

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ž U P A N
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 40310 - 01/98 - 07
Datum : 4. 2. 2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 15. SEJI MESTNEGA
SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 28. FEBRUARJA 2000

NASLOV GRADIVA: **IZGRADNJA DOMA ZA STAREJŠE OSEBE V MARIBORU**
INVESTICIJSKI PROGRAM IN POGODBA O SODELOVANJU PRI
IZGRADNJI DOMA, KI JO BOSTA SKLENILA MINISTRSTVO ZA DELO,
DRUŽINO IN SOCIALNE ZADEVE IN MESTNA OBČINA MARIBOR

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za družbene dejavnosti

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

POROČEVALEC: Goran RAJIĆ, predstojnik Oddelka za družbene dejavnosti

PREDLOG SKLEPA:

1. Mestni svet sprejme Investicijski program za Dom starejših oseb v Mariboru, št. 800719/maj 1999, ki ga je izdelal Inženiring biro Maribor, s sklepom št. 012.03-011/97 z dne 1. 6. 1999 pa potrdil minister za delo, družino in socialne zadeve.
2. Mestni svet soglaša z vsebino Pogodbe o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru, ki jo bosta sklenila Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ter Mestna občina Maribor, in pooblašča župana za njen podpis.
3. Mestni svet soglaša, da se v primeru tovrstne odločitve Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve z izbranimi izvajalci del oziroma storitev podpišejo s strani obeh investitorjev večletne pogodbe, kar bo omogočilo nemoteno izvajanje investicije kot celote. Zneski teh pogodb oziroma predobremenitev proračuna Mestne občine Maribor za leti 2001 in 2002 ne smejo brez ponovne obravnave na mestnem svetu presegati skupne obveznosti mestne občine po investicijskem programu, korigirane za priznano rast cen.

4. Upoštevajoč investicijske potrebe Mestne občine Maribor mestni svet načeloma soglaša z možnostjo, da se del njenega vložka v izgradnjo doma za starejše osebe zagotovi z najemom ugodnega kredita, o čemer bo mestni svet sklepal posebej.

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

Priloga:

Gradivo Izgradnja doma za starejše osebe v Mariboru - investicijski program in pogodba o sodelovanju pri izgradnji doma, ki jo bosta sklenila Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve in Mestna občina Maribor s priloženima

- investicijskim programom za Dom za starejše osebe v Mariboru, štev. 800719/maj 1999, ki ga je izdelal Inženiring biro Maribor,
- pogodbo o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru (predlog, usklajen z Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve)

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 - 01/98 - 07

Datum: 4. 2. 2000

IZGRADNJA DOMA ZA STAREJŠE OSEBE V MARIBORU

INVESTICIJSKI PROGRAM IN POGODBA O SODELOVANJU PRI IZGRADNJI
 DOMA, KI JO BOSTA SKLENILA MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO IN
 SOCIALNE ZADEVE IN MESTNA OBČINA MARIBOR

Gradivo za obravnavo na 15. seji mestnega sveta Mestne občine Maribor, 28. februarja 2000

V S E B I N A

I.	UVOD	4
II.	AKTIVNOSTI V ZVEZI Z IZGRADNJO NOVEGA DOMA ZA STAREJŠE OSEBE V MARIBORU, IZVEDENE PO UVRSTITVI INVESTICIJE V PRIORITYETNI VRSTNI RED MINISTRSTVA ZA DELO, DRUŽINO IN SOCIALNE ZADEVE	4
III.	SPREMEMBE V INVESTICIJSKEM PROGRAMU V PRIMERJAVI Z INVESTICIJSKO PROJEKTNO NALOGO IZ LETA 1998	6
IV.	POGODBA O SODELOVANJU PRI IZGRADNJI DOMA STAREJŠIH OBČANOV V MARIBORU, KI JO BOSTA PRED ZAČETKOM IZGRADNJE PODPISALA MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO IN SOCIALNE ZADEVE TER MESTNA OBČINA MARIBOR	8
V.	SPREMEMBE TERMINSKEGA PLANA IZVEDBE INVESTICIJE	8
	PREDLOG SKLEPA	9

I. Uvod

Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je na osnovi Programa razvoja varstva starejših oseb na področju socialnega varstva v Sloveniji do leta 2005, ki ga je koncem leta 1997 sprejela Vlada Republike Slovenije, dne 8. 1. 1998 vsem občinam v Sloveniji posredovalo Poziv za oddajo vlog za uvrstitev predlagane investicije v dom za starejše osebe v prioritetni vrstni red investicij v javne zavode do leta 2005.

Skladno z odločitvijo mestnega sveta, sprejeto na 42. seji, dne 23. 2. 1998, je vlogo za uvrstitev v prioritetni vrstni red investicij dne 26. 2. 1998 posredovala tudi Mestna občina Maribor. Na tej osnovi je minister za delo, družino in socialne zadeve dne 15. 4. 1998 sprejel sklep o določitvi prioritetnega vrstnega reda investicij za gradnjo domov za starejše osebe. **V prvo prioriteto je bila ob občinah Ljubljana, Ljutomer, Logatec in Ravne-Prevalje uvrščena tudi Mestna občina Maribor.** To je bila osnova za nadaljevanje aktivnosti za pripravo in izvedbo investicije - izgradnje novega doma za starejše osebe v Mariboru na lokaciji ob Panonski ulici na Tezmem.

O že izvedenih nadaljnjih aktivnostih in nekaterih zapletih, ki so jih spremljali, na kratko poročamo v drugem poglavju tega gradiva, v tretjem poglavju so prikazane bistvene spremembe v investicijskem programu, ki je predmet obravnave mestnega sveta, v primerjavi z investicijsko projektno nalogo, ki je bila mestnemu svetu predstavljena na že omenjeni 42. seji, dne 23. 2. 1998, v četrtem poglavju opozarjamo na priloženo pogodbo, ki jo bosta pred začetkom gradnje sklenila Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve in Mestna občina Maribor, v petem poglavju pa predstavljamo predvideni terminski plan nadaljnjih aktivnosti za pričetek in izvedbo investicije.

II. Aktivnosti v zvezi z izgradnjo novega doma za starejše osebe v Mariboru, izvedene po uvrstitvi investicije v prioritetni vrstni red Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve

Navajamo samo tiste od aktivnosti, ki so po naši presoji bistvene za razumevanje razlik med rešitvami v sedanjem investicijskem programu in rešitvami v investicijski projektni nalogi, ki je bila osnova za odločitve mestnega sveta v začetku leta 1998, ter aktivnosti, ki kažejo na zaplete pri pripravi investicijskega programa.

1. Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je 6. maja 1998 izdalo sklep, s katerim je bila odobrena predložena investicijska projektna naloga za izgradnjo doma starejših oseb v Mariboru s kapaciteto 200 mest. V nadaljevanju sklepa je bila Mestna občina Maribor zadolžena, da predloži ministrstvu investicijski program v skladu z veljavno zakonodajo, v katerem morajo biti upoštevane tudi naslednje pripombe ministrstva k investicijski projektni nalogi:

- najmanj polovica sob mora biti dvoposteljnih,
- upoštevati je potrebno Minimalne tehnične pogoje za delo domov za starejše,
- za kapaciteto 200 mest je mogoče vključiti največ 7500 m² funkcionalnega zemljišča,

- vse rešitve, ki bi presegale normative in te omejitve, morajo biti v investicijskem programu prikazane ločeno.
2. Na osnovi v 1. točki navedenega sklepa je Oddelek za družbene dejavnosti Mestne občine Maribor 19. 6. 1998 objavil javni razpis za izdelavo investicijskega programa in projektne dokumentacije (Ur. list RS, št. 46/98). Kot najugodnejši ponudnik je bil izbran Inženiring biro Maribor.
 3. Inženiring biro Maribor je v sodelovanju z mestno upravo in nekaterimi drugimi strokovnimi institucijami na podlagi normativov in že omenjenih zahtev ministrstva, pripravil investicijski program, ki je bil Ministrstvu za delo, družino in socialne zadeve posredovan dne 3. 11. 1998.
 4. Komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve je dne 11. 11. 1998 obravnavala investicijski program in ga mestni občini vrnila v dopolnitev. Osnovne zahteve za dopolnitev so se nanašale na strukturo sob, umestitev in velikost posameznih prostorov in črtanje nabave opreme iz stroškov investicije; ti bi naj bremenili bodočega upravljalca doma, ki bo za nabavo opreme najel kredit in ga odplačeval iz sredstev pripadajoče amortizacije.
 5. Tudi dopolnjeni investicijski program, ki je bil ministrstvu posredovan dne 20. 1. 1999 je komisija dne 29. 3. 1999 vrnila mestni občini v dopolnitev. Tokrat je zahtevala predvsem dodatno specifikacijo površin posameznih prostorov, uskladitev prostorov za delovno terapijo in fizioterapijo s predpisanimi minimalnimi tehničnimi pogoji in zmanjšanje prvotno predvidenih mansardnih prostorov. Opozorjeno je tudi bilo, da stroški za morebitne prostorske rešitve, ki presegajo zahteve ministrstva, lahko bremenijo samo mestno občino in ne ministrstva.
 6. Ponovno dopolnjeni investicijski program je Inženiring biro Maribor dne 26. 5. 1999 posredoval v ponovno obravnavo Ministrstvu za delo, družino in socialne zadeve. **Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je dne 1. 6. 1999 izdalo sklep, s katerim je investicijski program za dom starejših oseb v Mariboru potrdilo, v njem pa tudi ugotovilo, da so dani pogoji za začetek investicije.**

Omeniti moramo, da je na časovne zaplete v zvezi s pripravo investicijskega programa v veliki meri vplivala s strani ministrstva določena procedura, v kateri kljub pisnim zaprosilom mestne uprave ni bilo omogočeno sprotno usklajevanje posameznih rešitev med pooblaščenimi predstavniki ministrstva, mestne občine in izbranega inženiringa.

7. Predlog soinvestitorske pogodbe (poimenovane pogodba o sodelovanju) je Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve Mestni občini Maribor posredovalo dne 15. 7. 1999. Mestna uprava je k predloženemu besedilu pogodbe posredovala pripombe dne 29. 7. 1999. V spremnem dopisu je bilo ministrstvo zaproseno, da se tekst te pogodbe uskladi v najkrajšem možnem času, da bi lahko že v septembru 1999 podali mestnemu svetu v obravnavo in soglasje tako investicijski program kot predlagano pogodbo. Kljub urgencam se je ministrstvo odzvalo šele v januarju 2000 in dne 19. januarja letos sklicalo usklajevalni sestanek, na osnovi katerega smo tekst pogodbe o sodelovanju v celoti uskladili tako, da je sprejemljiva in maksimalno zavezujoča za obe strani. Usklajen tekst pogodbe je ministrstvo mestni občini posredovalo dne 27. 1. 1999. **Šele s tem datumom je bil**

izpolnjen osnovni pogoj za pripravo tega gradiva, s katerim mestnemu svetu za obravnavo na 15. seji posredujemo v potrditev investicijski program in predlog pogodbe o sodelovanju pri izgradnji doma za starejše osebe.

III. Spremembe v investicijskem programu v primerjavi z investicijsko projektno nalogo iz leta 1998

- Namen, cilj in osnovne kvantitativne opredelitve investicije se v investicijskem programu niso spremenili, kar pomeni, da le-ta še vedno predvideva:
 - pridobitev 200 dodatnih mest za domsko oskrbo,
 - pridobitev 20 dodatnih mest za dnevno varstvo,
 - pripravo 70 obrokov za prehrano zunanjih uporabnikov z dostavo na dom in 10 obrokov za prehrano zunanjih uporabnikov v samem domu,
 - pridobitev 85 novih delovnih mest,
 - možnost povečanja obstoječega obsega storitvenih dejavnosti iz naslova pomoči starejšim osebam.
- Nespremenjena sta 30% udeležba Mestne občine Maribor v celotni investicijski vrednosti in izbrana lokacija za izgradnjo doma.
- V primerjavi z rešitvami iz investicijske projektne naloge pa so se v investicijskem programu, ki ga je ministrstvo že potrdilo, opazno spremenile predvsem površina objekta in pripadajočih funkcionalnih zemljišč ter vrednost investicije. Bistvene spremembe povzemamo v naslednji tabeli.

Element	Investicijska projektna naloga (februar 1998)	Investicijski program (maj 1999)
površina zemljišča, ki se upošteva kot vložek Mestne občine Maribor	12.000 m ²	7.500 m ²
površina objekta	4.600 m ²	6.401 m ²
etažnost objekta	klet, pritličje, dve etaži	klet, pritličje, dve etaži, mansarda
število oskrbovancev in struktura sob	Investicijska projektna naloga opredeljuje samo število (200) in strukturo oskrbovancev (75 % nege potrebnih oskrbovancev)	Skupaj 200 oskrbovancev z naslednjo strukturo sob: <ul style="list-style-type: none"> • enoposteljne sobe 32 • dvoposteljne sobe 50 • štiriposteljne sobe 17

Element	Investicijska projektna naloga (februar 1998)	Investicijski program (maj 1999)
vrednost investicije po stalnih cenah:		
• celotna vrednost	1.043.026.000 SIT	1.574.201.830 SIT
• delež države	730.118.000 SIT	1.101.941.281 SIT
• delež mestne občine	312.908.000 SIT	472.260.549 SIT

V investicijskem programu so stroški investicije prikazani tudi po **tekočih cenah** in so, če bi bil spoštovan terminski plan iz investicijskega programa **ocenjeni na 1.789.798.374 SIT, 30 % delež mestne občine pa je ocenjen na 536.939.512 SIT**. Od tega pomenijo vložki za pripravo investicijske in projektne dokumentacije v letih 1998, 1999 in 2000 skupaj 23.304.342 SIT, vložki v obliki komunalno opremljenega zemljišča 176.059.980 SIT, neposredni finančni vložki v izvedbo investicije vključno z deležem stroškov inženiringa in nadzora pa 337.575.190 SIT.

Osnovni razlogi za povečanje stroškov investicije in posledično tudi finančnega vložka Mestne občine Maribor so z izjemo rasti cen gradbenih storitev in vpliva uvedbe davka na dodano vrednost razvidni že iz zgornje tabele. Zaradi drugačne strukture sob in nekaterih dodatnih s strani ministrstva zahtevanih prostorskih rešitev se je bistveno (za okoli 40 %) povečala površina zgradbe, hkrati pa se je zmanjšala površina zemljišča, ki je vložek mestne občine.

Opozoriti pa kaže, da bodo dejanski vložki Mestne občine Maribor dokončno znani šele po opravljenih javnih razpisih in oddaji del oziroma storitev (inženiring, nadzor). Prav tako je pomembno omeniti, da je v pogodbi o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru (4. poglavje tega gradiva) predvideno, da bosta oprema in drobni inventar za nov dom z izjemo opreme kuhinje in pralnice financirana iz naslova kredita, ki ga bo najel upravljalec zgradbe - bodoči s strani države novoustanovljeni javni zavod. To bo pomenilo sorazmerno manjši vložek tudi za mestno občino.

4. V primerjavi z investicijsko projektno nalogo je spremenjen tudi terminski plan izvedbe investicije. Po investicijski projektni nalogi je bil zaključek le-te predviden v letu 2000, po investicijskem programu pa v letu 2001. **Pogodba o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru pa predvideva zaključek izgradnje v letu 2002, kar je pogojeno z realnimi finančnimi možnostmi Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve. Zamik izvedbe investicije sicer ni v interesu mestne občine, bo pa v znanih proračunskih težavah gotovo nekoliko olajšal zagotavljanje njenega sofinancerskega deleža.**

IV. Pogodba o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru, ki jo bosta pred začetkom izgradnje podpisala Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ter Mestna občina Maribor

Predlog pogodbe o sodelovanju je bil po pridobljenem strokovnem mnenju Oddelka za splošne in pravne zadeve usklajen z pristojnimi službami Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve. Ocenjujemo, da je usklajeni tekst, ki je priloga tega gradiva, korekten in maksimalno zavezujoč za obe strani.

V nasprotju s prvotno predlaganim besedilom, ki je Mestni občini Maribor nalagalo vse rizike pri izvedbi investicije (nositi bi morala morebitne stroške revizij postopkov oddaje javnih naročil in v celoti poravnati vse dodatne stroške, ki bi bili posledica nedorečenih ali premalo dorečenih projektov), je usklajen tekst pogodbe uravnotežen in Mestni občini Maribor kot manjšinskemu investitorju teh rizikov več ne nalaga enostransko. Prav tako je v besedilu pogodbe zapisana pravica mestne občine Maribor, da se po zaključku gradnje vknjiži kot solastnik objekta, kar v prvih osnutkih ni bilo predvideno.

Za realizacijo investicije bosta skrbela skrbnika pogodbe, potek oddaje javnih naročil pa bo vodila posebna strokovna komisija, v kateri bosta ob treh predstavnikih ministrstva tudi dva predstavnika Mestne občine Maribor. Slednje sicer ni izrecno zapisano v pogodbi, je pa z ministrstvom že dogovorjeno. Vodja javnega naročila bo pristojni delavec ministrstva.

Posebej pomembno se nam zdi omeniti tudi pogodbeno določilo, da bo pred javnim razpisom za oddajo del opravljena revizija projektne dokumentacije, s čimer bo zmanjšana možnost pomanjkljivosti v projektih, ki bi kasneje oteževale izvedbo investicije. Mestna občina bo imela pomembno vlogo pri pripravi javnega razpisa za izbiro izvajalca del in bo tako lahko bistveno pripomogla k izboru kvalitetnega izvajalca.

V. Spremembe terminskega plana izvedbe investicije

Zaradi zamud pri pripravi in potrditvi investicijskega programa in omejenih finančnih možnosti ministrstva je realno pričakovati, da bo nov dom starejših oseb zgrajen in predan namenu v letu 2002, kar predvideva tudi pogodba, predstavljena v prejšnjem poglavju tega besedila.

Letos je realno pričakovati samo začetek del, ki jih bo v tem letu skladno z investicijskim programom v celoti financiralo ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve. Mestno občino Maribor bodo prva plačila bremenila šele v letu 2001. Kolikšen bo natančen delež (od skupno 337.575.190 SIT), ki ga bo mestni proračun moral zagotoviti v letu 2001, bo znano po novelaciji terminskega plana in oddaji del.

Kažejo se določene možnosti, da bi za financiranje stroškov te investicije Mestna občina Maribor pridobila ugoden kredit (tudi z tri do petletnim odlogom odplačevanja) Banke Sveta Evrope za socialni razvoj. Odločitev o najetju takega kredita bo morala biti, če bo kredit realno sploh dosegljiv in predvsem ugodnejši od domačih kreditov, predmet posebne obravnave na mestnem svetu še v letošnjem letu.

Po pridobljenih informacijah sklepa Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve pri izgradnji domov za starejše osebe večletne pogodbe za celoten obseg investicije. Ker bo ministrstvo večletne pogodbe z izvajalci del oziroma storitev zagotovo zahtevalo tudi pri izgradnji doma za starejše osebe v Mariboru, je potrebno pooblastilo mestnega sveta županu, da lahko v breme mestnega proračuna za leti 2001 in 2002 podpiše tovrstne pogodbe. Predlagani sklep mestnega sveta opredeljuje to pooblastilo z omejitvijo, da mora župan v primerih, ko bi šlo za bistvena odstopanja od investicijskega programa in priznane rasti cen pridobiti ponovno soglasje mestnega sveta.

Navajamo še kratek plan predvidenih aktivnosti v naslednjih mesecih:

- sredi februarja bo dokončan projekt gradbenih del (PGD) in dana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- takoj po soglasju mestnega sveta bo z Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve možno podpisati pogodbo o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru,
- po podpisu pogodbe iz prejšnje alineje bodo stekle priprave za začetek izvedbe postopkov javnih naročil,
- do meseca junija bosta dokončana in s strani zunanje strokovne institucije, ki jo bosta v skladu z že omenjeno pogodbo sporazumno izbrala ministrstvo in mestna občina, revidirana projekt za izgradnjo (PZI) in projekt za razpis (PZR),
- predvidoma koncem junija bo lahko objavljen javni razpis za oddajo del, koncem avgusta pa bo možno začeti z izvedbo investicije.

Navedeni terminski plan bo možno realizirati samo, če bosta za njegovo izvedbo odgovorno odigrala svojo vlogo oba investitorja - ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve in mestna občina. Na to še posebej opozarjamo, ker za morebitne zamude ne bo mogla odgovarjati zgolj mestna uprava, kar še zlasti velja zaradi odločilne vloge ministrstva kot večinskega investitorja.

PREDLOG SKLEPA

1. Mestni svet sprejme Investicijski program za Dom starejših oseb v Mariboru, št. 800719/maj 1999, ki ga je izdelal Inženiring biro Maribor, s sklepom št. 012.03-011/97 z dne 1. 6. 1999 pa potrdil minister za delo, družino in socialne zadeve.
2. Mestni svet soglaša z vsebino Pogodbe o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru, ki jo bosta sklenila Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ter Mestna občina Maribor, in pooblašča župana za njen podpis.
3. Mestni svet soglaša, da se v primeru tovrstne odločitve Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve z izbranimi izvajalci del oziroma storitev podpišejo s strani obeh investitorjev večletne pogodbe, kar bo omogočilo nemoteno izvajanje investicije kot celote. Zneski teh pogodb oziroma predobremenitev proračuna Mestne občine Maribor za leti

2001 in 2002 ne smejo brez ponovne obravnave na mestnem svetu presežati skupne obveznosti mestne občine po investicijskem programu, korigirane za priznano rast cen.

4. Upoštevajoč investicijske potrebe Mestne občine Maribor mestni svet načeloma soglaša z možnostjo, da se del njenega vložka v izgradnjo doma za starejše osebe zagotovi z najemom ugodnega kredita, o čemer bo mestni svet sklepal posebej.

Pripravili:

Lilijana ZORKO
Ferdo JEHART
Franc MALI

PREDSTOJNIK ODDELKA:
Goran RAJIĆ

Kot sestavni del tega gradiva sta za obravnavo na mestnem svetu priložena:

- Investicijski program za Dom za starejše osebe v Mariboru, številka 800719/maj 1999, ki ga je izdelal Inženiring biro Maribor,
- Pogodba o sodelovanju pri izgradnji doma starejših občanov v Mariboru (predlog, usklajen z Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve)