali material	328
<b>V.2 energija</b>	<b>2.054</b>
<i>od tega</i>	
kurivo za ogrevanje	1.502
električna energija	553
ostali stroški energije	0
<b>V.3 stroški vzdrževanja</b>	<b>6.532</b>
<b>V.4 stroški storitev</b>	<b>1.524</b>
<i>od tega</i>	
stroški transporta	0
ostali stroški storitev	1.524
VI. Stroški dela	46.378
VII. Amortizacija	15.010
VIII. Ostali drugi stroški	0
IX. Finančni odhodki	0
X. Drugi odhodki	0
XI. Prevrednotovalni poslovni odhodki	0
<b>B. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>82.585</b>
<b>(V. + VI. + VII. + VIII. + IX. + X. + XI.)</b>	
<b>C. PRIHODKI NAD ODHODKI (A. - B.)</b>	<b>-32.185</b>

Opomba: Prikaz povračila stroškov občin v samo investicijo nastane zaradi izbora metodologije za prikaz denarnih tokov projekta in sicer po metodi diferenčnih vrednosti (inkrementalni metodi), ki pomeni razliko med investicijo "z" projektom in investicijo "brez" projekta. Gre bolj za prikaz prihranka stroškov občin, kot pa za prikaz samega poslovanja pralnice, ki še naprej ostaja negativno. Glede na sedanje poslovanje pralnice (Prihodki nad odhodki v letu 2014 = -79.418 EUR), se bo le-to z izvedbo investicije bistveno izboljšalo (Prihodki nad odhodki v letu 2017 = -32.185 EUR), kar pomeni znaten prihranek glede na sedanje stanje obratovanja pralnice.



### **13.2. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije**

13.2.1 Za izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije v pralnico, in sicer statičnih in dinamičnih kazalnikov investicije, smo izdelali neto finančni tok »z« in »brez« investicije ter finančni tok za ta projekt. Kot osnovo za izdelavo finančnega toka smo uporabili v prejšnjih poglavjih prikazane podatke o predračunski vrednosti investicije ter stroških in koristih pralnice.

V finančnem toku za naložbo v pralnico smo - v okviru odlivov za investicijo - upoštevali tisti del naložbe v GOI dela in opremo, ki se nanaša na pralnico. Tako smo predvideli odlive za GOI dela v višini 492.950 EUR in nepredvidene stroške gradnje v višini 7.394 EUR, kar znese skupaj 500.344 EUR z DDV.

Ostanek vrednosti projekta pa upošteva preostanek neamortiziranega dela GOI del (3 % amortizacijska stopnja), saj se oprema v celoti amortizira prej kot v 15-letnem ekonomskem obdobju.

IZRAČUN DENARNIH TOKOV Z NALOŽBO		1	2	3	4	5	6	7	8
Postavka/leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>PRILIVI</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>
Prihodki	1.451	1.451	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400
Ostaneke vrednosti									
<b>ODLIVI</b>									
Investicija		515.258							
Stroški poslovanja									
Stroški materiala in storitev	19.270	19.270	21.197	21.197	21.197	21.197	21.197	21.197	21.197
Stroški dela	57.973	57.973	46.378	46.378	46.378	46.378	46.378	46.378	46.378
Skupaj stroški poslovanja	77.243	77.243	67.575	67.575	67.575	67.575	67.575	67.575	67.575
<b>SKUPAJ ODLIVI</b>	<b>77.243</b>	<b>592.501</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>
<b>NETO DENARNI TOK Z NALOŽBO</b>	<b>-75.792</b>	<b>-591.050</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>

IZRAČUN DENARNIH TOKOV Z NALOŽBO	9	10	11	12	13	14	15	
Postavka/leto	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SKUPAJ
<b>PRILIVI</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>50.400</b>	<b>325.589</b>	<b>983.691</b>
Prihodki	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	708.502
Ostaneke vrednosti							275.189	275.189
<b>ODLIVI</b>								
Investicija								500.344
Stroški poslovanja								
Stroški materiala in storitev	21.197	21.197	21.197	21.197	21.197	21.197	21.197	335.298
Stroški dela	46.378	46.378	46.378	46.378	46.378	46.378	46.378	765.244
Skupaj stroški poslovanja	67.575	67.575	67.575	67.575	67.575	67.575	67.575	1.100.542
<b>SKUPAJ ODLIVI</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>67.575</b>	<b>1.600.886</b>
<b>NETO DENARNI TOK Z NALOŽBO</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>-17.175</b>	<b>258.014</b>	<b>-617.194</b>

IZRAČUN DENARNIH TOKOV BREZ NALOŽBE		1	2	3	4	5	6	7	8
Postavka/leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>PRILIVI</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>
Prihodki	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451
Ostaneke vrednosti									
<b>ODLIVI</b>									
Investicija		0							
Stroški poslovanja									
Stroški materiala in storitev	19.270	20.234	21.245	22.307	23.423	24.594	25.824	27.115	28.471
Stroški dela	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973
Skupaj stroški poslovanja	77.243	78.207	79.218	80.280	81.396	82.567	83.797	85.088	86.444
<b>SKUPAJ ODLIVI</b>	<b>77.243</b>	<b>78.207</b>	<b>79.218</b>	<b>80.280</b>	<b>81.396</b>	<b>82.567</b>	<b>83.797</b>	<b>85.088</b>	<b>86.444</b>
<b>NETO DENARNI TOK BREZ NALOŽBE</b>	<b>-75.792</b>	<b>-76.756</b>	<b>-77.767</b>	<b>-78.829</b>	<b>-79.945</b>	<b>-81.116</b>	<b>-82.346</b>	<b>-83.637</b>	<b>-84.993</b>

IZRAČUN DENARNIH TOKOV BREZ NALOŽBE	9	10	11	12	13	14	15	
Postavka/leto	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SKUPAJ
<b>PRILIVI</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>1.451</b>	<b>23.216</b>
Prihodki	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	1.451	23.216
Ostaneke vrednosti								
<b>ODLIVI</b>								
Investicija								0
Stroški poslovanja								
Stroški materiala in storitev	29.894	31.389	32.958	34.606	36.336	38.153	40.061	455.880
Stroški dela	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	57.973	927.568
Skupaj stroški poslovanja	87.867	89.362	90.931	92.579	94.309	96.126	98.034	1.383.448
<b>SKUPAJ ODLIVI</b>	<b>87.867</b>	<b>89.362</b>	<b>90.931</b>	<b>92.579</b>	<b>94.309</b>	<b>96.126</b>	<b>98.034</b>	<b>1.383.448</b>
<b>NETO DENARNI TOK BREZ NALOŽBE</b>	<b>-86.416</b>	<b>-87.911</b>	<b>-89.480</b>	<b>-91.128</b>	<b>-92.858</b>	<b>-94.675</b>	<b>-96.583</b>	<b>-1.360.232</b>

IZRAČUN DENARNIH TOKOV ZA PROJEKT		1	2	3	4	5	6	7	8
Postavka/leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>PRILIVI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>
Prihodki	0	0	48.949	48.949	48.949	48.949	48.949	48.949	48.949
Ostaneke vrednosti									
<b>ODLIVI</b>									
Investicija		500.344							
Stroški poslovanja									
Stroški materiala in storitev	0	-964	-48	-1.110	-2.226	-3.397	-4.627	-5.918	-7.274
Stroški dela	0	0	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595
Skupaj stroški poslovanja	0	-964	-11.643	-12.705	-13.820	-14.992	-16.221	-17.512	-18.868
<b>SKUPAJ ODLIVI</b>	<b>0</b>	<b>499.380</b>	<b>-11.643</b>	<b>-12.705</b>	<b>-13.820</b>	<b>-14.992</b>	<b>-16.221</b>	<b>-17.512</b>	<b>-18.868</b>
<b>NETO DENARNI TOK ZA PROJEKT</b>	<b>0</b>	<b>-499.380</b>	<b>60.592</b>	<b>61.654</b>	<b>62.769</b>	<b>63.941</b>	<b>65.170</b>	<b>66.461</b>	<b>67.817</b>
Diskontni faktor	1,0000	1,0000	0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,7130	0,6663	0,6227
<b>DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK ZA PROJEKT</b>	<b>0</b>	<b>-499.380</b>	<b>56.628</b>	<b>53.851</b>	<b>51.239</b>	<b>48.780</b>	<b>46.465</b>	<b>44.286</b>	<b>42.233</b>



IZRAČUN DENARNIH TOKOV ZA PROJEKT	9	10	11	12	13	14	15	
Postavka/leto	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SKUPAJ
<b>PRILIVI</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>48.949</b>	<b>324.138</b>	<b>960.475</b>
Prihodki	48.949	48.949	48.949	48.949	48.949	48.949	48.949	685.286
Ostane vrednosti							275.189	275.189
<b>ODLIVI</b>								
Investicija								500.344
Stroški poslovanja								
Stroški materiala in storitev	-8.697	-10.192	-11.761	-13.409	-15.139	-16.956	-18.864	-120.582
Stroški dela	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-11.595	-162.324
Skupaj stroški poslovanja	-20.292	-21.786	-23.356	-25.004	-26.734	-28.551	-30.459	-282.906
<b>SKUPAJ ODLIVI</b>	<b>-20.292</b>	<b>-21.786</b>	<b>-23.356</b>	<b>-25.004</b>	<b>-26.734</b>	<b>-28.551</b>	<b>-30.459</b>	<b>217.438</b>
<b>NETO DENARNI TOK ZA PROJEKT</b>	<b>69.241</b>	<b>70.735</b>	<b>72.305</b>	<b>73.953</b>	<b>75.683</b>	<b>77.500</b>	<b>354.597</b>	<b>743.038</b>
Diskontni faktor	0,5820	0,5439	0,5083	0,4751	0,4440	0,4150	0,3878	
<b>DISKONTIRAN NETO DENARNI TOK ZA PROJEKT</b>	<b>40.299</b>	<b>38.475</b>	<b>36.756</b>	<b>35.134</b>	<b>33.604</b>	<b>32.160</b>	<b>137.519</b>	<b>198.049</b>

### 13.3. 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.

V našem projektu se investicijska vlaganja povrnejo v 13. letu, kar je manj od ekonomske dobe projekta, ki smo jo ocenili na 15 let in je investicija po tem kriteriju sprejemljiva za investitorja.

### 13.4. Dinamični kazalniki

#### *Neto sedanja vrednost investicije*

Neto sedanja vrednost ocenjuje ekonomsko uspešnost investicijskega projekta z vidika bodočih donosov naložbe. Sedanja vrednost bodočih neto donosov investicije v času ekonomske dobe trajanja projekta je definirana kot vsota razlik vseh prilivov in odlivov (vključno z investicijskimi vlaganji) diskontiranih po letih na prvo leto izvajanja naložbe, s čimer postanejo časovno različno razporejeni prihodki in odhodki med seboj primerljivi.

Za diskontiranje smo uporabili 7% diskontno stopnjo. Izračunana neto sedanja vrednost investicije znaša 198.049 EUR. Ta nam pove, da bo investicija po pokritju investicijskih stroškov ob koncu ekonomske dobe projekta, ustvarila še za 198.049 EUR akumulacije, namenjene novim naložbam. Investicija je tudi po tem kriteriju sprejemljiva za investitorja.

#### *Interna stopnja donosnosti*

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri bi bila neto sedanja vrednost investicije enaka 0. Pove nam kolikšno akumulacijo ustvari enota vloženega kapitala oziroma kolikšno najvišjo realno obrestno mero bi bila investicija sposobna prenesti za celotno strukturo virov financiranja.

Interna stopnja obravnavane investicije je 11,94%, kar je višje od uporabljene diskontne stopnje (7%). Investicija je tudi po tem kriteriju sprejemljiva za investitorja.

#### *Relativna neto sedanja vrednost investicije*

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V našem primeru znaša  $RNSV = 0,3958$  in je večja od 0 in je tudi po tem kriteriju sprejemljiva za investitorja.



## **14.0. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI**

### **14.1. Ocena tveganj**

Predmetna investicija je usmerjena predvsem v **racionalizacijo in centralizacijo postopkov sterilizacije s pridobitvijo dodatnih prostorov in izboljšanjem delovnih pogojev zaposlenih.**

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

Glede na to, da je investicija usmerjena v zagotovitev potrebnih funkcionalnih, tehnoloških ter prostorskih pogojev za centralno sterilizacijo in delovanje pralnice, se z njeno realizacijo zmanjšuje tveganje povezano z nadaljnjim izvajanjem dejavnosti sterilizacije na ločenih lokacijah.

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 (in s tem povezanimi spremembami in/ali dopolnitvami projektne dokumentacije) zaradi morebitnega zamika pričetka del v leto 2017 ali kasnejše obdobje,
- povečanje potrebnih denarnih sredstev, ki bi jih moral - zaradi premoščanja plačil - morebiti zagotavljati končni uporabnik sam in s tem tudi na povečanje težav pri zagotavljanju potrebnih sredstev za to investicijo.

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

### **14.2. Analiza občutljivosti**

Pri analizi občutljivosti je upoštevan vpliv sprememb na učinke investicije:

- vrednost investicijskih stroškov
- dodatna prodaja storitev pranja in likanja

Pri analizi so upoštevane naslednje spremenljivke oziroma parametri:

- zvišanje investicijske vrednosti za 10%;
- zmanjšanje dodatne prodaje storitev za 10%.

#### **14.2.1 Zvišanje predračunske vrednosti investicije za 10%:**

Pod temi predpostavkami se uspešnost investicije zmanjša in sicer:

- neto sedanja vrednost je 107.944 EUR (pri 7% diskontni stopnji);
- interna stopnja donosnosti je 9,52%;
- relativna neto sedanja vrednost je 0,1961;
- doba vračila naložbe je 15. leto.

Kljub nižjim kazalnikom uspešnosti investicije, pa so ti še vedno dovolj visoki, da kažejo na sprejemljivost investicije.

#### **14.2.2. Zmanjšanje predvidene dodatne prodaje storitev za 10%**

V osnovnem investicijskem programu (31.08.2011) je predvidena prodaja prostih kapacitet pranju zunanjim uporabnikom. Predvideli smo, da bo ZDM letno realiziral 50.400 EUR prihodkov iz tega naslova. V analizi občutljivosti, pa smo te prihodke znižali za 10%, torej na 45.818 EUR letno. Pod temi pogoji so kazalniki uspešnosti naložbe naslednji:

- neto sedanja vrednost je 157.979 EUR (pri 7% diskontni stopnji);
- interna stopnja donosnosti je 10,96%;
- relativna neto sedanja vrednost je 0,3157;
- doba vračila naložbe je 14. leto.

Tudi pri tej varianti lahko ugotovimo, da je investicija kljub nižjim kazalnikom uspešnosti naložbe, še vedno sprejemljiva.

Iz analize občutljivosti izhaja, da je projekt občutljiv na morebitno spremembo ocenjene, oziroma predračunske, vrednosti GOI del in tehnološke opreme - podane v tej dokumentaciji - in na spremembo obsega prodaje dodatnih storitev, vendar pri 10% povečanju predračunske vrednosti in 10% zmanjšanju prodaje dodatnih storitev, še vedno sprejemljiv za investitorja.