

MESTNA OBČINA MARIBOR

ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 40310 - 22/98 - 07

Datum : 11. 1. 2000

**MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR**

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 14. SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 31. JANUARJA 2000

NASLOV GRADIVA: IZGRADNJA II. ETAŽE VEČNAMENSKEGA OBJEKTA V
SREDNJEŠOLSKEM CENTRU OB LJUBLJANSKI ULICI V
MARIBORU ZA POTREBE MLADINSKEGA ZOBOZDRAVSTVA -
INVESTICIJSKI PROGRAM

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za družbene dejavnosti v sodelovanju z Zdravstvenim domom
dr. Adolfa Drolca Maribor, Inženiring birojem Maribor in GEA
inženiringom Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ. dipl. inž. el., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALCA: Goran RAJIĆ, predstojnik Oddelka za družbene dejavnosti
Gorazd SAJKO, dr. stom., direktor OE Zobozdravstveno varstvo
Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme investicijski program za izgradnjo II. etaže
večnamenskega objekta v srednješolskem centru ob Ljubljanski ulici v
Mariboru za potrebe izvajanja mladinske zobozdravstvene dejavnosti
Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, številka 850047, ki ga je
v decembru 1999 pripravil Inženiring biro Maribor.

**Boris SOVIČ, univ. dipl. inž. el.
ŽUPAN**

Prilogi:

1. Obrazložitev
2. Investicijski program

Naročnik:

MESTNA OBČINA MARIBOR

Heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Odgovorni vodja projekta investitorja:

Goran RAJIĆ, univ.dipl.psih.

Predmet:

**IZGRADNJA II. ETAŽE
VEČNAMENSKEGA OBJEKTA V
SREDNJEŠOLSKEM CENTRU OB
LJUBLJANSKI ULICI V MARIBORU ZA
POTREBE MLADINSKEGA
ZOBOZDRAVSTVA**

Naziv dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM

Štev. dokumentacije:

850047

Maribor:

december 1999

Direktor
Zvonimir TRSTENJAK, univ.dipl.ekon.

VSEBINA:

	stran:
1. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	3
2. UVODNO POJASNILO S POVZETKI INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	4
2.1 Uvodno pojasnilo in cilji investicije	4
2.2 Odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa	5
2.3 Rekapitulacija investicijskih stroškov po stalnih cenah	5
2.4 Rekapitulacija virov financiranja po stalnih cenah	5
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	6
3.1 Predstavitel investitorja	6
3.2 Odlok o proračunu Mestne občine Maribor za leto 1999	7
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	8
5. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	9
5.1 Opredelitev investicijskega projekta na osnovi normativov in materialnih bilanc	9
5.2 Opredelitev izdelane investicijske in projektne dokumentacije	9
5.3 Zasnova objekta	10
5.3.1 Gradbeno arhitektonski del	10
5.3.2 Elektro instalacije	10
5.3.3 Strojne instalacije	11
5.4 Predvideni program in prostori II. etaže	13
6. ANALIZA ZAPOSLENIH	14
7. OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	15
7.1 Ocena vlaganj po stalnih cenah	15
7.2 Finančna analiza	16
8. ANALIZA LOKACIJE	17
9. ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE	18
10. TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE	19
11. FINANČNA KONSTRUKCIJA	20
11.1 Finančna konstrukcija - viri financiranja po stalnih cenah	20
11.2 Finančna konstrukcija - viri financiranja po tekočih cenah	20
12. IZRAČUN UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI	21
13. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	22
14. GRAFIČNE PRILOGE	23

1. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta je **investicijska projektna naloga Trgovsko poslovna hiša "Ljubljanska"**, ki jo je v aprilu 1998 izdelal PROJEKT MR INŽENIRING, d.d., Maribor.

Poslovno-trgovski objekt je predviden z izdelano ureditveno situacijo Srednješolskega centra v Mariboru, na lokaciji bivše vojašnice Slava Klavora (kot sestavni del idejnega projekta št. 3025/94, ki ga je izdelal Komunaprojekt, d.d., Maribor). V ureditvenem načrtu je označen kot objekt I in je namenjen programom, ki se navezujejo na potrebe dijakov in drugih v Srednješolskem centru ter prebivalstva v ožjem območju predmetnega objekta.

Poslovno-trgovski objekt, z etažnostjo K+P+2+M, je novogradnja in bo lociran vzdolž Ljubljanske ulice do križišča s Fochovo ulico. Funkcionalno zemljišče predmetnega objekta predstavljajo parcele v skupni izmeri 2.803 m². Dispanzer mladinskega zobozdravstva je predviden v II. etaži predmetnega objekta in bo obsegal 543,10 m² netto.

V skladu s pogodbo o svetovalnem inženiringu, sklenjeno med RS Ministrstvom za šolstvo in šport in podjetjem PROJEKT MR Inženiring, d.d., Maribor, so bile v okviru priprave izgradnje poslovno-trgovskega objekta že opravljene določene aktivnosti, kot so izdelava idejnih projektov, investicijske projektne naloge in podobno.

Investicijska projektna naloga je predvidela dve opciji financiranja objekta:

- soinvestitorstvo RS Ministrstva za šolstvo in šport in podjetja PROJEKT MR Inženiring, d.d., Maribor, kot svetovalnega inženiringa, ki gradi objekt za trg,
- soinvestitorstvo RS Ministrstva za šolstvo in šport in podjetja PROJEKT MR Inženiring, d.d., Maribor.

Nobena od navedenih opcij ni bila sprejeta v celoti. Z vidika financiranja celotnega objekta je bila potrjena opcija, ki opredeljuje RS Ministrstvo za šolstvo in šport kot investitorja (z vložkom zemljišča), Mestno občino Maribor kot soinvestitorja (sofinancerja) za izgradnjo dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine v II. etaži (brez opreme) ter skupnih prostorov, z javnim razpisom pa bo izbran soinvestitor za preostale dele objekta.

2. UVODNO POJASNILO S POVZETKI INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 UVODNO POJASNILO IN CILJI INVESTICIJE

Predmet investicijskega programa je ureditev II. etaže objekta v Srednješolskem centru ob Ljubljanski ulici v Mariboru, za potrebe dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine. S predmetno ureditvijo bo omogočena preselitev zobnih ambulant iz sedanje lokacije v Žitni ulici 15, ki je potrebna zaradi odpovedi najema poslovnih prostorov s strani Univerze v Mariboru. Ob odpovedi najema v letu 1997 je bila podana zahteva, da Zdravstveni dom izprazni delovne prostore zobnih ambulant v Žitni ulici v dveh letih. Sprejeta je bila odločitev, da se problematika prostorskih potreb razreši z:

- **ureditvijo nadomestnih prostorskih zmogljivosti dosedanje enote dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine v okviru izgradnje srednješolskega centra Tabor (lokacija v bivši vojašnici Slave Klavore),**
- ureditvijo nadomestnih prostorskih zmogljivosti specialistične in zobozdravstvene službe odraslih v dograjen in preurejen centralni objekt za zobozdravstveno varstvo odraslih Mestne občine Maribor v novi zobni polikliniki na Svetozarevski ulici 21.

Enota Žitna 15 predstavlja najpomembnejšo in najfrekventnejšo enoto Dispanzerske zobozdravstvene službe za otroke in mladino na desnem bregu Drave. Mesto Maribor se je v bližnji preteklosti najbolj razširilo na območju Tabora in se bo v bodočnosti na tem območju še razvijalo. Tu je veliko prebivalcev, vrtcev in osnovnih ter srednjih šol. V širšem smislu gravitira v to enoto mlado prebivalstvo iz celotnega desnega brega Drave, ki ga pokriva Zdravstveni dom dr. A. Drolca Maribor, od Starš do Lovrenca na Pohorju. V enoti Žitna 15 poteka namreč delo v dveh izmenah, od ponedeljka do petka ter vse sobote (tudi v času počitnic in v prazničnih dneh), takrat, ko so zunanje enote zaprte.

V neposredno sistematično zobozdravstveno varstvo, po sodobnih dispanzerskih načelih, je v enoto Žitna 15 vključenih okoli 16.000 otrok in mladine. Bližina šol in sodelovanje šolskih vodstev je za uspešnost zobozdravstvenega varstva nujna. Strokovne izkušnje v svetu so priznale, da se pozitivni rezultati dobrega zobnega zdravja lahko pokažejo le ob delovanju službe v okviru javnih zdravstvenih domov in jih ni mogoče nadomestiti v okviru zasebne zobozdravstvene dejavnosti. Mladinsko zobozdravstvo je tudi iz ekonomskega vidika umestna naložba v zdravje jutri odraslega človeka.

2.2 ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa so:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| • Goran RAJIČ, univ.dipl.psiholog | MESTNA OBČINA MARIBOR |
| • mag. Miran ŽITNIK, univ.dipl.ekon. | odgovorni vodja projekta investitorja |
| • Gorazd SAJKO, univ.dr.stom. | ZDRAVSTVENI DOM MARIBOR |
| • Zvonimir TRSTENJAK, univ.dipl.ekon. | ZDRAVSTVENI DOM MARIBOR |
| • Tanja TUČIČ, univ.dipl.ekon. | INŽENIRING BIRO MARIBOR |
| | INŽENIRING BIRO MARIBOR |

2.3 REKAPITULACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV (po stalnih cenah, vključno z DDV)

			v SIT
	1999	2000	SKUPAJ
I. OSNOVNA SREDSTVA	2,211.920	273,437.961	275,649.881
Predhodna vlaganja - dokumentacija	2,211.920	-	2,211.920
1. Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela	-	157,266.632	157,266.632
2. Oprema	-	113,638.164	113,638.164
3. Ostalo	-	2,533.165	2,533.165
II. OBRATNA SREDSTVA	-	-	-
III. DRUGA POTREBNA SREDSTVA	-	-	-
SKUPAJ	2,211.920	273,437.961	275,649.881

2.4 REKAPITULACIJA VIROV FINANCIRANJA (po stalnih cenah, vključno z DDV)

			v SIT
	1999	2000	SKUPAJ
LASTNA SREDSTVA	-	113,638.164	113,638.164
Zdravstveni dom Maribor - oprema			
PRORAČUNSKA SREDSTVA	2,211.920*	159,799.797	162,011.717
Mestna občina Maribor			
SKUPAJ	2,211.920	273,437.961	275,649.881

* finančna konstrukcija za predhodna vlaganja je zaključena in ni povečana s faktorjem rasti cen! Od navedenega zneska je znesek 879.120,00 SIT prenešana obveznost iz leta 1999 v leto 2000.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

3.1 PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN INVESTICIJE

1. Ime investitorja: MESTNA OBČINA MARIBOR

2. Matična številka: 5883369

3. Davčna številka: 12709590

4. Župan: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.

INVESTICIJA:

1. Predmet investicije: pridobitev površin za zobozdravstveni dispanzer za otroke in mladino v okviru izgradnje Poslovno trgovskega centra

2. Lokacija: Ljubljanska ulica, Maribor

3. Karakter investicije: novogradnja

4. Cilji investicije: pridobitev nadomestnih površin enote dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine

5. Potek aktivnosti:

- izdelava projektne dokumentacije **december 1999**
- dokončanje investicijskega programa **december 1999**
- zbiranje ponudb in sklepanje pogodb za dokončanje II. etaže **marec 2000**
opremo II. etaže **julij 2000**
- dokončanje GOI del II. etaže **oktober 2000**
- tehnični pregled II. etaže **oktober 2000**
- uporabno dovoljenje **november 2000**

Investitor za izgradnjo dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine v II. nadstropju predmetnega objekta (brez opreme) je Mestna občina Maribor, sofinancer (oprema) pa Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca. Delež Mestne občine Maribor predstavljajo denarna sredstva ter oprostitev plačila komunalnega prispevka (podrobneje opredeljeno v poglavju 7.). S tem bi investitor pridobil etažno lastnino na delu objekta, ki ga sofinancira.

3.2 ODLOK O PRORAČUNU MESTNE OBČINE MARIBOR ZA LETO 2000

S proračunom Mestne občine Maribor (v nadaljem besedilu: proračun) za leto 2000 se zagotavljajo sredstva za financiranje nalog, ki jih z ustavo in zakoni opravlja Mestna občina Maribor.

Mestna občina Maribor ima v sprejetem proračunu za to investicijo na področju zdravstva zagotovljena sredstva v višini 166,954.220,00 SIT, v katerih je vključen tudi prenešen znesek iz leta 1999 za sofinaciranje izdelave projektne dokumentacije.

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z VIDIKA PREDMETA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA PREDMETNA INVESTICIJA

Preselitev dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine je nujna, zaradi odpovedi najema poslovnih prostorov v Žitni 15, ki jo je podal lastnik poslovnih prostorov Univerza v Mariboru.

Mestna občina Maribor in Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca sta za razrešitev navedene problematike opredelila rešitev, s katero se za potrebe dosedanje enote dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine uredijo nadomestni prostori v okviru izgradnje Srednješolskega centra Tabor. V sklopu ureditve srednješolskega centra bo zgrajen tudi poslovno trgovski objekt, v II. etaži predmetnega objekta pa je predvidena ureditev dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine.

Enota Žitna 15 predstavlja najpomembnejšo in najfrekventnejšo enoto Dispanzerske zobozdravstvene službe za otroke in mladino na desnem bregu Drave. Mesto Maribor se je v bližnji preteklosti najbolj razširilo na območju Tabora in se bo v bodočnosti na tem območju še razvijalo. Tu je veliko prebivalcev, vrtcev in osnovnih ter srednjih šol. V širšem smislu gravitira v to enoto mlado prebivalstvo iz celotnega desnega brega Drave, ki ga pokriva Zdravstveni dom dr. A. Drolca Maribor, od Starš do Lovrenca na Pohorju. V enoti Žitna 15 poteka delo v dveh izmenah, od ponedeljka do petka ter vse sobote (tudi v času počitnic in v prazničnih dneh), takrat, ko so zunanje enote zaprte. Enak režim dela bo veljal tudi na novi lokaciji.

V neposredno sistematično zobozdravstveno varstvo, po sodobnih dispanzerskih načelih, je v enoto Žitna 15 vključenih okoli 16.000 otrok in mladine. Bližina šol in sodelovanje šolskih vodstev je za uspešnost zobozdravstvenega varstva nujna. Strokovne izkušnje v svetu so priznale, da se pozitivni rezultati dobrega zobnega zdravja lahko pokažejo le ob delovanju službe v okviru javnih zdravstvenih domov in jih ni mogoče nadomestiti v okviru zasebne zobozdravstvene dejavnosti. Mladinsko zobozdravstvo je tudi iz ekonomskega vidika umestna naložba v zdravje jutri odraslega človeka.

Vse to priča v prid temu, da dispanzer za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine še nadalje ostane na desnem bregu Drave, vsled česar je preselitev v novozgrajeni poslovno-trgovski objekt v okviru Srednješolskega centra, najoptimalnejša rešitev.

5. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

5.1 OPREDELITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OSNOVI NORMATIVOV IN MATERIALNIH BILANC

Že iz predhodnih poglavij je razvidno, da se z ureditvijo II. etaže v Srednješolskem centru ob Ljubljanski ulici omogočajo pogoji za preselitev dejavnosti mladinskega zobozdravstva, ki trenutno deluje v delovnih prostorih v Žitni ulici. Z ureditvijo II. etaže bodo dejansko realizirane nadomestne prostorske zmogljivosti dosedanje enote dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine, ki se mora izseliti iz sedanjih delovnih prostorov v Žitni ulici.

Naročnik je kot optimalno izbral varianto, po kateri bo manjkajoče prostore za izvajanje dejavnosti mladinskega zobozdravstva zagotovil v II. etaži Srednješolskega centra ob Ljubljanski ulici. Odločitev o ureditvi mladinskega zobozdravstva v okviru Srednješolskega centra ob Ljubljanski ulici temelji na odločitvi, da se v okviru celotnega Srednješolskega centra zagotovijo programi, ki se navezujejo na potrebe dijakov v Srednješolskem centru, kar zadeva mladinsko zobozdravstvo pa tudi širše potrebe.

Vsled navedenega v tem investicijskem programu ne opredeljujemo normativov in materialnih bilanc, na osnovi katerih so bile definirane potrebe po prostorskih zmogljivostih, saj se z ureditvijo II. etaže dejansko le nadomeščajo obstoječe prostorske zmogljivosti.

5.2 OPREDELITEV IZDELANE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Za izgradnjo celotnega objekta "Trgovsko poslovni objekt" ob Ljubljanski ulici v Mariboru, v katerem je locirana II. etaža za potrebe mladinskega zobozdravstva, je bila že izdelana naslednja investicijska in projektna dokumentacija:

- investicijska projektna naloga, št. 331-650, ki jo je v aprilu 1998 izdelal PROJEKT MR, d.d., Maribor,
- PGD - arhitektura, zunanja ureditev in kalkulatívni del, št. proj. 331 707, ki ga je v septembru 1999 izdelal PROJEKT MR, d.d., Maribor,
- PGD - elektro instalacije, št. proj. 331 707, ki ga je v septembru 1999 izdelal PROJEKT MR, d.d., Maribor,
- PZR - strojne instalacije - vodovod, kanalizacija, komprimiran zrak in vakum, št. proj. 99-104, ki ga je v septembru 1999 izdelal MATVOZ, d.o.o., Maribor,
- PZR - strojne instalacije - prezračevanje, ogrevanje in hlajenje, št. proj. 99-104, ki ga je v septembru 1999 izdelal MATVOZ, d.o.o., Maribor,
- PZI - oprema II. etaže, št. proj. 800760, ki ga je v novembru 1999 izdelal INŽENIRING BIRO, d.o.o., Maribor.

5.3 ZASNOVA OBJEKTA

Iz izdelane projektne dokumentacije za izgradnjo objekta "Trgovsko poslovni objekt" ob Ljubljanski ulici v Mariboru povzemamo, da so v objektu po posameznih etažah načrtovane naslednje dejavnosti:

- klet: večnamenski dvorani (namenjeni občolskim dejavnostim),
- pritličje: poslovna dejavnost,
- 1. nadstropje: poslovna etaža,
- **2. nadstropje: mladinsko zobozdravstvo**, v preostalem delu etaže pa poslovne površine,
- mansarda: poslovne površine.

V nadaljevanju podajamo osnovne podatke o zasnovah objekta, ki se v glavnem nanašajo na ureditev II. etaže:

5.3.1 GRADBENO ARHITEKTONSKI DEL

Celoten objekt je zasnovan tako, da upošteva ulično linijo Ljubljanske ulice ter ostale horizontalne kakor tudi vertikalne parametre prostorske dokumentacije. Gradbeni volumen objekta je na jugu zaključevan z objektno glavo z dostopom iz Fochove ulice, ki je namenjena:

- v kletni etaži fitnesu oz. podobnemu programu,
- v pritlični etaži trgovskemu programu,
- v ostalih etažah, razen dela II. etaže, poslovnim površinam,
- v delu II. etaže mladinskemu zobozdravstvu.

Objekt je v konstrukcijskem smislu zasnovan kot mešana armirano betonska zgradba z opečnimi polnili. Postavljen je na temeljno ploščo. Z ozirom na podani raster so stebri, togostni deli in etažne konstrukcije armirano betonske, vezane z zahtevano standardno malto.

Streha je zasnovana kot rahlo naklonjena lesena streha, položena na konstrukcijski obod. Kot kritina je predvidena žlahtna pločevina, položena na rezervno črno kritino in deščični opaž.

5.3.2 ELEKTRO INSTALACIJE

Elektro instalacije so z izdelano projektno dokumentacije obdelane do IV. gradbene faze z instalacijskimi priključki, ter za finalizacijo skupnih prostorov in prostorov II. etaže.

V nadaljevanju bomo podali osnovne podatke o zasnovi, ki se nanaša na II. etažo objekta.

Napajanje:

Nizkonapetostni priključek na javno omrežje je predviden z dovodom do razdelilca oziroma priključne omarice na fasadi objekta, od koder je predvideno napajanje posameznih razdelilcev oziroma uporabnikov.

Razsvetljava:

Razsvetljava zobozdravstvenih prostorov je predvidena z vgradnimi svetilkami v spuščnem stropu. Prižiganje svetilk po prostorih bo lokalno s stikali. Razsvetljava stopnišč je predvidena s fluo svetilkami, ki se bodo vklapljale s pomočjo stopniščenega avtomata in tipk. Urejena bo tudi zasilna razsvetljava, ki bo napajana preko krmilne naprave.

Moč in napajanje naprav:

Predvidena je instalacija potrebnega števila vtičnic, predvideno pa je tudi napajanje vseh zobozdravstvenih naprav in opreme ter naprav strojnih instalacij.

Telekomunikacije:

Urejen bo dovod iz javnega telekomunikacijskega omrežja do priključne omarice na objektu. Iz priključne omarice je predviden dovod do telekomunikacijske omare, ob kateri je predvidena telefonska centrala.

TV instalacija:

Urejen bo priključek objekta na zunanjo kabelsko omrežje. Iz priključne omare bo urejen razvod do etažnih razdelilcev, od koder je možna priključitev posameznih prostorov.

Zvočna instalacija:

Predvidena je šibkotočna instalacija za instalacijo naprav za zvočni poziv pacientov v zdravstvenih ordinacijah, vključno z ojačevalno napravo, mikrofoni in zvočniki.

Strelovod in ozemljitve:

Urejena bo strelovodna instalacija ter ozemljitve.

5.3.3 STROJNE INSTALACIJE

Strojne instalacije so z izdelano projektno dokumentacije obdelane do IV. gradbene faze z instalacijskimi priključki, ter za finalizacijo skupnih prostorov in prostorov II. etaže. V nadaljevanju bomo podali osnovne podatke o zasnovi, ki se nanaša na II. etažo objekta.

Instalacija hladne vode:

Objekt bo priključen na ulični vod mestnega vodovoda. Merjenje porabe vode za posamezne porabnike bo urejeno z obračunskimi vodomeri. Za vodomermem bo vgrajen avtomatski vodni filter.

Na horizontalni razvod vodovodne instalacije bodo priključene hidrantne vertikale, od katerih bo v II. etaži urejen horizontalni razvod za potrebe zobozdravstva.

Instalacija tople vode:

Predvidena je priprava tople vode s toplovodnim grelnikom, ki bo nameščen v toplotni postaji objekta. Urejen bo razvod tople vode od grelnika do porabnikov.

Pritipožarna zaščita:

Za gašenje začetnih požarov je predvidena mokra hidrantna mreža z vgradnjo zidnih hidrantnih omaric v vsaki etaži, ki bodo opremljene s potrebno opremo za gašenje. Za suho gašenje požarov so predvideni aparati za suho gašenje, ki bodo nameščeni v vsaki etaži na stopnišču.

Komprimiran zrak:

Za potrebe zobozdravstvenih stolov je predviden razvod komprimiranega zraka od centralnega kompresorja do zobozdravstvenih stolov. Projekt ne obdeluje centralnega kompresorja.

Vakuum:

Predvidena je vgradnja polipropilenske cevi za povezavo med zobozdravstvenimi stoli in prostorom z vakuum črpalko. Projekt ne obdeluje vakuum črpalke.

Prezračevanje:

Prezračevanje zobozdravstvenih ordinacij, prostora rentgena, temnice, čakalnice in sejne sobe je predvideno s prisilnim - kontroliranim dovodom in odvodom zraka. Za pripravo zraka je predvidena klima naprava z regenerativnim izmenjalnikom zraka na konstatno temperaturo in hladilnikom. Predvidena je regulacija temperature vpihovanega zraka. Zajem in izpih zraka klimata je predviden preko zaščitnih rešetk.

Prezračevanje sanitarij, garderob, mini kuhinje in prostora za čistila je predvideno s prisilnim odvodom zraka, dovod zraka pa je predviden iz okoliških prostorov skozi rešetke prigrinjene v vrata.

Prezračevanje pisarn je predvideno naravno skozi zunanja okna, prezračevanje digestorija v prostoru laboratorija pa je predvideno s strešnim ventilatorjem.

Ogrevanje:

Za poslovni objekt, s tem pa tudi za potrebe II. etaže, je predvideno centralno ogrevanje, priključeno na toplotno postajo v kleti objekta in javno toplovodno omrežje Toplotne oskrbe Maribor.

Ogrevanje je preko cevnega razvoda predvideno z dvocevnim sistemom radiatorskega ogrevanja v pomožnih prostorih in štiricevnim sistemom ogrevanja in hlajenja s pomočjo ventilacijskih konvektorjev. Grelna telesa bodo ventilacijski konvektorji za štiricevni sistem (ogrevanje in hlajenje) in aluminijasti členkasti radiatorji.

Toplotna postaja in zunanji priključek:

Toplotna postaja je predvidena v kletni etaži objekta. Opremljena bo za avtomatsko delovanje ogrevanja, regulacijo, merjenje porabe toplotne energije in ostale funkcije. Predvidena je za daljinsko nadziranje ključnih pretokov, tlakov in temperatur. V toplotni postaji bo urejena priprava tople sanitarne vode.

Za dovod ogrevnega medija do toplotne postaje bo zgrajen zunanji priključek (od obstoječega primarnega razvoda v Ljubljanski ulici).

Hlajenje:

Predviden je sistem hlajenja z ventilacijskimi konvektorji, ki so predvideni tudi za ogrevanje prostorov in sistemom prezračevanja s centralno prezračevalno napravo z možnostjo nastavljanja konstantnega temperaturnega režima vpihovanega zraka. Za pripravo hladilne vode je na strehi ob stopnišču predvidena zračno hlajena kompresorsko kondenzatorska hladilna enota. Regulacija temperature za posamezen prostor bo urejena preko sobnega nastavljalnika.

5.4 PREDVIDENI PROGRAM IN PROSTORI II. ETAŽE

Za potrebe zobozdravstvenih ambulant so predvideni naslednji prostori (šifre, opis in kvadrature prostorov so povzete po PGD projektni dokumentaciji):

	Namembnost prostora:	netto površina v m ²
2.20	stopnišče (skupni prostori)	40,19
2.7	garderobe	7,50
2.8	kartoteka	15,85
2.9	rentgen	25,93
2.10	hodnik	14,41
2.11	ordinacija 1	22,56
2.12	ordinacija 2	22,56
2.13	ordinacija 3	22,56
2.14	ordinacija 4	22,09
2.15	hodnik - čakalnica	72,65
2.16	sanitarije ženske	8,09
2.17	sanitarije moški	8,09
2.18	čistila	1,32
2.19	kompresor - agregat	14,10
2.21	zobotehnični laboratorij	22,56
2.22	ekonomat	11,04
2.23	perilo - čistila	11,04
2.24	vodja službe	22,56
2.25	sestra službe	22,09
2.26	sterilizacija	10,01
2.27	hodnik	50,95
2.28	sanitarije ženske - osebje	8,06
2.29	sanitarije moški - osebje	3,55
2.30	infektni odpadki	1,32
2.31	garderoba - čistilke	4,49
2.32	garderoba - zdravnice	9,80
2.33	garderoba - sestre	18,36
2.34	dnevni prostor	49,30
	skupaj:	543,10

6. ANALIZA ZAPOSLENIH

Za izvajanje zobozdravstvenega varstva otrok in mladine je bila v enoti Žitna 15 že v preteklosti maksimalno racionalizirana dejavnost, tako v prostorskem, kot v kadrovskem smislu. Tako bo tudi na novi lokaciji (po preselitvi) delo potekalo v štirih ordinacijah v dveh izmenah, torej z osmimi zobozdravstvenimi ekipami. Za potrebe rentgenskega kabineta je tudi po preselitvi predvideno delo v izmeni z dvema višjima rentgenskima tehnikoma in medicinskima sestrama.

7. OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

7.1 OCENA VLAGANJ PO STALNIH CENAH

Ocena investicijske vrednosti temelji na naslednjih izhodiščih:

- izgradnja objekta "Trgovsko poslovni objekt" je predvidena kot **novogradnja**
- v skupni površini objekta 3.059,48 m² je **udeležba skupne površine II. etaže 543,10 m²**,
- za predvidena investicijska vlaganja - GOI dela do IV. gradbene faze in dokončanje skupnih prostorov ter prostorov II. etaže - je GEA INŽENIRING, d.o.o., Maribor, v novembru 1999 izdelala naslednji preračun stroškov investicije, ki temelji na investicijski projektni nalogi iz leta 1998, dopolnjeni s podatki iz projektantskih predračunov za GOI dela:

	projekt. predračun	skupno z DDV
GOI dela - IV. gradbena faza:		
• gradbeno obrtniška dela	256,037.204,00	304,684.272,76
• strojne instalacije	22,757.508,00	27,081.434,52
• elektro instalacije	7,420.600,00	8,830.514,00
Skupaj GOI dela - IV. gradb. faza	286,215.312,00	340,596.221,28
Zunanja ureditev:	30,662.180,00	36,487.994,20
Dokončanje skup. prost. - južni del	18,949.255,00	22,549.613,45
Dokončanje II. etaže - zobozdravstvo	49,639.760,00	59,071.314,40
Dokončanje skup. prost. - severni del	10,521.264,00	12,520.304,16

Na osnovi tega so za IV. gradbeno fazo izračunane naslednje vrednosti objekta:

IV. gradbena faza	SIT/m ²	m ²	skupaj	%
• zemljišče	24.000,00	2.803,20	67,276.800,00	19,75
• komunalna oprema	16.031,25	2.510,00	40,238.438,90	11,81
• GOI dela	111.324,87	3.059,48	340,596.221,28	100,00
• ureditev okolja, priključki	12.427,29	2.510,00	31,192.494,20	9,16
• komunalni priključki	1.730,85	3.059,48	5,295.500,00	1,55
SKUPAJ			484,599.454,38	142,28
• stroški projektiranja	3.203,16	3.059,48	9,800.000,00	2,88
• strokovni nadzor	1.232,51	3.059,48	3,770.842,15	1,00
• inženiring	1.232,51	3.059,48	3,770.842,15	1,00
SKUPAJ			17,341.684,31	5,09
• nepredvideni stroški	4.452,99	3.059,48	13,623.848,85	4,00
VSEGA SKUPAJ			515,564.987,54	151,37

Z ozirom na navedena izhodišča so za izgradnjo II. etaže do IV. gradbene faze in njeno finalizacijo ter sofinanciranje finalizacije skupnih prostorov predvidena naslednja investicijska vlaganja:

Vrsta vlaganja:	SIT z DDV
a) gradbeno-obrtniška in instalacijska dela do IV. gradbene faze in dokončanje skupnih prostorov	106,049.860,74

komunalna oprema	- 7,854.543,27
b) finalizacija prostorov II. etaže	59,071.314,40
c) oprema	113,638.164,00
d) sofinanciranje projektne dokumentacije IV. gradbene faze	879.120,00
e) projektna dokumentacija za opremo	856.800,00
f) investicijski program za II. etažo	476.000,00
g) svetovalni inženiring (1,5% od b in c)	2,533.165,13
SKUPAJ	275,649.881,00

7.2 FINANČNA ANALIZA

Rekapitulacija investicijskih stroškov - stalne cene z DDV:			v SIT
	1999	2000	SKUPAJ
I. OSNOVNA SREDSTVA	2,211.920	273,437.961	275,649.881
Predhodna vlaganja - dokumentacija	2,211.920	-	2,211.920
1. Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela	-	157,266.632	157,266.632
2. Oprema	-	113,638.164	113,638.164
3. Ostalo	-	2,533.165	2,533.165
II. OBRATNA SREDSTVA	-	-	-
III. DRUGA POTREBNA SREDSTVA	-	-	-
SKUPAJ	2,211.920	273,437.961	275,649.881

Rekapitulacija investicijskih stroškov - tekoče cene z DDV:			v SIT
	1999	2000	SKUPAJ
I. OSNOVNA SREDSTVA	2,211.920	286,531.560	288,743.480
Predhodna vlaganja - dokumentacija	2,211.920	-	2,211.920
1. Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela	-	163,415.280	163,415.280
2. Oprema	-	120,456.455	120,456.455
3. Ostalo	-	2,659.825	2,659.825
II. OBRATNA SREDSTVA	-	-	-
III. DRUGA POTREBNA SREDSTVA	-	-	-
SKUPAJ	2,211.920	286,531.560	288,743.480

Pri oceni investicijskih stroškov po tekočih cenah smo uporabili ocenjeni letni faktor rasti cen 6% in upoštevali terminski plan izvedbe.

8. ANALIZA LOKACIJE

Trgovsko poslovni objekt bo lociran na križišču Ljubljanske in Fochove ulice v Mariboru. Prostorsko je opredeljen z Ureditvenim načrtom Srednješolskega centra ob Ljubljanski ulici, ki je potrjen z Odlokom (MUV št. 8/94).

Za izgradnjo objekta je bil izdelan idejni projekt. Na njegovi osnovi je bila izdelana lokacijska dokumentacija, ki jo je kot izsek iz predhodno navedenega ureditvenega načrta pod št. 736/98 v juniju 1999 izdelal URBIS, d.o.o., Maribor. Z lokacijsko dokumentacijo je opredeljeno tudi funkcionalno zemljišče objekta.

Z lokacijsko dokumentacijo so definirani tudi horizontalni in vertikalni gabariti objekta, ki so upoštevani v izdelani PGD projektni dokumentaciji.

Dostopi do objekta so načrtovani iz treh smeri:

- iz južne strani za poslovni in trgovski program ter za fitness,
- iz vzhodne smeri za trgovski, kletno-dvoranski in nadstropni-poslovni program ter program zobozdravstva,
- iz zahodne (dvoriščne) strani za trgovski program.

Pri opredelitvi lokacije so bila upoštevana naslednja izhodišča:

- enostavna dostopnost z navezavo na prometni krog - Ljubljansko ulico, ki vodi v center mesta na levem bregu Drave ter do nekaj večjih prometnih žil, kot so Ul. pariške komune na severu in Ul. proleterskih brigad na jugu,
- dostopnost z vozili javnega prometa je zagotovljena na sami Ljubljanski ulici, kjer sta obojestranski postajališči, zelo frekventnih linij mestnega avtobusnega prometa,
- lastne parkirne površine na zahodni strani objekta in obcestne parkirne površine ob Fochovi ulici,
- enostavna dostava blaga za programe po lastni transportni komunikaciji.

9. ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

Z izdelanim ureditvenim načrtom (sprejetim z odlokom - MUV {t. 8/94) in na njegovi osnovi izdelani lokacijski dokumentaciji (izseku iz ureditvenega načrta) so predvideni pogoji izvedbe, ki morajo v največji možni meri preprečiti negativne vplive projekta na okolje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije in izvedbi bodo upoštevani ukrepi, ki bodo zagotovili preprečitev naslednjih negativnih vplivov na okolje:

- Zaščita naravnih in ustvarjenih danosti:

Objekt je lociran na območju S 21, kjer je skladno z navedenim odlokom možna predvidena gradnja in ni predpisanega varstvenega režima za zaščito naravnih in ustvarjenih danosti.

- Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice:

Lokacija objekta se nahaja izven varstvenih pasov, ki so opredeljeni z odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje pitne vode. Za zagotovitev zaščite podtalnice je predvideno, da se odvodnjavanje odpadnih voda uredi z izgradnjo vodotesnega kanalizacijskega omrežja (fekalne in meteorne vode), ki bo navezано na obstoječo kanalizacijo v Ljubljanski ulici. Meteorne vode z asfaltnih površin in parkirišč bodo preko lovilcev olj in maščob speljane v javno kanalizacijo. Enako velja za odpadne vode iz kuhinj in eventualne tehnološke vode, ki morajo biti pred izpustom v javno kanalizacijo očiščene in nevtralizirane.

- Zaščita pred onesnaževanjem zraka:

Zaščita bo v največji meri dosežena s predvidenim sistemom ogrevanja, t.j. priključitvijo objekta na javno toplovodno omrežje Toplotne oskrbe Maribor.

- Požarna varnost:

Požarna varnost objekta bo zagotovljena z upoštevanjem veljavnih pravilnikov, prav tako pa z zagotovitvijo ustreznih odmikov do sosednjih objektov, z ustreznimi cestnimi površinami (ki ovirajo širjenje oziroma prenos požara z objekta na objekt), s požarnimi zidovi, s hidrantnim omrežjem, z dostopi do objektov najmanj z dveh strani in zagotovljenim dovozom za intervencijska vozila iz Fochove ulice.

- Zaščita pred hrupom:

Zaščita bo zagotovljena z upoštevanjem Zakona o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju ter odloka o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa.

- Odstranjevanje odpadkov:

Urejeno bo zbiranje in deponiranje ter odvoz odpadkov, v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju mesta Maribor.

Realizacija ukrepov za zagotovitev preprečitve negativnih vplivov na okolje ne zahteva dodatnih investicijskih vlaganj, s čimer tudi ne povzroča dodatnih stroškov. Vsi potrebni ukrepi bodo realizirani sočasno z izgradnjo investicijskega objekta oziroma delno že predstavljajo danost v tem prostoru.

10. TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE

Terminski plan je izdelan kot povzetek skupnega terminskega plana, ki ga je za objekt Poslovno-trgovskega objekta ob Ljubljanski ulici izdelal GEA INŽENIRING, d.o.o., Maribor. V terminskem planu so predstavljene aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije, pridobivanja soglasij in dovoljenj, priprava razpisne dokumentacije in izvedba javnih razpisov, izgradnja objekta, dobava opreme ter postopki tehničnega pregleda in prevzema, ki se nanašajo na Poslovno-trgovski objekta ob Ljubljanski ulici.

Aktivnosti, ki se nanašajo na ureditev II. etaže so v celoti usklajene z aktivnostmi skupnega terminskega plana. Njihovo realizacijo je potrebno podrežati terminom, ki so za posamezne aktivnosti predvidene s skupnim terminskim planom, ki predvideva zaključek izvedbe GOI del IV. gradbene faze ter dokončanje skupnih prostorov in II. etaže (vključno z opremo) v oktobru 2000. Na tej osnovi smo v izdelan termiski plan zajeli zgolj aktivnosti, ki zadevajo investitorja ureditve II. etaže MESTNO OBČINO MARIBOR in soinvestitorja ter hkrati uporabnika ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR:

Aktivnosti po tromesečjih/mesecih	Roki		2000			
	1999	2000	I.	II.	III.	IV.
Dokončanje PGD, PZI projektne dokumentacije	■					
Namera o javnem razpisu	■					
PZI projektne dokumentacije opreme II. etaže	■					
Investicijski program za II. etažo	■					
Potrditev investicijskega programa		■				
Razp. dok. - GOI dela (IV. gr. f., dok. skup. prost. in II. etaže)		■				
Javni razp. - GOI dela (IV. gr. f., dok. skup. prost. in II. etaže)		■				
Uvedba izvajalca v delo			■			
GOI dela (IV. gradb. faza, dokončanje skup. prost. in II. etaže)			■	■	■	■
Javni razpis za opremo II. etaže				■		
Dobava in montaža opreme II. etaže					■	■
Tehnični prevzem						■
Uporabno dovoljenje						■

11. FINANČNA KONSTRUKCIJA

11.1 FINANČNA KONSTRUKCIJA - VIRI FINANCIRANJA PO STALNIH CENAH (vključno z DDV)

	v SIT		
	1999	2000	SKUPAJ
LASTNA SREDSTVA Zdravstveni dom Maribor	-	113,638.164	113,638.164
PRORAČUNSKA SREDSTVA Mestna občina Maribor	2,211.920*	159,799.797	162,011.717
SKUPAJ	2,211.920	273,437.961	275,649.881

* finančna konstrukcija za predhodna vlaganja je zaključena! Od navedenega zneska je znesek 879.120,00 SIT prenešana obveznost iz leta 1999 v leto 2000.

11.1 FINANČNA KONSTRUKCIJA - VIRI FINANCIRANJA PO TEKOČIH CENAH (vključno z DDV)

	v SIT		
	1999	2000	SKUPAJ
LASTNA SREDSTVA Zdravstveni dom Maribor	-	120,456.455	120,456.455
PRORAČUNSKA SREDSTVA Mestna občina Maribor	2,211.920*	166,075.105	168,287.025
SKUPAJ	2,211.920	286,531.560	288,743.480

* finančna konstrukcija za predhodna vlaganja je zaključena in ni povečana s faktorjem rasti cen! Od navedenega zneska je znesek 879.120,00 SIT prenešana obveznost iz leta 1999 v leto 2000.

12. IZRAČUN UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI

Glede na nujnost preselitve dispanzerja za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine ter glede na dejstvo, da gre za investicijo neproduktivnega značaja v javni zavod, analiza upravičenosti v ekonomski dobi ni potrebna in je iz tega naslova tudi nismo izdelali.

13. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Dispanzer za zobozdravstveno varstvo otrok in mladine bo preseljen v II. etažo novozgrajenega poslovno-trgovskega objekta na Ljubljanski ulici in bo obsegal 543,10 m² netto uporabnih površin. S tem bo razrešen problem, ki je nastopil z odpovedjo dosedanji najemnih poslovnih prostorov v Žitni ulici 15.

Obstoječa lokacija poslovnih prostorov je predstavljala najbolj poznano in frekventno enoto dispanzerske zobozdravstvene službe za otroke in mladino na desnem bregu Drave. V okviru novozgrajenega Srednješolskega centra oziroma poslovno-trgovskega objekta se bo dispanzerska enota lahko še nadalje razvijala in bo na voljo številnim prebivalcem na desnem bregu Drave, predvsem pa otrokom in mladini iz otroških vrtcev ter osnovnih in srednjih šol.

14. GRAFIČNE PRILOGE

Proj. št. 331 706/1, september 1999, PROJEKT MR Maribor, PZR - Arhitektura in zunanja ureditev, tloris II. nadstropja, list št. 9.

MESTNA OBČINA MARIBOR

Mestna uprava

Oddelek za družbene dejavnosti

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon: (062) 22 - 010, fax: 22-01-293

Številka: 40310 - 22/98 - 07

Datum: 11. 1. 2000

INVESTICIJSKI PROGRAM

IZGRADNJA II. ETAŽE VEČNAMENSKEGA OBJEKTA V SREDNJEŠOLSKEM CENTRU OB LJUBLJANSKI ULICI V MARIBORU ZA POTREBE MLADINSKEGA ZOBOZDRAVSTVA

Gradivo za obravnavo na 14. seji mestnega sveta Mestne občine Maribor, 31. januarja 2000

I. UVOD

Mestni svet Mestne občine Maribor je v letu 1998 na dveh zaporednih sejah obravnaval problematiko zagotovitve nadomestnih prostorov za potrebe specialističnega in mladinskega zobozdravstva, do katere je prišlo, ker je Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor na podlagi v začetku leta sprejete pravnomočne odločitve sodišča dolžan izprazniti prostore v Žitni ulici 15 v Mariboru.

Na nadaljevanju 45. seje, 1. junija 1998, je mestni svet Mestne občine Maribor obravnaval gradivo z naslovom Zagotovitev nadomestnih prostorov za preselitev zobnih ambulant iz prostorov v Žitni ulici 15 v Mariboru, katerega sestavni del sta bili:

- investicijska projektna naloga "Izgradnja prizidka k zobozdravstvenim ambulantom na Svetozarevski ulici v Mariboru",
- investicijska projektna naloga "Zobozdravstvene ambulante ob Ljubljanski ulici v Mariboru".

Mestni svet je ob obravnavi na 45. seji zahteval dodatna pojasnila predlagateljev in od več predlaganih sklepov sprejel samo sklep, s katerim je Ministrstvu za šolstvo in šport bilo dano zagotovilo, **da bo Mestna občina Maribor zaradi obveznosti izpraznitve prostorov za izvajanje zobozdravstvene dejavnosti v Žitni ulici 15 v Mariboru v skladu z ustanoviteljskimi dolžnostmi Zdravstvenemu domu dr. Adolfa Drolca Maribor predvidoma do zaključka leta 1999 zagotovila nadomestne prostore.** Sklep je bil takoj

posredovan Ministrstvu za šolstvo in šport, ki je v imenu države (lastnice premoženja v upravljanju univerze) sprožilo sodne postopke za izpraznitev prostorov na Žitni ulici 15.

Za nadaljevanje obravnave na 46. seji, 22. junija 1998 (in njenem nadaljevanju, 24. junija 1999) so bila članom mestnega sveta posredovana zahtevana dodatna pojasnila k že navedenemu gradivu. Na kratko povzemamo samo sklepe, ki jih je mestni svet sprejel v zvezi z investicijo za pridobitev nadomestnih prostorov za mladinsko zobozdravstvo v okviru izgradnje večnamenskega objekta ob Ljubljanski ulici v Mariboru:

- mestni svet je soglašal z vsebino investicijske projektne naloge "Zobozdravstvene ambulante ob Ljubljanski ulici v Mariboru" z izjemo v njej predvidene oprostitve plačila komunalnega prispevka za celotno investicijo (oprostitvev je bila zamišljena kot vložek mestne občine, ki bi ustrezno zmanjšal njen delež stroškov investicije);
- mestni svet je sprejel odločitev, da mestna občina prevzema soinvestitorstvo izgradnje objekta ob Ljubljanski ulici v Mariboru v takrat ocenjeni vrednosti ca. 100.000.000 SIT; ugotovil je, da je zagotovitev nadomestnih prostorov za potrebe zobozdravstva prioriteta investicijska naloga za leto 1999 in pooblastil župana za podpis soinvestitorske pogodbe in drugih potrebnih dokumentov.

Tudi v nadaljevanju tega gradiva smo se omejili samo na dejstva, ki so vezana na izvedbo investicije v zagotovitev nadomestnih prostorov za mladinsko zobozdravstvo v novem srednješolskem centru ob Ljubljanski ulici v Mariboru. O poteku priprav na investicijo za zagotovitev nadomestnih prostorov za specialistično zobozdravstveno dejavnost na lokaciji Svetozarevske ulice in o zapletih, ki so te priprave spremljali, hkrati pa časovno odmikali zagotovitev pogojev za začetek investicijskih del, bomo mestnemu svetu poročali, ko mu bo dan v potrditev investicijski program zanjo. Predvidoma bo to v drugi polovici letošnjega leta, da bi bil možen začetek investicije v letu 2001.

S pripravami na izvedbo investicije ob Ljubljanski ulici sta Ministrstvo za šolstvo in šport in njegov inženiring v letih 1998 in 1999 zelo kasnila, zato sredstev, ki so bila zanjo zagotovljena v proračunu Mestne občine Maribor za leto 1999, v glavnem ni bilo možno angažirati. V tem letu je mestna občina tako sklenila samo pogodbe za sorazmerni del stroškov priprave projektne dokumentacije (v višini 879.120 SIT), za pripravo projekta opreme (v višini 856.800 SIT) in za pripravo investicijskega programa za njen del objekta (v višini 476.000 SIT). Poseben investicijski program je potreben, ker bo preostali del objekta z izjemo komunikacij zgrajen samo do 4. gradbene faze, z njegovo pridobitvijo pa bo, ker je vrednost zdravstvenega dela investicije preko 100.000.000 SIT, zadoščeno tudi Uredbi o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja (Ur. list RS, št. 82/98, 86/98 in 43/99). Upoštevajoč zakonite plačilne roke je bilo v letu 1999 možno iz proračuna plačati samo 1.332.800 SIT, pogodbeno obveznost za plačilo že navedenega soramezmerne del stroškov priprave projektne dokumentacije pa bo poravnana v letu 2000 iz prenešenih proračunskih sredstev za leto 1999. Preostala v mestnem proračunu za leto 1999 predvidena sredstva v skupni višini skoraj 99.000.000 SIT, ki so bila planirana za izvedbena dela, smo ob rebalansu mestnega proračuna zaradi navedenih zakasnitev iz finančnega načrta zdravstva za leto 1999 umaknili.

Tako so pogoji za oddajo in začetek izvajanja del nastopili šele v letu 2000. To je tudi razlog, da neposredno pred začetkom postopka oddaje javnega naročila za izvedbo gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, dajemo mestnemu svetu v potrditev investicijski program. Kot je iz njega razvidno so aktivnosti planirane tako, da bo, v kolikor ne bo nenačrtovanih

zapletov (ti so možni pri postopkih oddaje del ali pa med samo izvedbo), investicija zaključena še v letošnjem letu. Opozoriti moramo tudi na dejstvo, da bodo dela oddana za celoten objekt, da bo postopke koordiniralo Ministrstvo za šolstvo in šport kot glavni investitor, in da bodo skladno z že sklenjeno soinvestitorsko pogodbo predstavniki Mestne občine Maribor sodelovali v vseh fazah oddaje in izvedbe tega javnega naročila. Na to opozarjamo predvsem zato, ker želimo poudariti, da potek izvedbe investicije ni odvisen samo od strokovnih služb naše mestne občine.

V vse aktivnosti za pripravo investicijske in projektne dokumentacije za celoten objekt in še posebej za drugo etažo, namenjeno mladinskemu zobozdravstvu, so se zelo odgovorno vključevali pooblaščen predstavniki Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor. **Vse predvidene rešitve so tako v celoti usklajene z vodstvom tega zavoda.**

Za izvedbo investicije, ki je predmet tega gradiva, je v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2000 predvidenih **166.954.220 SIT**, pri čemer je v navedenem znesku zajet tudi že omenjeni prenos obveznosti iz leta 1999 v višini 879.120 SIT. Sredstva so planirana na osnovi v investicijskem programu predvidenih tekočih cen in ne zajemajo nabave opreme, ki jo bo v celoti plačal Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor. Čeprav bo dokončna obveznost mestne občine znana šele po zaključku javnega razpisa in izboru najugodnejšega ponudnika, ocenjujemo, da bodo predvidena sredstva zadoščala za dokončanje investicije.

II. AKTIVNOSTI MINISTRSTVA ZA ŠOLSTVO IN ŠPORT , NJEGOVEGA INŽENIRINGA IN MESTNE OBČINE MARIBOR V LETU 1999

Do zakasnitve pri pričetku investicije v poslovni objekt na kompleksu novega srednješolskega središča ob Ljubljanski ulici, v katerem bodo v drugi etaži umeščene tudi mladinske zobozdravstvene ambulante, je prišlo, ker je s strani Ministrstva za šolstvo in šport izbrani izvajalec zelo zamujal z izdelavo projektne dokumentacije. Zaradi tega se je v celoti podrl terminski plan, načrtovan v investicijski projektni nalogi, ki jo je v letu 1998 obravnaval in z njo soglašal tudi mestni svet.

S skoraj enoletno zamudo so bili s pospešitvijo dela na izdelavi projektne dokumentacije šele v letu 1999 vzpostavljeni pogoji, da bo v letu 2000 investicijo možno realizirati. Po zadnjem terminskem planu Ministrstva za šolstvo in šport bo gradbeno dovoljenje pridobljeno do 2. 2. 2000, objekt pa zgrajen do 4. gradbene faze in z dokončano II. etažo ter potrebnimi skupnimi prostori in komunikacijami (zobozdravstvo) do 31. 10. 2000. V skladu s terminskim planom je bila s strani ministrstva in mestne občine v Uradnem listu RS, št. 77-78/99 z dne 24. 9. 1999 **že objavljena namera o javnem naročilu za gradbena, obrtniška in instalacijska dela** na poslovno trgovskem objektu ob Ljubljanski ulici.

Vloga Mestne občine Maribor je bila v tej fazi dokaj omejena. Razen opozoril po potrebnih pospešitvi priprav za začetek gradnje in spremljanja aktivnosti Ministrstva za šolstvo in šport in njegovega inženiringa kaže omeniti predvsem naslednje aktivnosti, ki jih je bilo s strani mestne občine možno izvajati vzporedno z delom na investicijski in projektni dokumentaciji ter terminskimi plani za celoten objekt:

- 18. maja 1999 je bila med Ministrstvom za šolstvo in šport in Mestno občino Maribor podpisana Pogodba o soinvestiranju trgovsko poslovnega objekta Ljubljanska, v kateri so načelno opredeljene obveznosti obeh pogodbenih strani in dogovorjeni odnosi pri izvajanju investicije;
- 4. oktobra 1999 je bil pri Inženiring biroju Maribor naročen investicijski program, ki je predmet tega gradiva. Izdelan je bil do konca oktobra 1999, v obdobju november - december pa na zahtevo naročnika še dopolnjen;
- 12. oktobra 1999 je bila med Mestno občino Maribor, Zdravstvenim domom dr. Adolfa Drolca Maribor in Inženiring birojem Maribor sklenjena pogodba o izdelavi projektne dokumentacije za opremo II. etaže zgradbe ob Ljubljanski ulici. Projekt opreme je bil izdelan koncem oktobra 1999, kasneje pa na zahtevo naročnika in Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor dopolnjen;
- 16. novembra 1999 je bila med Ministrstvom za šolstvo in šport, Mestno občino Maribor, Zdravstvenim domom dr. Adolfa Drolca Maribor in Projektom MR Maribor sklenjena že omenjena pogodba o sofinanciranju projektne dokumentacije. Projektna dokumentacija je izdelana in predana ministrstvu in mestni občini do faze PGD (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja) in PZR (projekt za razpis), oddaja PZI (projekta za izvedbo) pa je po terminskem planu predvidena do 12. 1. 2000. V teku je tudi pridobivanje vseh potrebnih soglasij pred izdajo gradbenega dovoljenja, ki je po terminskem planu predvidena do 2. 2. 2000.

III. PREDSTAVITEV OSNOVNIH REŠITEV IZ INVESTICIJSKEGA PROGRAMA V PRIMERJAVI Z INVESTICIJSKO PROJEKTNO NALOGO IZ LETA 1998

1. Spremembe neto površin za potrebe mladinskega zobozdravstva

V primerjavi z investicijsko projektno nalogo iz leta 1998 so v projektih za izvedbo del določene spremembe v razporeditvi prostorov II. etaže (ločeni manjši del te etaže že vse od začetka ni namenjen zobozdravstvu), kar pogojuje tudi manjše povečanje neto površin, namenjenih za mladinsko zobozdravstveno dejavnost.

Investicijski dokument	Neto površina za potrebe mladinskega zobozdravstva (v m ²)
Investicijska projektna naloga (april 1998)	474,25
Investicijski program (december 1999)	502,91 + 40,19* = 543,10

* prišteto je stopnišče med 1. in 2. etažo, ki je namenjeno samo za dostop do zobozdravstvenih ambulant

V tabeli niso zajeti skupni prostori, ki bodo služili vsem uporabnikom objekta, stroški zanje pa bodo posamezne investitorje bremenili v sorazmernem deležu. Neto površina navedenih skupnih prostorov (kotlovnica, komunikacije) znaša 415 m², Mestno občino Maribor bremeni približno 18 % delež, kar (neto) površino iz zgornje tabele povečuje za približno 75 m². Torej bo mestna občina financirala približno 618 m² skupne neto površine objekta.

Povečanje neto površine prostorov za potrebe mladinskega zobozdravstva v II. etaži objekta (+ 28,61 m²) je posledica nujnih sprememb v razporeditvi prostorov med posameznimi

uporabniki te etaže v primerjavi z rešitvijo, ki je bila predvidena v idejno programski zasnovi iz leta 1998.

2. Spremembe stroškov investicije, ki bremenijo proračun Mestne občine Maribor, po stalnih cenah (GOI dela do dokončanja zobozdravstvenega dela II. etaže, brez stroškov nabave opreme)

V priloženem investicijskem programu so stroški izvedbe del, ki bremenijo Mestno občino Maribor prikazani po stalnih in po tekočih cenah. Ker so bili predvideni stroški v investicijski projektni nalogi iz leta 1998 prikazani samo po stalnih cenah, uporabljamo le-te tudi v spodnji primerjalni tabeli.

Investicijski dokument	Predvidena skupna vrednost (stalne cene)
Investicijska projektna naloga (april 1998)	98.449.704 SIT
Investicijski program (december 1999)	167.654.339 SIT*

* brez predvidene oprostitve plačila sorazmernega deleža komunalnega prispevka v višini 7.854.543 SIT (povzeto iz investicijskega programa)

V investicijskem programu in zgornji tabeli predvidena skupna vrednost investicije (brez opreme in brez oprostitve sorazmernega deleža komunalne opreme) temelji na projektantskih cenah. Šele po izvedenem javnem razpisu in izboru najugodnejšega ponudnika bo v izvajalski pogodbi možno dokončno opredeliti vrednost investicije.

Razlogi za prikazani porast vrednosti investicije (izračune je v celoti pripravil pooblaščen inženiring Ministrstva za šolstvo in šport) so zlasti naslednji:

- v investicijski projektni nalogi je bila vrednost investicije ocenjena pavšalno na osnovi ocene stroškov na m², v investicijskem programu predvidene projektantske cene pa temeljijo na popisih del in materialov, ki so za področje zdravstva v določeni meri tudi specifični (predvsem zelo zahtevni in dragi s sodobnimi zahtevami stroke pogojeni instalacijski priključki, dovodi in odvodi) ;
- v letu 1999 uvedeni davek na dodatno vrednost v višini 19% pogojuje v primerjavi s prejšnjim 3% prometnim davkom opazen porast cen prav na področju gradbeništva,
- skupna neto kvadratura prostorov za potrebe mladinskega zobozdravstva je nekoliko povečana,
- cene gradbenih storitev so se v obdobju april 1998 - november 1999 povečale za okoli 16%, nadaljnje povečanje bo sledilo tudi v času do predvidene oddaje del;
- predvidena je relativno draga, vendar kvalitetna gradnja, ki bo pocenila redno vzdrževanje (primer: aluminijasta okna in fasada); glede na samo 18% udeležbo Mestne občine Maribor v celotni investiciji smo se tem rešitvam, ki veljajo za celoten objekt, objektivno morali prilagoditi.

Že v uvodu smo navedli, da je za izvedbo investicije v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2000 predvidenih 166.954.220 SIT, v navedenem znesku pa zajet tudi že omenjeni prenos obveznosti iz leta 1999 v višini 879.120 SIT. Računamo, da bodo **ob predvideni oprostitvi sorazmernega dela komunalnega prispevka** (v višini ca. 7.900.000 SIT) navedena sredstva zadoščala za izvedbo investicije. Na prihodkovni strani mestnega proračuna za leto 2000 je

predvideno 20% sofinanciranje investicije s strani državnega proračuna. Ustrezna prijava je bila Ministrstvu za zdravstvo posredovana, trenutno pa ni danih še nobenih garancij, da bo sofinanciranje tudi realizirano.

Kot smo v tem gradivu že navedli, bo opremo v ocenjeni vrednosti 120.456.455 SIT (tekoče cene) v celoti plačal Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor.

IV. PREDVIDENI TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE

Iz terminskega plana, ki je sestavni del investicijskega programa, povzemamo:

- do 2. februarja 2000 je planirana izdaja gradbenega dovoljenja,
- do 17. marca 2000 je predvidena izbira izvajalca del na osnovi javnega razpisa, katerega objava je predvidena do 7. februarja 2000,
- v začetku aprila 2000 je predviden začetek izvajanja gradbenih, obrtniških in instalacijskih del,
- v mesecu juliju bo objavljen javni razpis za pridobitev opreme in nato izvedeni potrebni postopki izbire najugodnejšega ponudnika,
- zaključek GOI del in montaže opreme je predviden z 31. oktobrom 2000,
- do zaključka leta 2000 je predvidena tudi izdaja uporabnega dovoljenja.

Opozoriti kaže, da je realizacija navedenega terminskega plana odvisna od usklajenega delovanja pristojnih služb Ministrstva za šolstva in šport in mestne uprave Mestne občine Maribor ter investicijskega inženiringa.

P R E D L O G S K L E P A :

Mestni svet sprejme investicijski program za izgradnjo II. etaže večnamenskega objekta v srednješolskem centru ob Ljubljanski ulici v Mariboru za potrebe izvajanja mladinske zobozdravstvene dejavnosti Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, številka 850047, ki ga je v decembru 1999 pripravil Inženiring biro Maribor.

Pripravila:
Ferdo JEHART
Franc MALI

PREDSTOJNIK ODDELKA:
Goran RAJIĆ

Priloga:

Investicijski program za izgradnjo II. etaže objekta v srednješolskem centru ob Ljubljanski ulici v Mariboru za potrebe mladinskega zobozdravstva