

INVESTICIJSKI PROGRAM

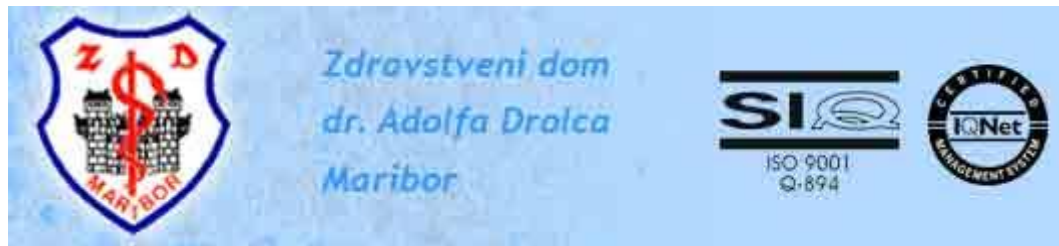
ZIM

Zasnove in vodenje investicij d.o.o.

2013



**ZDRAVSTVENI DOM  
DR. ADOLFA DROLCA  
MARIBOR –  
dozidava k zdravstvenemu  
domu – objekt za fizikalno  
in rehabilitacijsko  
medicino**



NALOGA:	<b>INVESTICIJSKI PROGRAM</b>
INVESTICIJA:	<b>ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR – dozidava k zdravstvenemu domu – objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino</b>
LOKACIJA:	<b>Ulica talcev – Vošnjakova ulica, Maribor</b>
INVESTITOR:	<b>ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR Ulica talcev 9 2000 MARIBOR</b>
SOINVESTITORJI (občine ustanoviteljice):	<b>OBČINA DUPLEK, Cesta 4. Julija, 2241 Sp. Duplek</b> <b>OBČINA HOČE SLIVNICA, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče</b> <b>OBČINA KUNGOTA, Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota</b> <b>OBČINA LOVRENC NA POHORJU, Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju</b> <b>MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor</b> <b>OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU, Nad izviri 6, 2206 Miklavž na Dravskem polju</b>

**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**

**IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:**

**ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o.  
Slovenska ul. 40  
2000 MARIBOR  
Direktor:  
Franc Beber, univ.dipl.inž.str.**

**ŠTEVILKA NALOGE:**

**28644/2013**

**DATUM IZDELAVE:**

**Avgust 2013**

## VSEBINA DOKUMENTA

1.0.	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, FINANCERJEV IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE TER POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB	6
1.1.	Uvodno pojasnilo	6
1.2.	Predstavitev investitorja, sofinancerjev in izdelovalcev predinvesticijske zasnove	7
1.2.1.	Predstavitev investitorja	7
1.2.2.	Predstavitev sofinancerjev	10
1.2.3.	Izdelovalec predinvesticijske zasnove	10
1.3.	Namen in cilji investicijskega projekta	10
1.4.	Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije	11
1.5.	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	12
1.5.1.	Ocena vrednosti investicije po DIIP	12
1.5.2.	Terminski plan izvedbe investicije po DIIP	13
1.6.	Povzetek Predinvesticijske zasnove	13
1.6.1.	Ocena vrednosti investicije po PIZ	13
1.6.2.	Terminski plan izvedbe investicije po PIZ	15
1.7.	Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in IP	15
1.7.1.	Projektne rešitve	15
1.7.2.	Vrednost investicije	15
1.7.3.	Premoženjsko – pravne zadeve	16
1.7.4.	Dinamika izvedbe investicije	16
1.8.	Ugotovitev sprememb, nastalih med PIZ in IP	17
1.8.1.	Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del območja Rotovž 2 C	17
1.8.2.	Vrednost investicije	17
1.8.3.	Premoženjsko – pravne zadeve	17
1.8.4.	Dinamika izvedbe investicije	17
2.0.	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	18
2.1.	Cilji investicije	18
2.2.	Spisek strokovnih podlag	18
2.3.	Opis upoštevanih variant	18
2.4.	Navedba odgovornih oseb	19
2.5.	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	19
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije	19
2.7.	Terminski plan izvedbe investicije	22
2.8.	Zbirni prikaz rezultatov izračunov	22
3.0.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJIH, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	23
3.1.	Podatki o investitorju in naročniku ter financerjih	23
3.2.	Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije	25
3.3.	Podatki o upravljavcu	25
4.0.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI	26
4.1.	Analiza obstoječega stanja	26
4.2.	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	26
4.3.	Usklajenost projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami	27
5.0.	ANALIZA ALTERNATIV	29
5.1.	Predstavitev alternativ	29

5.1.1.	Alternativa »brez« investicije	29
5.1.2.	Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji	29
6.0.	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	30
6.1.	Opis tehnično – tehnološke rešitve investicijskega projekta	30
6.2.	Konstrukcija in materiali	34
6.3.	Instalacijska zasnova objekta	35
6.4.	Medicinska in pohištvena oprema	37
6.5.	Energetska in komunalna ureditev lokacije	37
6.6.	Seznam prostorov in površin po etažah novogradnje	38
6.6.1.	Seznam prostorov in površin – novogradnja	38
6.6.2.	Seznam prostorov in površin – rekonstrukcija	40
7.0.	ANALIZA ZAPOSLENIH	41
7.1.	Alternativa »brez« investicije	41
7.2.	Alternativa »z« investicijo	41
8.0.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	42
8.1.	Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta	42
8.1.1.	Projektna dokumentacija – novogradnja in rekonstrukcija	42
8.1.2.	Dokumentacija za pripravo zemljišča za gradnjo	42
8.1.3.	Podlage za oceno vrednosti investicijskega projekta	42
8.2.	Ocena vrednosti investicije	43
9.0.	ANALIZA LOKACIJE	45
9.1.	Navedba in opis lokacije	45
10.0.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	46
11.0.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA	47
11.1.	Časovni načrt izvedbe investicije	47
11.2.	Organizacija vodenja projekta	47
12.0.	NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	49
13.0.	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	51
13.1.	Struktura prihodkov in odhodkov pred investicijo in po investiciji	51
13.2.	Analiza stroškov in koristi	51
13.2.1.	Finančna analiza	52
13.2.2.	Ekonomska analiza	53
14.0.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA PRED IN PO INVESTICIJI	55
14.1.	Izhodiščna neto sedanja vrednost	55
14.2.	Analiza vplivov spremembe investicijske vrednosti	56
14.3.	Analiza vplivov na odhodke	57
14.4.	Analiza vplivov na prihodke	58
15.0.	ZAKLJUČEK	59
	PRILOGE IN VIRI	60

## **1.0. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, FINANCERJEV IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE TER POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB**

---

### **1.1. Uvodno pojasnilo**

Predmet investicije je izgradnja objekta za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, ki trenutno deluje na lokaciji Sodne ulice 13, v Mariboru.

Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju ZDM), skladno z registriranimi dejavnostmi, v okviru enote Splošnega zdravstvenega varstva, izvaja tudi storitve fizikalne medicine in medicinske rehabilitacije z zdravstveno rehabilitacijo. Te storitve izvaja Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino (v nadaljevanju FRM) in sicer v obstoječem objektu na naslovu Sodna ulica 13. Terapevtski postopki potekajo v več etažah (deloma v kleti, pritličju, 1. in 3. nadstropju) ter na različnih mikrolokacijah v sklopu več objektov ZDM. Prostori so iz navedenih razlogov lokacijsko neustrezni, funkcionalno slabo povezani in dotrajani.

Namen investicije v nove prostore je zagotoviti lokacijsko enovite in funkcionalno – tehnološko ustrežnejše pogoje tako za delo zaposlenih kot tudi za obravnavo pacientov.

Predmet projekta je umestitev novega zdravstvenega objekta z dodatnimi skupnimi prostori ZDM, v okviru katerega želi uporabnik pridobiti rešitev za naslednje programske in funkcionalne potrebe:

- prostore za Službo FRM,
- nadomestne prostore za dejavnosti iz obstoječih objektov, ki jih bo (na predvideni lokaciji) potrebno odstraniti in izvesti rekonstrukcijo,
- interno prometno ureditev z manipulativnimi površinami za dostavo materiala s kombiniranimi vozili, parkirišči in garažnimi prostori (za službena vozila),
- prostor za hrambo koles,
- posredno in/ali neposredno priključevanje novega objekta na gospodarsko javno infrastrukturo.

V skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (MUV, št. 18/99, 9/06 – v nadaljevanju Odlok o ustanovitvi JZ) opravlja ZDM osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni za občanke in občane na območju občin soustanoviteljic: Mestne občine Maribor in občin Duplek, Hoče-Slivnica, Kungota, Lovrenc na Pohorju, Miklavž na Dravskem polju, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Starše in Šentilj.

Ocena strokovnjakov ZDM in predstavnikov občin ustanoviteljic je, da je potrebna preselitev celotne službe FRM v nadomestne in funkcionalno ustrezne prostore. Glede na to je potrebno poudariti, da po številu programov tako fizioterapija kot fiziatrija ZDM na območju občin ustanoviteljic ne dosegata slovenskega povprečja, kar pomeni, da je interes pridobiti dodatne programe, za kar pa so potrebni tudi dodatni in ustrežnejši prostori. Trenutno služba FRM uporablja prostore v obstoječem objektu na naslovu Sodna ulica 13, v skupni izmeri 1.000 m<sup>2</sup> neto površine.

## 1.2. Predstavitev investitorja, sofinancerjev in izdelovalcev predinvesticijske zasnove

### 1.2.1. Predstavitev investitorja

#### ZGODOVINA ZDRAVSTVENEGA DOMA

Zgodovina ZDM sega dobrih 56 let nazaj. Dne 19.12.1956 je takratni Občinski ljudski odbor Maribor - Center sprejel sklep o ustanovitvi Zdravstvenega doma Maribor. ZDM je pričel z delom dne 01.01.1957. Istega leta je bila ukinjena privatna zdravstvena praksa. To dejstvo in močan gospodarski razvoj mesta ter okolice sta povzročila pritisk prebivalstva na javno osnovno zdravstveno službo, ki se je do tedaj razvijala nepovezano.

Dolgo so strokovni razlogi narekovali potrebo po združitvi celotne osnovne zdravstvene službe. Šele aprila leta 1967 sprejet zakon o organizaciji zdravstvene službe je sprožil njeno dokončno integracijo. K ZDM se je priključilo 18 do tedaj samostojnih zdravstvenih zavodov, med njimi vse obratne ambulante in reševalna služba.

Vzporedno z združevanjem enot je ZDM razvijal tudi njihovo dejavnost in pospeševal strokovni dvig. Med prvimi v tedanji Jugoslaviji je uvajal dispanzersko metodo dela praktično v vso svojo dejavnost. Organiziral je tudi zdravljenje in zdravstveno nego pacientov na domu. Ustanovil je več dispanzerjev in specialističnih ambulantnih dejavnosti, pri čemer se je s specialistično strokovno pridobitvijo najbolj obogatila zobozdravstvena služba.

Zaradi svoje visoke strokovnosti je ZDM tudi priznana učna baza primarnega zdravstvenega varstva za srednje, visokošolske in univerzitetne študijske programe. Zavod aktivno sodeluje pri oblikovanju zdravstvene politike Mestne občine Maribor in občin ustanoviteljic ter sodeluje z vsemi strateškimi partnerji pri oblikovanju zdravstvene politike na državnem nivoju.

Za dijake Srednje zdravstvene šole Maribor je Zdravstveni dom Maribor učna baza že od leta 1966 dalje. Od ustanovitve Višje zdravstvene šole, ki se je kasneje preoblikovala v Visoko zdravstveno šolo v Mariboru, sedaj Fakulteto za zdravstvene vede, je le-ta učna baza tudi za študente zdravstvene nege ter za študente Medicinske fakultete Univerze v Mariboru in Univerze v Ljubljani.

ZDM je tudi sedež Kolaborativnega centra Svetovne zdravstvene organizacije za primarno zdravstveno nego. Je ustanova, ki v celoti izpeljuje funkcijo organizacije in izvajanje popolnega primarnega zdravstvenega varstva. Od meseca februarja 2006 je zavod vpisan v register znanstveno raziskovalnih organizacij pri Agenciji za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije. Javni zavod ZDM je danes strokovno razvita zdravstvena institucija.

#### DEJAVNOST ZAVODA

V skladu z Odlokom o ustanovitvi in Statutom zavoda, se v zavodu opravlja naslednja dejavnost:

##### 1. Osnovna zdravstvena dejavnost:

- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev, predlaganje ukrepov za varovanje zdravja, krepitev in izboljšanje zdravja, preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje in rehabilitacija pacientov;
- preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;
- zdravstvena vzgoja s svetovanjem 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 v družinah, zdravstvena nega otročnic in novorojenčkov;
- zdravljenje in rehabilitacija pacientov na domu in v socialnovarstvenih ter drugih zavodih;

- neprekinjena nujna medicinska pomoč in reševalna služba;
  - zdravstveni pregledi športnikov;
  - ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo;
  - diagnostične in terapevtske storitve;
  - socialna medicina;
2. Specialistična ambulantna dejavnost
  3. Mrliško pregledna služba
  4. Raziskovalni in eksperimentalni razvoj na področju medicine, naravoslovja in družboslovja
  5. Druge dejavnosti v skladu z zakonom:
    - prodaja zdravstvenih in spremljajočih storitev na trgu;
    - preventivna dejavnost s področja medicine dela, prometa in športa;
  6. Izvajanje praktičnega pouka dijakov zdravstvenih šol ter kliničnih vaj študentov univerzitetnih in visokošolskih zdravstvenih programov
  7. Izvajanje pripravništva za poklice zdravstvene smeri
  8. Izvajanje specializacije na področjih zdravstvenega in zobozdravstvenega varstva
  9. Izvajanje drugih dejavnosti, potrebnih za zagotovitev celovitega izvajanja dejavnosti, za katero je zavod ustanovljen.

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je javni zavod, sestavljen iz naslednjih organizacijskih enot:

**Splošno zdravstveno varstvo;** Organizacijska enota Splošno zdravstveno varstvo (OE SZV) opravlja osnovno zdravstveno dejavnost v okviru služb in sicer: preventivno, dispanzersko in ambulantno varstvo prebivalcev in specifičnih rizičnih populacijskih skupin, vključno z razvijanjem koncepta družinske medicine, zdravstvene vzgoje in svetovanja za ohranitev in krepitev zdravja. Izvaja tudi laboratorijsko in drugo diagnostiko, zdravljenje pacientov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo ter mrliško pregledno službo;

**Medicina dela, prometa in športa;** Organizacijska enota Medicine dela, prometa in športa (OE MDPŠ) izvaja zdravstveno varstvo delavcev, udeležencev v prometu, študentov, športnikov in rekreativcev;

**Zobozdravstveno varstvo;** Organizacijska enota zobozdravstvenega varstva (OE ZV) izvaja primarno zdravstveno varstvo: preventivno, kurativno in zdravstveno – vzgojno dejavnost. Mladinsko zobozdravstveno varstvo je ohranilo obliko dispanzerskega načina dela;

**Varstvo otrok in mladine;** Organizacijska enota Varstva otrok in mladine (OE VOM) izvaja primarno zdravstveno varstvo (preventivno, kurativno in zdravstveno – vzgojno dejavnost) za zelo občutljiv del populacije. Posamezne službe so med seboj povezane strokovno in funkcionalno, organizirane so v obliki dispanzerjev, ki v slovenskem merilu in tudi preko meja veljajo za primer sodobno organizirane visoko – strokovne oblike primarnega zdravstvenega varstva;

**Patronažno varstvo;** Organizacijska enota Patronažnega varstva (OE PV) skrbi za celotno populacijo območja občin ustanoviteljic. Izvajajo patronažno zdravstveno nego s preventivno in kurativno dejavnostjo;

**Nujna medicinska pomoč;** Organizacijska enota nujne medicinske pomoči (OE NMP) izvaja nujno medicinsko pomoč na terenu, nujno medicinsko pomoč z motorjem, dežurno zdravniško službo, nujne reševalne prevoze, ne nujne reševalne prevoze in sanitetne ter onkološke prevoze.

**Varstvo žensk;** Organizacijska enota varstva žensk (OE VŽ) z dispanzerjem za ženske izvaja na primarni ravni izven bolnišnično ginekološko in predporodno zdravstveno varstvo žensk. Ginekološka dispanzerska dejavnost zajema preventivne ukrepe, diagnostiko, terapijo in rehabilitacijo. Obenem



aktivno spremlja in proučuje zdravstveno stanje žensk ter socialno higienske razmere, v katerih živijo in delajo. V okviru OE VŽ deluje tudi Oddelek za radiologijo s Centrom za bolezni dojk.

### PREDSTAVITEV SLUŽBE ZA FIZIKALNO IN REHABILITACIJSKO MEDICINO

Služba FRM je del organizacijske enote Splošnega zdravstvenega varstva v Zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca Maribor in je timsko organizirana v dveh ambulantah fizioterapije in fizioterapevtskih kabinetih.

**Ambulantni del** sestavljata dva zdravstvena tima: dva specialista fiziatra, dve srednji medicinski sestri in dva zdravstvena administratorja (eden od zdravstvenih administratorjev vodi tudi administrativni del službe);

**Fizioterapevtski del** sestavljajo: dvanajst fizioterapevtov (eden je mag. kinezioloških znanosti), in zdravstvena administratorka v recepciji;

Fizioterapevtski del postopkov, s kabinetnim načinom izvajanja, se deli na sledeče terapije:

- elektroterapija (diadinamika, interferenca, tens, ultrazvok, laser, trakcije, magnetoterapija - bioimpulz),
- termoterapija (parafango, parafin, v bodoče tudi termopak in krioterapija),
- kinezioterapija,
- hidroterapija (galvanske kopeli, lokalne kopeli, izmenične kopeli),
- limfna drenaža v kabinetu za limfno drenažo in cirkulatorne motnje,
- kineziološka obravnava pacienta z dinamometrijskim merjenjem mišične sile Myorom, podprto z računalniškim programom in ciljanimi vajami po Saundersu ter protibolečinska terapija Ultra reiz – Myomed v kineziološkem kabinetu.

Specialist fizioterapevt na osnovi anamneze in pregleda postavi diagnozo ter predpiše ustrezno nadaljnjo obravnavo:

- medikamentozno terapijo (per os ali parenteralno, blokade itd.),
- fizioterapevtske storitve,
- po potrebi medicinsko tehnične pripomočke,
- po potrebi nadaljnje diagnostično terapevtske postopke - laboratorij, rentgen, CT (računalniška tomografija), MR (magnetna resonanca), ultrazvočna preiskava, scintigrafija skeleta, EMG (elektro miografija) itd.
- po potrebi napoti na konzultacijo k drugim specialistom.

Cilji fizioterapevtskega tima so:

- zmanjšanje ali odpravljanje različnih vrst bolečine z zgoraj navedenimi postopki,
- vzpostavitev oz. obnovitev optimalnih motoričnih funkcij obravnavanih delov lokomotorne sistema,
- izvajanje zdravstvene vzgoje s poudarkom na pomembnosti rednega izvajanja terapevtskih vaj, hoje, kolesarjenja, plavanja itd., ustreznega ležišča z ergonomskim vzglavnikom, pravilne drže pri dvigovanju bremen, v kolikor ni kontraindikacije,
- učna baza za dijake srednje zdravstvene šole, študente visokošolskih in univerzitetnih študijskih programov, fizioterapije in zdravstvene nega, pripravnike in zdravnike specializante.

### 1.2.2. Predstavitev sofinancerjev

V skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda opravlja Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni na območju:

1. Mestne občine Maribor,
2. Občine Duplek,
3. Občine Hoče-Slivnica,
4. Občine Kungota,
5. Občine Lovrenc na Pohorju,
6. Občine Miklavž na Dravskem polju,
7. Občine Pesnica,
8. Občine Rače-Fram,
9. Občine Ruše,
10. Občine Selnica ob Dravi,
11. Občine Starše in
12. Občine Šentilj.

Ustanoviteljice Zdravstvenega doma so tako zgoraj navedene občine, ki so tudi lastnice nepremičnega in premičnega premoženja, ki je namenjeno izvajanju zdravstvene dejavnosti za potrebe njihovih občanov, vsaka na svojem območju.

Solastniški deleži na premoženju v skupni uporabi vseh ustanoviteljic so naslednji:

Mestna občina Maribor 63,12 %, Občina Duplek 3,32 %, Občina Hoče - Slivnica 5,37 %, Občina Kungota 2,44 %, Občina Lovrenc na Pohorju 1,76 %, Občina Miklavž na Dravskem polju 3,20 %, Občina Pesnica 3,99 %, Občina Rače - Fram 3,32 %, Občina Ruše 4,10 %, Občina Selnica ob Dravi 2,60 %, Občina Starše 2,21 % in Občina Šentilj 4,57 %.

Zdravstveni dom Maribor izvaja svoje storitve za občanke in občane vseh občin ustanoviteljic.

### 1.2.3. Izdelovalec predinvesticijske zasnove

Izdelovalec predinvesticijske zasnove je podjetje ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, Maribor.

## 1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicije je omogočiti nemoteno delovanje zaposlenih v Službi za fizikalno in rehabilitacijska medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor in predvsem izboljšanje storitev za paciente in to na enoviti mikrolokaciji.

Javni zavod ZDM je z javno objavo preveril tudi možnosti pridobitve ustrezne lokacije za ureditev

prostorov Službe za fizikalno in medicinsko rehabilitacijo v neposredni bližini dosedanje lokacije (do 100 m), ki pa ni dala ustreznega rezultata, saj ni prejel nobene ponudbe.

Skladno s prostorsko ureditvijo izhajajo razvojne možnosti investicije iz potrebe po ureditvi funkcionalno zaključenih prostorov citirane službe, ki bodo skladni z veljavno Prostorsko tehnično smernico TSG- 12640-001:2008 in to v okviru kompleksa objektov Zdravstvenega doma.

Primarni cilj investicije je zagotoviti primerne prostore za dejavnost Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, kar bo (skladno z veljavnim prostorskim aktom, t.j. PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor) omogočala, že pred desetletji načrtovana, zazidava objektov Zdravstvenega doma.

Takratna prostorska zasnova je vključevala zazidavo na vzhodni strani stavbnega kareja ob Vošnjakovi ulici (objekt A in B), na zahodni strani kareja ob Ulici talcev (objekt D) in v notranjosti stavbnega kareja objekt C, ki bi v vseh etažah povezoval oba stavbna sklopa na nivoju kleti (parkirišča) in na nivoju etaž (ostali programi in dejavnosti ZDM). Ker je bil del dejavnosti (načrtovan v objektu C) že umeščen v nadzidavo objekta laboratorija (zaključen v letu 2011) je, poleg skupnih služb ZDM in potrebnih parkirišč za službena vozila, smiselna umestitev Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino na to mikrolokacijo.

Ostali cilji investicije pa so sledeči:

- zagotavljanje enakih pogojev za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države in primarne ravni zdravstvene dejavnosti,
- zagotavljanje kakovostnih storitev, varnosti, dostopnosti in enakih možnosti za zdravljenje vseh prebivalcev občin soustanoviteljic ter ostalih pacientov, ki koristijo storitve ZDM, natančneje Službe za fizikalno in rehabilitacijska medicino,
- ureditev prostorskih možnosti za kakovostno izvajanje zdravstvenih storitev in povečanje oziroma izboljšanje odzivnosti uslužbencev ZDM,
- izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
- doseganje višje kakovosti poslovanja in delovanja,
- zagotavljanje permanentnega strokovnega izpopolnjevanja in izobraževanja uslužbencev.

#### 1.4. Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije

Uvodoma opisani posegi bodo izvedeni na javni gospodarski infrastrukturi, ki je v lasti lokalne skupnosti in drugih pravnih subjektov, zato je skladno s predpisano metodologijo, ki jo narekuje Uredba o enotni metodologiji za izdelavo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/2006, 54/2010 - v nadaljevanju Uredba), potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo, s katero želi investitor opredeliti obseg in vrednost investicije, možnosti morebitnih variantnih rešitev, dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev in možnosti fazne izvedbe investicije.

Na podlagi določb 10. člena zgoraj navedene Uredbe investicijska dokumentacija predvidoma obsega:

- dokument identifikacije investicijskega projekta,
- predinvesticijsko zasnovo in
- investicijski program.

Za investicijo, ki je predmet obravnave v tem dokumentu, je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP). Navedeni dokument je bil potrjen s strani naslednjih občin soustanoviteljic:

- Mestna občina Maribor – na 19. redni seji, dne 2.7.2012;
- Občina Duplek – na 15. redni seji, 27.9.2012;
- Občina Kungota – na 12. redni seji, 17.10.2012;
- Občina Lovrenc na Pohorju – na 14. redni seji, 25.9.2012;
- Občina Miklavž na Dravskem polju – na 18. redni seji, 2.7.2012;
- Občina Pesnica – na 13. redni seji, 16.10.2012;
- Občina Ruše – na 13. redni seji, 24.9.2012;
- Občina Selnica ob Dravi – na 12. redni seji, 13.9.2012;
- Občina Starše – na 13. redni seji, 12.9.2012;
- Občina Šentilj – na 9. redni seji, 11.10.2012;
- Občina Rače Fram – na 24. redni seji, 12.6.2013.

S potrditvijo DIIP-a so se občine zavezale k sofinanciranju investicije v deležih, navedenih v točki 1.2.2. tega dokumenta.

## 1.5. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

### 1.5.1. Ocena vrednosti investicije po DIIP

Zap. št.		Ocenjena vrednost
1.	Rušitvena dela	<b>23.820,00</b>
2.	Nadomestna TP in prestavitev SN kablovodov	<b>160.000,00</b>
3.	Novogradnja	<b>2.066.006,50</b>
	gradbena dela	1.584.164,00
	električne instalacije	77.212,50
	strojne instalacije	404.630,00
4.	Rekonstrukcija (objekt D in vozni park)	<b>105.000,00</b>
5.	Ostali stroški izvedbe (dvorišče, priključki)	<b>30.000,00</b>
6.	Projektiranje, strokovno tehnični nadzor, svetovanje	<b>110.000,00</b>
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.494.826,50</b>
	<b>Skupaj (z vključenim DDV)</b>	<b>2.993.791,80</b>

## 1.5.2. Terminski plan izvedbe investicije po DIIP

Leto	Izvedena dela
2012	razpis, dokumentacija za rušitev, upravni postopek za rušitev
2012	javno naročila za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije
2012	izdelava projektne dokumentacije IDZ, PGD, PZI
2012	upravni postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo
2012	razpis za izbiro izvajalca rušitve in prestavitev TP
2012	razpis za izvedbo novogradnje
2013	oddaja del in gradnja v celoti

## 1.6. Povzetek Predinvesticijske zasnove

## 1.6.1. Ocena vrednosti investicije po PIZ

Tabela 1.6.3./1: Ocena vrednosti investicije v EUR; stalne cene

Zap. št.	Vrsta del	Ocenjena vrednost	2013	2014	2015
1.	Projektna dokumentacija za odstranitvena dela in nadomestno TP	6.880,00	6.880,00	0,00	0,00
2.	Načrt notranje opreme	19.200,00	19.200,00	0,00	0,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov (IDZ, IDP, PGD, PZI, IP)	79.380,00	79.380,00	0,00	0,00
4.	Rušitvena dela pritličnega objekta*	23.421,83	0,00	23.421,83	0,00
5.	Odstranitev obstoječe in gradnja nadomestne TP z vključitvijo v SN in NN omrežje (pogodba z Elektro Mb)	59.069,81	0,00	59.069,81	0,00
6.	Novogradnja objekta FRM (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	2.220.567,85	0,00	1.332.340,71	888.227,14
7.	Rekonstrukcija objekta D in objekta na parc. št. 1239 (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	18.682,40	0,00	18.682,40	0,00
8.	Strokovni nadzor GOI del, tehnična koordinacija projekta (ocena)	24.582,10	0,00	17.207,47	7.374,63
9.	Oprema	349.096,00	0,00	0,00	349.096,00
10.	Nepredvideni stroški (1% od GOI del - tč. 3, 5, 6)	21.981,32	0,00	17.585,05	4.396,26
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.822.861,31</b>	<b>105.460,00</b>	<b>1.468.307,28</b>	<b>1.249.094,03</b>

\*Rušitvena dela pritličnega objekta na lokaciji – parc. št. 1241/3 (v celoti) in 1239 (del)

V tabeli 1.6.3./2 v nadaljevanju so upoštevane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2013«, UMAR, marec 2013, kjer je za leto 2014 napovedana 1,7 odstotna rast cen.

Tabela 1.6.3./2: Ocena vrednosti investicije v EUR; tekoče cene

Zap. št.	Vrsta del	Ocenjena vrednost	2013	2014	2015
1.	Projektna dokumentacija za odstranitvena dela in nadomestno TP	6.880,00	6.880,00**	0,00	0,00
2.	Načrt notranje opreme	19.200,00	19.200,00**	0,00	0,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov (IDZ, IDP, PGD, PZI, IP)	79.380,00	79.380,00**	0,00	0,00
4.	Rušitvena dela pritličnega objekta*	23.820,00	0,00	23.820,00	0,00
5.	Odstranitev obstoječe in gradnja nadomestne TP z vključitvijo v SN in NN omrežje (pogodba z Elektro Mb)	60.074,00	0,00	60.074,00	0,00
6.	Novogradnja objekta FRM (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	2.258.317,50	0,00	1.354.990,50	903.327,00
7.	Rekonstrukcija objekta D in objekta na parc. št. 1239 (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	19.000,00	0,00	19.000,00	0,00
8.	Strokovni nadzor GOI del, tehnična koordinacija projekta (ocena)	25.000,00	0,00	17.500,00	7.500,00
9.	Oprema	355.030,63	0,00	0,00	355.030,63
10.	Nepredvideni stroški (1% od GOI del - tč. 3, 5, 6)	22.355,00	0,00	17.884,00	4.471,00
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.869.057,13</b>	<b>105.460,00</b>	<b>1.493.268,50</b>	<b>1.270.328,63</b>
	<b>22% DDV**</b>	<b>629.126,77</b>	<b>21.135,40</b>	<b>328.519,07</b>	<b>279.472,30</b>
	<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>3.498.183,90</b>	<b>126.595,40</b>	<b>1.821.787,57</b>	<b>1.549.800,93</b>

\*Rušitvena dela pritličnega objekta na lokaciji – parc. št. 1241/3 (v celoti) in 1239 (del)

\*\* Označene postavke zapadejo pod 20% DDV, ker so bile storitve Zdravstvenemu domu dr. Adolfa Drolca Maribor že zaračunane in izvajalcem plačane (razen 10% PGD, za kar je pogoj pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja)

## 1.6.2. Terminski plan izvedbe investicije po PIZ

Leto	Aktivnosti
	<b>Realizirano</b>
2012 – 2013	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (DIIP) – 2012
	Projektiranje (IDZ, IDP) – 2012
	Izbira izvajalca arheoloških in geoloških raziskav – 2012
	Pridobitev gradbenega dovoljenja za rušitve in prestavitve vročevoda ter izgradnjo nadomestne TP – januar/februar 2013
	<b>Planirano</b>
Apr. – Jun. 2013	Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove (PIZ)
Nov. 2012 – Mar. 2013	Izdelava PGD na podlagi PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor
Jun. – Sep. 2013	Izdelava OPPN
Sep. 2013	Izdelava novelacije IP in obravnava ter potrditev soustanoviteljic na MS
Sept. – Nov. 2013	Izdelava dopolnitve PGD (po sprejemu OPPN) in izdelava PZI
Okt. – Nov. 2013	Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo FRM in rekonstrukcijo
Nov. – Dec. 2013	Javno naročilo za izbiro izvajalca rušitev in dograditev objekta FRM
Jan. 2014 – Mar. 2015	Izvedba rušitve obstoječega objekta s prestavitvijo vročevoda, arheološke raziskave, izgradnja nadomestne TP, izvedba GOI del, dobava in vgradnja medicinske in druge vgradne opreme
Mar. – Apr. 2015	Tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in pridobitev uporabnega dovoljenja
Maj 2015	Končni obračun in predaja objekta uporabniku

## 1.7. Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in IP

## 1.7.1. Projektne rešitve

V času od izdelave DIIP do priprave PIZ so bile izvedene vse aktivnosti za oddajo storitev in izdelavo izvedbene projektne dokumentacije (faza PGD in PZI). Izdelana je bila projektna dokumentacija za odstranitev obstoječih pritličnih objektov na lokaciji in izgradnjo nadomestne transformatorske postaje.

Na podlagi dopolnitve investitorjeve projektne naloge ter predhodno izdelane idejne zasnove in idejnega projekta je projektant (izbran v postopku javne objave naročila storitev) izdelal projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki vključuje novogradnjo (dozidavo) objekta in rekonstrukcijo pritličja objekta D (Ulica talcev 5) – parcelna številka 1241/2 ter rekonstrukcijo dela pritličnega objekta – parcelna številka 1239.

## 1.7.2. Vrednost investicije

Vrednost investicije se je povečala iz 2.993.791,80 EUR (z DDV) na 3.498.183,90 EUR (z DDV, tekoče cene).

Vrednost investicije se je povečala izključno zaradi vključitve vrednosti opreme in izdelave projekta opreme v skupno investicijsko vrednost (skupaj 456.177,37 EUR) ter zaradi povišanje stopnje davka

na dodano vrednost iz 20% na 22% (v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014, Ur. L. RS št. 46/2013, z dne 29.5.2013).

### 1.7.3. Premožensko – pravne zadeve

V teku so bile aktivnosti za ureditev premoženjsko – pravnih zadev in sicer:

- sklenitev Pogodbe za ustanovitev stavbne pravice z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije, ki je zemljiško knjižni lastnik enega od zemljišč (parcelna številka 1237/1), na delu katerega je predvidena izgradnja podzemnega dela objekta (parkirišča). Z ustanovitvijo oziroma podelitvijo stavbne pravice bodo izpolnjeni pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja (v skladu s 54. in 56. členom ZGO-1D, Ur. list, št. 57/12).

PGD dokumentacija za dozidavo objekta in rekonstrukcijo obstoječih objektov predstavlja usklajeno rešitev, za katero so bile uporabljene naslednje podlage:

- novelirana projektna naloga uporabnika,
- predhodna projektna dokumentacija (IDZ in IDP) ter pogoji soglasodajalcev,
- geološke raziskave in poročilo ter načrt zaščite gradbene jame.

V primerjavi s predhodno projektno fazo (IDZ) predstavlja PGD dokumentacija realnejšo podlago za novo oziroma dopolnjeno oceno vrednosti investicije.

Iz tehničnih razlogov, pogojenih s končno konstrukcijsko rešitvijo objekta novogradnje (izkop in zaščita gradbene jame), definirano Študijo požarne varnosti objekta, delnimi spremembami notranje funkcionalne ureditve prostorov fizikalne in rehabilitacijske medicine ter ureditve skupnih prostorov, so nastale manjše spremembe v površinah novogradnje objekta. Površine, navedene v DIIP-u (izdelanem na podlagi idejne zasnove) znašajo: bruto 3.432,35 m<sup>2</sup>. V Investicijskem programu (izdelanem na podlagi PGD dokumentacije) pa so bruto površine novogradnje objekta 3.684,40 m<sup>2</sup>.

Nekoliko spremenjene so tudi površine dela objektov, ki so predvideni za rekonstrukcijo in sicer:

- Objekt D: prvotna (bruto) površina, brez posega v fasadni del stavbe, 78,00 m<sup>2</sup>, spremenjena površina, ki pa vključuje tudi referenčno ambulanto, znaša 166,45 m<sup>2</sup>.
- Pritlični objekt (parcelna številka 1239): prvotna (bruto) površina: 62,20 m<sup>2</sup>, spremenjena (bruto) površina: 63,30 m<sup>2</sup>.

Zaradi povečanja površin in konstrukcijskih rešitev kletnih nivojev je sicer nekoliko povečana povprečna vrednost GOI del, ki pa v skupni vrednosti GOI del (zaradi ugodnejše rešitve požarne zaščite parkirnih nivojev) lahko ostaja nespremenjena.

### 1.7.4. Dinamika izvedbe investicije

Dinamika izvedbe investicijskega projekta se je zaradi postopkov javnega naročila storitev izdelave projektne dokumentacije, postopkov izdelave projektne dokumentacije nadomestne transformatorske postaje in odstranitvenih del ter s tem povezanih upravnih postopkov zamaknila v leto 2015. Rok za zaključek investicije in predajo objekta v uporabo je tako maj 2015.

V časovnem obdobju med izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (15. 6. 2012) in Predinvesticijske zasnove (junij 2013) sta bili pridobljeni dve gradbeni dovoljenji in sicer:

- gradbeno dovoljenje za »odstranitev obstoječe garažne stavbe in za prestavitev vročevoda, na zemljiščih s parcelno št. 1241/3, 1239, 1241/2, 1238/1, 1237/1, 1240/2 in 1230/5, k.o., Maribor – grad«, št. 351-1106/2012/8 (7128), z dne 2.1.2013 (pravnomočno dne 17.1.2013).



Dne 12.2.2012 pa je bila investitorju izdana sprememba gradbenega dovoljenja, št. 351-60/2013/4 (7128), in sicer za »odstranitev obstoječe garažne stavbe in za prestavitve vročevoda in cevi tople vode, na zemljiščih s parcelno št. 1241/3, 1239, 1241/2, 1238/1, 1237/1, 1240/2 in 1230/5, k.o., Maribor – grad«. Sprememba je postala pravnomočna dne 28.2.2013.

- Investitorju (podjetju Elektro Maribor d.d.) je bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za »rušitev obstoječe transformatorske postaje in za gradnjo manj zahtevnega objekta – transformatorske postaje TP 577 Zdravstveni dom, vključno z vključitvijo le-te v SN električno omrežje na zemljišču s parcelno št. 1241/1 in 1241/3, k.o., Maribor – grad«, št. 351-1107/2012/12 (7128), z dne 8.1.2013 (pravnomočno dne 24.1.2013).

## 1.8. Ugotovitev sprememb, nastalih med PIZ in IP

### 1.8.1. Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del območja Rotovž 2 C

Za območje kareja med Vošnjakovo, Sodno, Partizansko in Ulico talcev (del območja PPE Rotovž 2 C), ki obsega parcele št. 1223, 1224, 1225/1, 1225/3, 1226/1, 1226/2, 1227, 1229, 1230/5, 1238/1, 1237/1, 1237/2, 1239, del 1240/2, 1241/1, 1241/2 in 1241/3 vse k. o. Maribor – grad, je bil izdelan osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

OPPN določa merila in pogoje za posege v prostor in sicer za gradnjo novega objekta fizioterapije za potrebe Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, merila in pogoje za urejanje okolja, javne gospodarske infrastrukture in za varstvo okolja.

Skladno s 50. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je župan mestne občine Maribor objavil javno razgrnitev dopolnitev prostorskega akta v času od 24.7.2013 do vključno 23.8.2013. Po izteku javne razgrnitve pripravljavec OPPN (po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca) odloči o pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, nakar Mestni svet MOM z odlokom sprejme dopolnitve OPPN.

### 1.8.2. Vrednost investicije

Vrednost investicije se ni spremenila in ostaja 3.498.183,90 EUR (z DDV, tekoče cene).

### 1.8.3. Premožensko – pravne zadeve

V teku so aktivnosti za ureditev premoženjsko – pravnih zadev in sicer:

- sklenitev Pogodbe za ustanovitev stavbne pravice z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije, ki je zemljiško knjižni lastnik enega od zemljišč (parcelna številka 1237/1), na delu katerega je predvidena izgradnja podzemnega dela objekta (parkirišča). Z ustanovitvijo oziroma podelitvijo stavbne pravice bodo izpolnjeni pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja (v skladu s 54. in 56. členom ZGO-1D, Ur. list, št. 57/12).

### 1.8.4. Dinamika izvedbe investicije

Dinamika izvedbe investicijskega projekta se ni spremenila Rok za zaključek investicije in predajo objekta ostaja maj 2015.

## 2.0. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

---

### 2.1. Cilji investicije

Predmet investicije je izgradnja objekta za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, ki trenutno deluje na lokaciji Sodne ulice 13, v Mariboru.

Namen investicije v nove prostore je zagotoviti lokacijsko enovite in funkcionalno – tehnološko ustrežnejše pogoje tako za delo zaposlenih kot tudi za obravnavo pacientov.

Skladno s prostorsko ureditvijo izhajajo razvojne možnosti investicije iz potrebe po ureditvi funkcionalno zaključenih prostorov Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, ki bodo skladni z veljavno Prostorsko tehnično smernico TSG- 12640-001:2008 in to v okviru kompleksa objektov Zdravstvenega doma.

Primarni cilj investicije je zagotoviti primerne prostore za dejavnost Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, kar bo (skladno z veljavnim prostorskim aktom, t.j. PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor) omogočala, že pred desetletji načrtovana, zazidava več objektov Zdravstvenega doma.

### 2.2. Spisek strokovnih podlag

Za predmetno investicijo dozidave objekta za potrebe Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino in nadomestne prostore skupnih služb na lokaciji, ki jih je potrebno (zaradi odstranitve obstoječih objektov) nadomestiti, je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija, na podlagi katere je bilo mogoče oceniti vrednost izvedbe novogradnje in rekonstrukcije obstoječih objektov:

- Idejna zasnova IDZ, št. projekta 07/2012 A, izdelal Bard d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor; maj 2012;
- Idejni projekt IDP, št. projekta 07/2012, izdelal Bard d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor; november 2012;
- PGD dokumentacija, št. projekta 15/12, izdelal Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor, februar 2013;
- Načrt notranje opreme, št. projekta 15/12-11, izdelal Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor, april 2013;

Za pripravo zemljišča za gradnjo novega objekta Službe FRM je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija:

- Rušitev pritličnega dvorišnega objekta in prestavitev vročevoda, št. projekta 12/2012, izdelal Bard d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor, oktober 2012, dopolnitev november 2012;
- Odstranitev obstoječe transformatorske postaje "TP 557 Zdravstveni dom 2" ter gradnja nadomestne transformatorske postaje "TP 599 Zdravstveni dom 2" in vključitev v SN in NNO, št. projekta 175/12-MO, izdelal Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, september 2012, dopolnitev oktober 2012.

### 2.3. Opis upoštevanih variant

Alternativa »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista alternativa, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje alternativa »brez« investicije stanje v prihodnje samo še poslabšala.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer investicija v dozidavo objekta C k objektu D (lociranem ob Ulici talcev), v dvoriščnem delu kompleksa ZDM, ki na vzhodu meji na objekt A (lociran ob podaljšku Vošnjakove ulice).

Izbrana alternativa »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj obravnavano investicijo upravičujejo ekonomsko nemerljivi vidiki, ki utemeljujejo njeno upravičenost s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika.

#### **2.4. Navedba odgovornih oseb**

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije je David Mišič, univ.dipl.inž.arh., odgovorni vodja projekta in direktor projektantskega podjetja Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor.

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije je Franc Beber, univ.dipl.inž.str., direktor družbe ZIM Zasnovne in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, 2000 Maribor.

Odgovorna oseba za izvedbo investicije je prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec., direktor Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor.

#### **2.5. Predvidena organizacija za izvedbo investicije**

Nosilec investicije je Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor. Celotno investicijo vodijo strokovne službe ZDM.

Vodstvo ZDM bo, s svojimi strokovnimi službami, zadolženo za oddajo javnega naročila gradnje, oddajo storitev nadzora GOI del ter projektantskega nadzora, vse v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Strokovni nadzor nad odstranitvenimi deli obstoječih objektov, gradnjo nadomestne transformatorske postaje in GOI deli novogradnje ter rekonstrukcije bo potekal v skladu z določili Zakona o graditvi objektov.

Finančna realizacija investicije bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Odgovorna oseba za izvedbo celotne planirane investicije je prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec., direktor Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor.

#### **2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije**

V tabeli 2.6./1 je prikazana ocena vrednosti investicije v stalnih cenah.

Tabela 2.6./1: Ocena vrednosti investicije v EUR; stalne cene

Zap. št.	Vrsta del	Ocenjena vrednost	2013	2014	2015
1.	Projektna dokumentacija za odstranitvena dela in nadomestno TP	6.880,00	6.880,00	0,00	0,00
2.	Načrt notranje opreme	19.200,00	19.200,00	0,00	0,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov (IDZ, IDP, PGD, PZI, IP)	79.380,00	79.380,00	0,00	0,00
4.	Rušitvena dela pritličnega objekta*	23.421,83	0,00	23.421,83	0,00
5.	Odstranitev obstoječe in gradnja nadomestne TP z vključitvijo v SN in NN omrežje (pogodba z Elektro Mb)	59.069,81	0,00	59.069,81	0,00
6.	Novogradnja objekta FRM (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	2.220.567,85	0,00	1.332.340,71	888.227,14
7.	Rekonstrukcija objekta D in objekta na parc. št. 1239 (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	18.682,40	0,00	18.682,40	0,00
8.	Strokovni nadzor GOI del, tehnična koordinacija projekta (ocena)	24.582,10	0,00	17.207,47	7.374,63
9.	Oprema	349.096,00	0,00	0,00	349.096,00
10.	Nepredvideni stroški (1% od GOI del - tč. 3, 5, 6)	21.981,32	0,00	17.585,05	4.396,26
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.822.861,31</b>	<b>105.460,00</b>	<b>1.468.307,28</b>	<b>1.249.094,03</b>

\*Rušitvena dela pritličnega objekta na lokaciji – parc. št. 1241/3 (v celoti) in 1239 (del)

V tabeli 2.6.1./2 (v nadaljevanju) so upoštevane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2013«, UMAR, marec 2013, kjer je za leto 2014 napovedana 1,7 odstotna rast cen.

Tabela 2.6./2: Ocena vrednosti investicije v EUR; tekoče cene

Zap. št.	Vrsta del	Ocenjena vrednost	2013	2014	2015
1.	Projektna dokumentacija za odstranitvena dela in nadomestno TP	6.880,00	6.880,00**	0,00	0,00
2.	Načrt notranje opreme	19.200,00	19.200,00**	0,00	0,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov (IDZ, IDP, PGD, PZI, IP)	79.380,00	79.380,00**	0,00	0,00
4.	Rušitvena dela pritličnega objekta*	23.820,00	0,00	23.820,00	0,00
5.	Odstranitev obstoječe in gradnja nadomestne TP z vključitvijo v SN in NN omrežje (pogodba z Elektro Mb)	60.074,00	0,00	60.074,00	0,00
6.	Novogradnja objekta FRM (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	2.258.317,50	0,00	1.354.990,50	903.327,00
7.	Rekonstrukcija objekta D in objekta na parc. št. 1239 (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	19.000,00	0,00	19.000,00	0,00
8.	Strokovni nadzor GOI del, tehnična koordinacija projekta (ocena)	25.000,00	0,00	17.500,00	7.500,00
9.	Oprema	355.030,63	0,00	0,00	355.030,63
10.	Nepredvideni stroški (1% od GOI del - tč. 3, 5, 6)	22.355,00	0,00	17.884,00	4.471,00
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.869.057,13</b>	<b>105.460,00</b>	<b>1.493.268,50</b>	<b>1.270.328,63</b>
	<b>22% DDV**</b>	<b>629.126,77</b>	<b>21.135,40</b>	<b>328.519,07</b>	<b>279.472,30</b>
	<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>3.498.183,90</b>	<b>126.595,40</b>	<b>1.821.787,57</b>	<b>1.549.800,93</b>

\*Rušitvena dela pritličnega objekta na lokaciji – parc. št. 1241/3 (v celoti) in 1239 (del)

\*\* Označene postavke zapadejo pod 20% DDV, ker so bile storitve Zdravstvenemu domu dr. Adolfa Drolca Maribor že zaračunane in izvajalcem plačane (razen 10% PGD, za kar je pogoj pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja)

Predmet ocenjene vrednosti investicije **niso** naslednje storitve:

- predhodne storitve (projektna naloga, priprava javne objave pridobitve ponudnika alternativne lokacije, prostorski oz. zazidalni preizkus lokacije v okviru ZDM, novelacije projektne naloge za lokacijo v okviru ZDM),
- geološke raziskave s poročilom in zaščito gradbene jame ter geodetski načrt,
- premoženjsko-pravna opravila, cenitve, notarske overitve in odškodnine za stavbno pravico ter morebitno služnost,
- arheološke raziskave lokacije, ki jih je (skladno s kulturno-varstvenimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije) potrebno opraviti pred pričetkom gradnje.

## 2.7. Terminski plan izvedbe investicije

Leto	Aktivnosti
	<b>Realizirano</b>
2012 – 2013	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (DIIP) – 2012
	Projektiranje (IDZ, IDP) – 2012
	Izbira izvajalca arheoloških in geoloških raziskav – 2012
	Pridobitev gradbenega dovoljenja za rušitve in prestavitve vročevoda ter izgradnjo nadomestne TP – januar/februar 2013
	<b>Planirano</b>
Apr. – Sep. 2013	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (PIZ+IP)
Nov. 2012 – Mar. 2013	Izdelava PGD na podlagi PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor
Jun. – Okt. 2013	Izdelava in potrditev OPPN
Sep. – Okt. 2013	Obravnava in potrditev IP
Sept. – Nov. 2013	Izdelava dopolnitve PGD (po sprejemu OPPN) in izdelava PZI
Okt. – Nov. 2013	Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo FRM in rekonstrukcijo
Nov. – Jan. 2014	Javno naročilo za izbiro izvajalca rušitev in dograditev objekta FRM
Jan. 2014 – Mar. 2015	Izvedba rušitve obstoječega objekta s prestavitvijo vročevoda, arheološke raziskave, izgradnja nadomestne TP, izvedba GOI del, dobava in vgradnja medicinske in druge vgradne opreme
Mar. – Apr. 2015	Tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in pridobitev uporabnega dovoljenja
Maj 2015	Končni obračun in predaja objekta uporabniku

## 2.8. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova **neto sedanja vrednost** ali **čista sedanja vrednost**. Če je ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna, potem je družba (regija/država) v boljšem položaju, če je projekt izveden, saj koristi presegajo stroške.

eNSV	115.701,36 €
eISD	9,07%

Kot je iz tabele razvidno, je neto sedanja vrednost projekta pozitivna (115.701,36 EUR), saj koristi presegajo stroške in je zato projekt upravičen. Prav tako je notranja stopnja donosnosti višja od relevantne diskontne stopnje.

Z analizo občutljivosti smo ugotovili, da opazovane spremenljivke niso kritične spremenljivke. Zaradi tega ugotavljamo, da obravnavanje verjetnosti sprememb posameznih kritičnih spremenljivk ni potrebna.

V kolikor upoštevamo, da v obdobju do dokončanja GOI del in namestitve opreme ter v nadaljnjem postopku ni pričakovati rizičnih političnih, gospodarskih in ekonomskih vplivov, potem je tveganje za celotni projekt minimalno.

### 3.0. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJIH, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

#### 3.1. Podatki o investitorju in naročniku ter financierjih


NAROČNIK IN INVESTITOR	
Naziv	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor
Naslov	Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Direktor	prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.
Telefon	+386 2 22 86 257
Telefax	+386 2 22 86 585
Matična številka	5054095
Davčna številka	49672509
E-pošta	<a href="mailto:tajnistvo.gd@zd-mb.si">tajnistvo.gd@zd-mb.si</a>
Vodja projekta	prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.
Telefon	+386 2 22 86 257
Telefax	+386 2 22 86 585
E-pošta	<a href="mailto:tajnistvo.gd@zd-mb.si">tajnistvo.gd@zd-mb.si</a>
Žig in podpis	

SOINVESTITORJI IN FINANCERJI (po abecednem redu)	
Naziv	<b>Občina Duplek</b>
Naslov	Cesta 4. Julija, 2241 Sp. Duplek
Župan	Mitja Horvat
Naziv	<b>Občina Hoče Slivnica</b>
Naslov	Pohorska cesta 15, 2311 Hoče
Župan	Jože Merkuš
Naziv	<b>Občina Kungota</b>
Naslov	Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota
Župan	Igor Stropnik
Naziv	<b>Občina Lovrenc na Pohorju</b>
Naslov	Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Župan	Joško Manfreda

Naziv	<b>Mestna občina Maribor</b>
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Župan	dr. Andrej Fištravec
Naziv	<b>Občina Miklavž na Dravskem polju</b>
Naslov	Nad izviri 6, 2206 Miklavž na Dravskem polju
Župan	Leo Kremžar
Naziv	<b>Občina Pesnica pri Mariboru</b>
Naslov	Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru
Župan	Venc̄eslav Senekovič
Naziv	<b>Občina Rače Fram</b>
Naslov	Grajski trg 14, 2327 Rače
Župan	Branko Ledinek
Naziv	<b>Občina Ruše</b>
Naslov	Trg vstaje 11, 2342 Ruše
Župan	Uroš Štanc
Naziv	<b>Občina Selnica ob Dravi</b>
Naslov	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
Župan	Jurij Lep, univ.dipl.inž.les.
Naziv	<b>Občina Starše</b>
Naslov	Starše 93, 2205 Starše
Župan	Bojan Kirbiš, inž.grad.
Naziv	<b>Občina Šentilj</b>
Naslov	Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj
Župan	Edvard Čagran



**3.2. Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije**

<b>IZDELAVA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE</b>	
Podjetje	ZIM zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Naslov	Slovenska ulica 40, 2000 Maribor
Direktor	Franc Beber, univ.dipl.inž.str.
Telefon	+386 2 22 01 582
Telefax	+386 2 25 10 573
Matična številka	5222125
Davčna številka	87949300
Odgovorni vodja projekta izdelave investicijske dokumentacije	Franc Beber, univ.dipl.inž.str.
Izdelava investicijskega programa	mag. Tatjana Dolenc, univ.dipl.ekon. dr. Aleš Magdič, univ.dipl.inž.grad.
Telefon	+386 2 22 01 594, +386 2 22 01 592
Telefax	+386 2 25 10 573
E-pošta	<a href="mailto:tatjana.dolenc@zim.si">tatjana.dolenc@zim.si</a> , <a href="mailto:ales.magdic@zim.si">ales.magdic@zim.si</a>
Žig in podpis	

**3.3. Podatki o upravljavcu**

<b>UPRAVLJALEC</b>	
Ime upravljavca	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor
Naslov	Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Direktor	prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.
Telefon	+386 2 22 86 257
Telefax	+386 2 22 86 585
E-pošta	<a href="mailto:tajnstvo.gd@zd-mb.si">tajnstvo.gd@zd-mb.si</a>

## **4.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI**

---

### **4.1. Analiza obstoječega stanja**

#### Obstoječe stanje

Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor trenutno deluje na lokaciji Sodne ulice 13, v Mariboru. Terapevtski postopki, ki jih ta služba izvaja, potekajo v več etažah (deloma v kleti, pritličju, v 1. in 3. nadstropju) ter na različnih mikrolokacijah v sklopu različnih objektov v ZDM.

Z nadgradnjo dvoriščnega objekta, so postali že prej dotrajani kletni prostori, ki jih uporablja Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, za te potrebe bistveno manj uporabni.

V posameznih prostorih je prisotna vlaga, kar ima za posledico odpadanje ometa, dotrajane so tudi talne površine (tla cvetijo in se luščijo, saj so zaradi dodatnega dvakratnega izliva vode v času nadgradnje, dvignjena od podlage). V prostorih je prisoten smrad zaradi neurejene kanalizacije oz. sifonov ter neprimernih, prav tako vlažnih, sanitarij za paciente (arhitektonska bariera) in osebje. Posamezne napeljave in cevovodi (centralna napeljava, električna napeljava ter kanalizacija) so nameščeni izven stropne konstrukcije (pa tudi stranskih sten), zaradi česar je znižana svetla višina prostorov. Zaradi takšnih razmer je bilo že mnogo pritožb s strani pacientov, o katerih so poročali tudi v medijih.

Posledično se je moral del fizioterapije v mesecu januarju 2011 iz kleti začasno preseliti v nove prostore Medicine dela, prometa in športa, in sicer v 3. nadstropje. Zaradi pomanjkanja prostora so bili začasno ukinjeni terapevtski postopki hidrototerapije, telovadnica in kabinet za individualne vaje. Tako se izvaja fizioterapija v štirih etažah: v kletnih prostorih le termoterapija z recepcijo, delno pa v pritličju, v 1. in 3. nadstropju.

Ambulantni del (s sprejemom) je lociran v pritličju in je zaradi pomanjkanja prostora za kartoteke in ostali material prav tako neustrezen. Ker je brez prezračevalnih naprav, je posledično v prostoru prisoten neprijeten vonj.

Del prostorov v 3. nadstropju bo potrebno vrniti Medicini dela, prometa in športa in tako se bo posledično še dodatno zmanjšala površina za fizioterapevtsko dejavnost, kar bo imelo za posledico tudi delno ukinitve posameznih fizioterapevtskih storitev.

Takšno prostorsko in tehnično - higiensko stanje torej narekuje čim hitrejšo rešitev za funkcionalno in tehnično ustrezno ter enovito lokacijo prostorov za potrebe Službe FRM, ki bodo ustrezali kriterijem in pogojem iz Prostorske tehnične smernice TSG-12640-001:2008/Zvezek3 (Zdravstveni dom); poglavje 3; Splošne zahteve, podpoglavje: (10) Fizikalna medicina in pa interna organiziranost Službe FRM).

### **4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija**

Dolgoročni cilji zavoda ZDM izhajajo iz vizije, poslanstva in politike zavoda ter večletnega dela in programa:

- ohranitev obstoječega obsega dejavnosti v mreži osnovne zdravstvene dejavnosti v občinah, ustanoviteljicah zavoda,
- zagotavljanje zdravstvenega varstva za vse prebivalstvo,

- na osnovi veljavne zakonodaje ohraniti strokovni in organizacijski nivo sedanje oblike organiziranosti zdravstvenega varstva in na starih, zdravih temeljih delovati v dobro zaposlenih, predvsem pa uporabnikov storitev,
- povečati dostopnost zdravstvenih storitev,
- skrbeti za nenehni strokovni razvoj,
- nenehno strokovno in splošno izpopolnjevanje zaposlenih,
- slediti poslanstvu, viziji in vrednotam ZDM,
- ustvariti čim boljše pogoje za dobro in kakovostno delo v vseh ambulantah zdravstvenega doma,
- načrtovanje, izvajanje, organiziranje in nadzor delovnih postopkov,
- spodbujanje razvojnega pristopa h kakovosti,
- ob izpolnjevanju vseh pogodbenih obvez do ZZZS spodbujanje izvajanja samoplačniških in nadstandardnih storitev v zdravstvu in zobozdravstvu,
- v vseh organizacijskih enotah spodbujati znanstveno raziskovalno, publicistično in pedagoško delo,
- nadaljevati in poglobiti sodelovanje z vsemi zdravstveno – izobraževalnimi ustanovami in zdravstvenimi zavodi ipd.

Primarni cilj investicije je zagotoviti primerne prostore za vse programe službe FRM in to na lokaciji znotraj kompleksa objektov ZDM, za kar je, na podlagi predhodne prostorske preveritve in skladno z veljavnimi prostorskim aktom, na razpolago že več desetletij načrtovana lokacija objekta »C«.

Investicija v novogradnjo in rekonstrukcijo dela obstoječih objektov omogoča:

- zagotavljanje enakih pogojev za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države na primarni ravni zdravstvene dejavnosti,
- zagotavljanje kakovosti storitev, varnosti, dostopnosti ter enakih možnosti za zdravljenje za vse prebivalce občin soustanoviteljic ter ostale paciente, ki koristijo storitve ZDM,
- izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
- doseganje višje kakovosti poslovanja,
- ponovno izvajanje programov, ki jih je bilo zaradi prostorske stiske nujno ukiniti ter
- povezanost z ostalimi dejavnostmi in službami ZDM.

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

Lokacija prostorov, ki so predmet investicijskega projekta je v okviru območja, ki se ureja z veljavnim prostorskim 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, 5/09, 10/12).

Za izgradnjo nove fizioterapije v območju kareja med Vošnjakovo, Sodno, Partizansko in Ulico talcev (del območja PPE Rotovž 2 C), ki obsega parcele št. 1223, 1224, 1225/1, 1225/3, 1226/1, 1226/2, 1227, 1229, 1230/5, 1238/1, 1237/1, 1237/2, 1239, del 1240/2, 1241/1, 1241/2 in 1241/3 vse k. o. Maribor – grad, je bil izdelan osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

Za realizacijo investicije mora investitor izvesti vse predpisane postopke po veljavnem Zakonu o javnih naročilih (ZJN-2, ZJN-2A, ZJN-2B, ZJN-2C, Ur.l. RS št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11), ki vključuje vse postopke odstranitve objektov, izvedbe GOI del, dobave in montaže opreme, vodenja projekta in nadzora GOI del, ter po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, ZGO-1B, ZGO-1C, ZGO-1D, Ur.l.RS št. 102/04, 126/07, 108/09, 57/2012) to je pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja.

V skladu z Dogovorom o zagotavljanju sredstev za dozidavo k Zdravstvenemu domu – objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, bo investicija financirana s proračunskimi sredstvi občin soustanoviteljic, v skladu s točko 12.0. tega dokumenta.

## 5.0. ANALIZA ALTERNATIV

---

### 5.1. Predstavitev alternativ

#### 5.1.1. Alternativa »brez« investicije

Alternativa »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista alternativa, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje alternativa »brez« investicije stanje v prihodnje samo še poslabšala.

#### 5.1.2. Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer investicija v dozidavo objekta C k objektu D (lociranem ob Ulici talcev), v dvoriščnem delu kompleksa ZDM, ki na vzhodu meji na objekt A (lociran ob podaljšku Vošnjakove ulice).

Izbrana alternativa »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj obravnavano investicijo upravičujejo ekonomsko nemerljivi vidiki, ki utemeljujejo njeno upravičenost s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika.

Investicija je upravičena tako z ekonomskega kot sociološkega vidika kot tudi z vidika družbene koristi, saj bodo storitve na področju primarne zdravstvene dejavnosti v novih prostorih kakovostnejše. Tak rezultat posodobitve zdravstvenih prostorov in opreme na področju primarne zdravstvene dejavnosti pa zagotovo prinaša večje zadovoljstvo uporabnikov zdravstvenih storitev in tudi izvajalcev.

Menimo, da je optimalna alternativa »z« investicijo, saj omogoča doseganje ciljev obravnavane investicije.

## 6.0. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

### 6.1. Opis tehnično – tehnološke rešitve investicijskega projekta

#### Arhitekturna zasnova

Umestitev novega objekta na predvideno lokacijo (znotraj stavbnega kareja) je načrtovana kot dozidava obstoječega objekta (ob Ulici talcev), ki je v funkciji zdravstvene dejavnosti uporabnika, in sicer na dvoriščni strani blokovske grajene strukture širšega območja in predstavlja objekt, ki ob sodobnem arhitekturnem izrazu, ob upoštevanju tehničnih, tehnoloških in energetskih parametrov - v celoti upošteva določila in smernice veljavnega prostorskega akta, kot so določeni v zadnji spremembi in dopolnitvi "Odloka o urbanistični zasnovi mesta Maribor" in se nanašajo na prostorsko-plansko enoto Rt 2C. (objava v MUV, št. 10/12)



**Slika 1** - Lokacija načrtovane gradnje

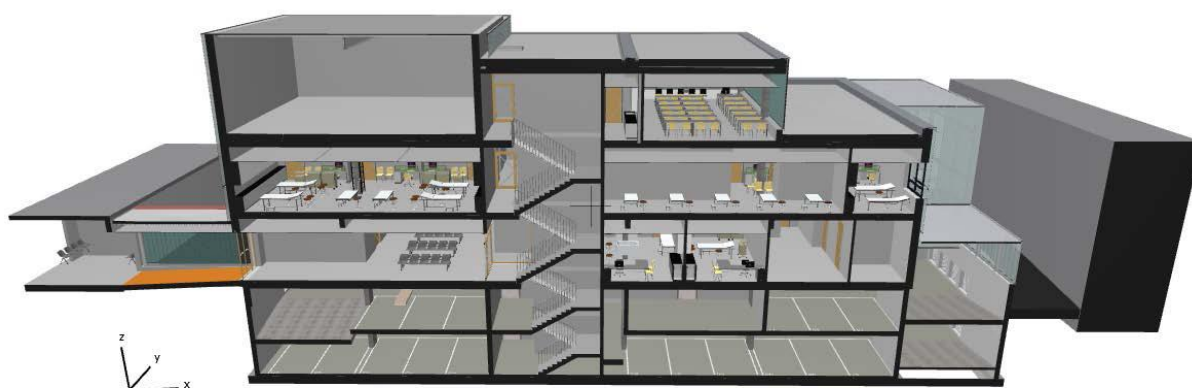
Načrtovani objekt je pravokotne oblike, z vzdolžno osjo vzhod-zahod in je - med obstoječa objekta A in B na vzhodni strani stavbnega kareja (ob Vošnjakovi ulici) in zahodni strani kareja objekt D (ob Ulici talcev) - umeščen centralno, z odmiki od le-teh, kar zagotavlja še zadostne pogoje naravne osvetlitve obstoječih objektov in ne pogojuje posegov v njih (razen navezave v pritličju objekta D, kar ga opredeljuje kot dozidavo, oziroma prizidek).

Na predvideni lokaciji se trenutno nahajajo pritlični objekt z vzdolžno osjo vzhod-zahod (parcelna številka 1241/3), za katerega je bilo (v ločenem upravnem postopku) izdano dovoljenje za odstranitev in objekt z vzdolžno osjo sever-jug (parcelna številka 1239), za katerega je (po istem upravnem postopku) predvidena odstranitev severnega dela.

Na severozahodnem vogalu lokacije (parcelna številka 1241/1) je obstoječa transformatorska postaja, ki jo je potrebno - pred pričetkom gradnje novega objekta in skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem prestaviti na jugozahodni del lokacije.



**Slika 2** – Južna fasada objekta



**Slika 3** – Shematski prikaz objekta v vzdolžnem prerezu z navezavo na objekt D v Ulici talcev

Proporci načrtovanega objekta sledijo omejitvam obstoječega nezazidanega prostora in velikosti razpoložljivega zemljišča. Višina objekta je podrejena robnim vencem obodne karejske gradnje. Arhitektura v načrtovanih proporcijah in volumnu okupira nepozidano dvorišče in s svojo pojavnostjo zapira odprt prostor znotraj kareja. Obstoječi objekti bodo iz dvoriščne strani z novogradnjo delno izgubili kvaliteto dosedanje naravne osvetlitve in pogledov.

V notranjosti je objekt prilagojen kriterijem, ki upoštevajo določila Prostorsko tehnične smernice, TSG-12640-001:2008 / Zvezek 3 (Zdravstveni dom); Poglavje 3. Splošne zahteve, podpoglavje : (10) Fizikalna medicina in pa interna organiziranost službe FRM in drugim smernicam in predpisom s področja požarnega varstva, dostopa oseb z gibalnimi ovirami, itd.

Najvišja kota strehe: 13,5 m, najvišja višina objekta nad terenom je 16 m, absolutna kota objekta: +- 0,00=267,80 mnv

Zunanji gabariti objekta: tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem 45,08 m x 17,54 m, oziroma 49,95 m x 17,54 m s povezovalnim hodnikom.

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču:

- podzemni del: 48,0 m x 30,8 m,
- nadzemni del: 49,9 m x 19,3 m.

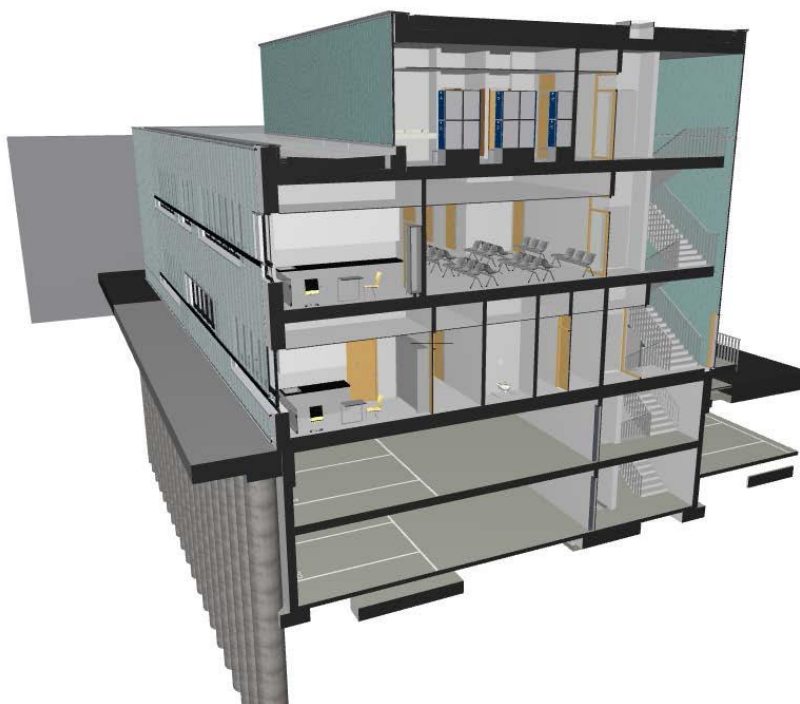
Največji svetli razpon armirano betonske konstrukcije je 7,8 m, višina nad terenom je 12,7 m.

Največja vkopanost je 5,85 m, oz. 7,0 m do kote dna temeljev.

Po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/2008) je predviden objekt mišljen kot zahtevni objekt.

## Funkcionalna zasnova

Predvideni objekt ima naslednje etaže: K2+K1+medetaža+P+1+2, ki ne presegajo višinskih gabaritov sosednjih objektov. Od tega sta obe kletni etaži in medetaža namenjeni parkiriščem in servisnim prostorom ter skupnim prostorom (arhiv in toplotna podpostaja). Pritličje in nadstropji so namenjeni zdravstveni dejavnosti službe FRM. Pritličje je delno namenjeno tudi nadomestnim skupnim in spremljajočim prostorom (službe zdravstvene informatike in službe za javna naročila in nabavo s centralnim skladiščem materiala).



**Slika 4** - shematski prikaz objekta v prerezu s stopniščem

**Klet 1 z medetažo in klet 2.** – garaža, tehnični prostori, delavnica, skladišče, arhiv

V kletnih nivojih zavzema ključno mesto podzemna garaža za 55 vozil, vključno s prostorom za gibalno ovirane osebe. Na nivoju 1. kleti so še prostor za arhiv in tehnični prostor (toplotna podpostaja), na območju enega parkirnega mesta (zraven toplotne podpostaje) pa je predvidena ureditev zamreženega, zaprtega boksa za snežni plug (namenjen čiščenju prometnih površin na nivoju terena).

**Pritličje** – prostori za zdravstvo, vodstvo službe FRM in nadomestni prostori zaradi odstranitve obstoječih objektov

Prostori zdravstva vključujejo: ambulantne dejavnosti s pripadajočim programom (sprejem, čakalnica, prostor za posege, administracija) in dva kabineta (kineziološki ter galvanske kopeli). Na vzhodnem delu stavbe so prostori zdravstvene informatike, UPS in službe za javna naročila in nabavo s centralnim skladiščem materiala.

**Prvo nadstropje** – prostori za zdravstvo

V celotnem 1. nadstropju so umeščeni prostori za fizioterapevtsko dejavnost.

**Drugo nadstropje** – skupni in servisni prostori

V 2. nadstropju so skupni prostori za zaposlene v Službi fizikalne in rehabilitacijske medicine (garderobe, sanitarije, čajna kuhinja, sejna soba).



**Pritličje objekta D** – pritlični del objekta Ulice talcev 5

V pritličju objekta D (Ulica talcev 5), ki je zaradi dozidave novega objekta in vzpostavitve vhoda predvideno za rekonstrukcijo, so bili doslej umeščeni prostori očesne ambulante, ki pa so že preseljeni na drugo lokacijo. Prostori pritličja v objektu D se (poleg komunikacijske povezave z novogradnjo prizidka FRM) z rekonstrukcijo (brez posega v gradbeno konstrukcijo) namenijo za Referenčno ambulanto.

**Del pritličnega objekta na parc. št. 1239** - za potrebe avtoparka se s preureditvijo dela stavbe načrtuje prostor za avtomehanika in skrbnika avtoparka v ločeni pisarni s predprostorom, sanitarijami, čajno kuhinjo in garderobo.

Komunikacije v objektu**Peš dostopi**

Uporabniki, to so pacienti in zaposleni, bodo dostopali v objekt Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino preko obstoječega vhoda v Zdravstveni dom iz Ulice talcev 5 (objekt D) ter v nadaljevanju preko klančine in veznega hodnika v dozidano novogradnjo objekta službe FRM.

Iz vhodnega dela novega objekta je preko centralno umeščenih vertikalnih komunikacij (stopnic in dvigala) neposredno dostopno 1. in 2. nadstropje in tudi kletne etaže.

**Vertikalne komunikacije**

Primarno vertikalno komunikacijo tvori centralno stopnišče, ki povezuje vseh pet etaž od druge kleti do drugega nadstropja. Ob stopniščnem vretenu je locirano osebno dvigalo, prilagojeno tudi osebam z gibalnimi ovirami, oziroma uporaba vozička s spremstvom. Sekundarno vertikalno komunikacijo omogoča zunanje stopnišče na vzhodnem robu objekta z izhodom na dvorišče, ki pa je namenjeno predvsem varni evakuaciji v primeru požara iz 1. nadstropja, pritličja in obeh kletnih etaž.

**Gradnja brez arhitektonskih ovir**

Stavba je načrtovana na podlagi Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 97/03) in skladno z določili tega pravilnika izpolnjuje pogoje zahtev neoviranega dostopa do vseh etaž v objektu, v kar so vključene klančine, dvigalo, svetle odprtine vrat, prehodov, sanitarni prostori.

Prometna ureditev

Prometna ureditev povzema obstoječi dovoz oziroma uvoz iz Vošnjakove ulice na vzhodu lokacije, in sicer skozi podhod objekta A, namenjen pa je osebnim vozilom, servisnim, dostavnim in intervencijskim vozilom ter evakuaciji komunalnih in zdravstvenih odpadkov.

Dostop na notranje dvorišče je v omejenem obsegu - brez intervencijskega dostopa za gasilska in motorna vozila - mogoč tudi z zahodne strani (iz Ulice talcev), in sicer skozi pritlični podhod na robu parcel št. 1241/2 in 1238/1. S te strani je mogoč dostop za kolesarje in motorna kolesa zaposlenih.

Uvoz v podzemna parkirišča je na vzhodni strani lokacije novega objekta. Predvidenih je 55 parkirnih mest v kletnih nivojih. Parkiranje je predvideno tudi na nivoju terena ob vzhodni fasadi nadzidanega objekta laboratorija (parc. št. 1238/1) (8 obstoječih PM) in na južni strani novega objekta, skupno 8 parkirnih mest.

## 6.2. Konstrukcija in materiali

### Temelji, izkop in zaščita gradbene jame

Projektirani nivo temeljenja objekta novogradnje narekujejo dokaj globok izkop gradbene jame do 6.7 m pod koto terena na severnem delu oziroma do 3.9 m na južnem delu. Na severnem in južnem delu, kjer gabarit objekta sega do roba parcelne meje (zemljišče parc. št. 1226/1), bo potrebno izvesti vertikalni izkop z ustrezno zaščito. Na zahodnem, vzhodnem in delu južnega območja, kjer izkopi ne posegajo v vplivna območja obstoječih objektov (kota temeljenja nižja od nivoja izkopov) pa bo možna izvedba izkopa s prostimi vkopnimi brežinami.

Za začasno zavarovanje izkopa gradbene jame objekta in zavarovanje obstoječega objekta je po celotni severni dolžini in delu južnega območja predvidena izvedba oporne konstrukcije. Model oporne konstrukcije predstavlja pilotna stena iz uvrtnih AB pilotov premera 100 in 60 cm. Potrebna skupna dolžina severne pilotne oporne stene je 41.70 m, južne pa 23.50 m. Piloti so povezni z vezno AB gredo.

### Nosilna konstrukcija objekta

Nosilno konstrukcijo tvori armirano betonska stensko - skeletna konstrukcija (osni razponi; 7.8 m v vzdolžni smeri in 4.175 m - 8.40 m - 417.5 m v prečni smeri), temeljena na talni plošči. Vertikalne stene (kletnih etaž) bodo zaščitene z hidroizolacijo (hladen in topel premaz ter zaščitno čepkasto folija), ki se bo izvajala sproti ob AB delih. Stropne AB plošče bodo gladke.

### Stene

AB stene in stebri ter strop v pomožnih prostorih bodo gladko obrušeni na opažnih stikih in obarvani po navodilih projektanta s finalnim opleskom za zaščito betona.

V ostalih prostorih bodo stene brušene, finalno kitane in z opleskom. Končni sloj je v mavčnokartonski izvedbi z opleskom v beli barvi.

Večinoma bodo predelne stene suhomontažne iz mavčnokartonskih plošč, z bandažiranimi stiki in finalnim opleskom v beli barvi. Nekatere predelne stene bodo iz steklenih sten iz satiniranega stekla v alu okvirjih.

### Plošče

Vse etažne plošče in stopnice bodo v armirano betonski izvedbi.

### Tlaki

V funkcionalnih prostorih in stopniščih bodo tla v zaključnem sloju obdelana s PVC tlakom, predvidenim za zdravstveno dejavnost, ki odgovarja standardom in omogoča mokro čiščenje. V prehod vertikalnega in horizontalnega dela stopnic bo vložen kovinski kotnik iz nerjavečega jekla.

### Streha

Strešna konstrukcija bo armirano betonska. Finalni sloj strehe (vzhodni del objekta) je ekstenzivna zazelenitev, v manjšem delu (zahodna stran objekta) bo položen obtežitveni prodec kot finalni sloj. Streha je primerno toplotno in hidroizolirana.

### Zaščita pred soncem

Predvidena je zaščita pred soncem na vseh danih zasteklitvah. V prostorih za zaposlene je v obliki zunanjih žaluzij.

### Strešna kritina

Izvedba pohodne ravne strehe na naklonskem betonu bo z nagibom 1,7 %.

Predvidena je delno ravna zazelenjena streha z ekstenzivno zazelenitvijo, kakor tudi zazelenjena streha uvoza nad klančino, ki vodi v garažo. Na zahodnem delu objekta je ravna streha s finalnim obtežitvenim slojem prodca.

#### **Fasadni ovoj**

Fasadni ovoj objekta s slojem toplotne izolacije odgovarja zahtevam po energetski učinkovitosti stavbe.

Finalni sloj tvori delno kontaktna fasada v beli barvi ometa, delno pa fasada iz kompozitnih plošč Swisspearl Onyx GSO Ivory 7092, ki sledi višinam okenskih odprtín.

### **6.3. Instalacijska zasnova objekta**

#### **Vodovodna instalacija**

Celotno razvodno omrežje sanitarne vode poteka v dvojnih stropovih pritličja ter se izvede s sistemskimi nerjavečimi cevmi, celotno notranje hidrantno omrežje se izvede s srednje težkimi poc. navojnimi cevmi ter fittingi po DIN2440. Enako kot razvodi sanitarne vode se tudi notranje hidrantno omrežje polaga v dvojnem stropu pritličja ter dodatno še druge kleti, enako se polagajo tudi dvižni vodi ter priključki opreme.

Prehodi vseh cevi skozi požarne sektorje se posebej požarno zaščitijo s protipožarnimi trakovi ter po potrebi vložki iz kamene volne.

Vsak sanitarni element se na priključku opremi s podometnim, ravnim prehodnim ali kotnim regulirnim ventilom, da ga bo v primeru potrebe mogoče izločiti iz uporabe brez vpliva na ostale.

Priprava sanitarne tople vode je že obstoječa ter zadostuje tudi za potrebe novozgrajenega objekta. Zaradi možnosti izvedbe termične dezinfekcije se pri posameznih vertikalah na cirkulacijskih vodih vgradijo modularni obtočni ventili s prigrajeno opremo za samodejno izvedbo te dezinfekcije. Elektronsko krmiljenje ventilov ni predvideno.

#### **Fekalna odtočna kanalizacija**

Za odvod fekalnih odpadnih vod je predvidena fekalna odtočna kanalizacija. V celoti se izvede s PP odtočnimi cevmi, ki se medsebojno spajajo z mufami z vložnimi gumijastimi tesnili, enako se izvedejo tudi priključki san. elementov na odtočno kanalizacijo. Dvižni vodi se polagajo v instalacijskih jaških ter delno v stenskih utorih, horizontalni vodi pa vidno pod stropom ali v tleh kleti oz. višjih etaž in sicer s padcem 2% proti odtočnim vertikalam ali kanalizacijskim priključnim jaškom. Odtočna kanalizacija se priključuje na priključne jaške zunanje kanalizacije, ki so predmet obdelave projekta ureditve okolja. Vse vidno pod stropom ter v instalacijskih jaških položene cevi se zvočno in toplotno zaščitijo z izolacijskimi ploščami (deb. 20 mm), za primer zamašitve in potrebnega čiščenja pa se vgradijo potrebne čistilne odprtine. Odzračenje se spelje nad streho kjer je potrebno 30 cm nad streho namestiti odzračne kape.

Priključki posameznih sanitarnih elementov na odtočno kanalizacijo se prav tako izvedejo s PP odtočnimi cevmi ter fazonskimi kosi. Te cevi se polagajo v montažnih stenah ali v stenskih utorih oziroma v delno v tleh z min. padcem 2% proti odtočnim vertikalam. Vsak sanitarni element je potrebno na odtočno kanalizacijo priključiti preko vodne smradne zapore, to je sifona. Za odvod razlite vode so v kopalnicah predvideni še talni odtoki s sifoni, pokriti s pokrom. perforirano ploščico, ki morajo biti pretočne izvedbe.

Za odvod kondenzata od hladilnih naprav se izvede posebna odtočna kanalizacija, ki se na fekalno kanalizacijo priključi preko skupne sifonske zapore pod stropom pritličja. Ta kanalizacija se sicer izvede enako kot fekalna s PP odtočnimi cevmi.

#### **Odvodnjavanje**

Odvodnjavanje meteornih vod bo zagotovljeno s podtlačnim sistemom (n.pr. Pluvia) ter ustreznim dimenzioniranjem odtočnih jaškov. Vtočniki bodo izvedeni po navodilih proizvajalca.

Odvodnjavanje bo tehnično rešeno tako, da v notranjih prostorih ne bo povzročalo prekomernega hrupa.

### **Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje**

Osnovno ogrevanje objekta se bo vršilo s konvektorji, ki bodo pozimi ogrevali, poleti pa ohlajevali prostore. Za ogrevanje oz. hlajenje so predvideni konvektorji z dvocevnim VRF (DVM) sistemom. Posamezni prostori kot so stopnišča in arhiv v kleti se ogrevajo z električnimi radiatorji s termostati. V prostoru za hidroterapijo je predvideno delno električno talno ogrevanje v predelu kjer so pacienti bosi. Obstoječi prostori v pritličju objekta D se ogrevajo z radiatorji.

Prostori za vzdrževalce v samostojnem manjšem objektu se ogrevajo toplozračno.

V objektu so predvideni naslednji sistemi prisilnega prezračevanja: s klimatom (prostori za fizioterapijo), s klimatom za sanitarne in garderobne prostore ter z lokalnimi odvodnimi ventilatorji za pomožne prostore.

Predvidena je vgradnja klimatov za prisilno prezračevanje z dovodom in odvodom zraka in sicer ločeno za prostore fizioterapije, za sanitarne in garderobne prostore ter za pomožne prostore.

Sistem naravnega prezračevanja se uporabi za prostore v kleti 1. in kleti 2. Predviden je ločen dovod in ločen odvod zraka iz prostorov na prosto. Dovod zraka je pri tleh, odvod zraka pa pod stropom.

### **Razsvetljava objekta**

Načrtovana je v skladu s smernicami SDR (Slovenskega društva za razsvetljavo), z upoštevanjem sodobnih evropskih norm in v sodelovanju z arhitekti za notranjo in zunanjo razsvetljavo.

Splošna razsvetljava objekta bo izvedena s fluorescentnimi svetilkami ustrezne izvedbe, kompaktnimi svetlobnimi viri z varčnimi žarnicami, halogenimi svetilkami in delovnimi svetili.

Strojnice in energetski prostori bodo osvetljeni z ustreznimi prahotesnimi in vodotesnimi svetilkami.

Varnostna razsvetljava bo izvedena s centralno akumulatorsko baterijo in ustreznimi svetilkami.

### **Instalacija varovanja objekta in pristopna kontrola**

Objekt bo varovan z varnostnim sistemom, sestavljenim iz:

- varnostne centrale (CNS), locirane v dežurnem prostoru,
- mreže varnostnih detektorjev v vhodnih/izhodnih conah objekta in pomembnejših prostorih
- zvočne in svetlobne signalizacije
- video nadzornim sistemom za kontrolo vhodnih/izhodnih con

Za poziv pacientov iz čakalnic v ordinacije je predviden pozivni ambulantni sistem (zvočni klic).

Pri vhodih v objekt bodo nameščeni registracijski terminali za registracijo in kontrolo prihoda in odhoda osebja.

### **Ozvočenje**

Za reprodukcijo glasbenega in govornega programa v objektih bo objekt opremljen z mrežo zvočnikov, povezanih na akustične ojačevalne naprave.

Sistem bo sestavljen iz:

- centralne ojačevalne naprave in sektorskih ojačevalnih naprav po posameznih tematskih prostorih
- mreže zvočnikov
- povezovalne instalacije

Posamezni prostori bodo opremljeni z audio-video napravami za multimedijško prezentacijo.

#### 6.4. Medicinska in pohištvena oprema

Notranja (medicinska, tehnološka in pohištvena) oprema predstavlja ločen del projektne dokumentacije, izdelan na podlagi PZI dokumentacije. Uporabnik bo del medicinske opreme prenesel iz dosedanjih prostorov, del opreme predstavlja novo nabavo. Pohištvena oprema prostorov, ki zahteva izdelavo po meri (prilagojeno prostorom in funkciji) bo predmet ločenih investicijskih postopkov.

#### 6.5. Energetska in komunalna ureditev lokacije

Opremljenost širšega območja in notranjosti kompleksa Zdravstvenega doma z gospodarsko javno infrastrukturo je primerna, tako, da bo nove kapacitete - skladno s soglasji soglasodajalcev, oziroma upravljavcev - mogoče priključiti na obstoječe vode, napeljave in naprave. Zaradi mikrolokacije novega objekta pa bo potrebno prestaviti, oziroma zgraditi nadomestno transformatorsko postajo.

##### **Vodovodno in hidrantno omrežje**

Novozgrajeni objekt bo priključen na obstoječe vodovodno omrežje sosednje zgradbe – objekta D (sanitarna hladna in topla voda ter notranje hidrantno omrežje, predvidena so tri mesta priključitve). Priključki se izvedejo z razrezom obstoječih cevovodov ter vgradnjo ustreznih odceпов, da bo v primeru potrebe mogoče izločiti iz uporabe novozgrajeno zgradbo.

Zunanje hidrantno omrežje oz. potrebni hidranti so obstoječi, za potrebe požarne zaščite objekta je predvideno le notranje hidrantno omrežje. Priključi se na že obstoječ razvod pod stropom kleti sosednje zgradbe – objekta D.

Hidrantno omrežje je sicer mokre izvedbe (stalno pod tlakom vode) razen v kletih, kjer je zaradi možnosti zamrznitve vgrajeno suho-mokro hidrantno omrežje. Normalno je to omrežje suho, v primeru odprtja vratice katerekoli hidrantne omarice ali ventila v njej pa se preko polnilne ventilske postaje napolni prej kot v 1 minuti. Po uporabi se ta del omrežja tudi samodejno izprazni.

Za potrebe gašenja so sicer v skladu z zahtevami požarnega elaborata predvidene stenske hidrantne omarice, podometne ter delno nadometne izvedbe ter ročni gasilni aparati.

##### **Kanalizacijski sistem**

Obstoječi objekti ZDM so že priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Načrtovani objekt bo na javno omrežje priključen skladno s soglasjem upravljavca – Nigrad d.d..

Kanalizacijski sistem je v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda je usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS, št. 88/11 in 8/12) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09).

##### **Elektroenergetsko napajanje objekta**

Elektroenergetsko napajanje objekta in pogoje za vključitev v EEO določi pristojni distributer (Elektro Maribor). Po podatkih uporabnika in distributerja ima obstoječa transformatorska postaja dovolj rezerve. Elektroenergetsko napajanje prostorov FRM bo izvedeno iz obstoječega transformatorja z NN dovodom. Po oceni bo za kompletno energetsko potrebo objekta potrebno cca. 150 kW moči.

Predviden je tudi sistem neprekinjenega napajanja – UPS za:

- sistem video nadzora objekta,
- sisteme tehničnega nadzora objekta (vlom, javljanje požara),
- računalnike na delovnih mestih,
- telekomunikacijsko centralo,
- procesorje CNS sistema,
- komunikacijsko omarico univerzalnega ožičenja.

### Telekomunikacije

Objekt bo priključen na javno telekomunikacijsko omrežje po zahtevah Telekoma.

Vsa delovna mesta bodo opremljene z ISDN, ADSL ali IP priključki, ki omogočajo tudi priklop interneta, televizije in telefonije.

V skladu z zahtevami požarnega elaborata bo objekt opremljen s sistemom za javljanje požara, sestavljenim iz:

- požarno javljalne centrale, locirane v dežurnem prostoru,
- avtomatskih optično dimnih javljalnikov požara, razporejenih v vseh požarno ogroženih prostorih,
- ročnih javljalnikov požara, razporejenih ob vhodih, izhodih iz objekta in ob posebej požarno ogroženih conah,
- krmilnih elementov, za izklop naprav, ki se morajo krmiliti v primeru požarnega alarma
- signalnih siren
- avtomatsko optičnih dimnih javljalnikov požara v medstropovju,
- javljalnikov CO v garaži.

Predviden je tudi tonski prenos v gasilno službo.

## 6.6. Seznam prostorov in površin po etažah novogradnje

### 6.6.1. Seznam prostorov in površin – novogradnja

<b>Etaža</b>	<b>št. prostora</b>	<b>Prostor</b>	<b>neto površina (m2)</b>
Klet II.	3	Klančina 3	55,03
Klet II.	6	Garaža -K2	612,05
Klet II.	7	Stopnišče 1	22,25
Klet II.	12	Dvigalo	4,12
Klet II.	18	Stopnišče 2	13,41
Klet II.	17	Jašek	1,75
Klet II.	20	Tehnika	11,04
			<b>719,65</b>
Klet I.	1	Klančina 1	50,05
Klet I.	2	Klančina 2	55,03
Klet I.	4	Garaža - K1	535,56
Klet I.	5	Garaža - KM	412,24
Klet I.	8	Stopnišče 1	22,25
Klet I.	13	Dvigalo	4,12
Klet I.	19	Stopnišče 2	13,41
Klet I.	22	Arhiv	36,10
Klet I.	21	Tehnika	11,04
			<b>1.139,80</b>
Pritličje	0	Povezovalni hodnik	18,00
Pritličje	9	Stopnišče 1	18,86
Pritličje	14	Dvigalo	4,12
Pritličje	23	Hodnik 1	18,89
Pritličje	24	Čakalnica	87,34
Pritličje	25	Hodnik 2	48,40
Pritličje	26	Hodnik 3	3,96
Pritličje	27	Hodnik 4	4,10

Pritličje	52	Administracija 1	13,13
Pritličje	53	Prostor za osebje	13,53
Pritličje	54	Sprejem	35,31
Pritličje	55	Administracija 2	13,40
Pritličje	56	Vodja službe	16,63
Pritličje	58	Pisarna 2	18,30
Pritličje	59	Pisarna 1	13,23
Pritličje	63	WC GOO obiskovalci	4,09
Pritličje	64	WC moški obiskovalci	4,16
Pritličje	65	WC ženske obiskovalke	6,76
Pritličje	66	WC ženske zaposlene	5,60
Pritličje	67	WC moški zaposleni	3,69
Pritličje	68	Odpadki	4,04
Pritličje	69	Čistila	4,00
Pritličje	78	Skladišče	36,33
Pritličje	79	UPS prostor	8,46
Pritličje	80	Dovoz/odvoz materiala	9,39
Pritličje	57	IK tehnologija	17,61
Pritličje	33	Ambulanta 1	24,00
Pritličje	34	Intervencijski posegi 1	22,39
Pritličje	35	Ambulanta 2	20,68
Pritličje	36	Intervencijski posegi 2	20,44
Pritličje	37	Kabinet 1	33,54
Pritličje	38	Kabinet 2	33,46

**585,84**

1. Nadstropje	10	Stopnišče 1	22,62
1. Nadstropje	15	Dvigalo	4,12
1. Nadstropje	28	Hodnik 5	22,87
1. Nadstropje	28	Slačilnica	22,87
1. Nadstropje	29	Hodnik 6	36,80
1. Nadstropje	31	Čakalnica	53,15
1. Nadstropje	60	Sprejem	19,51
1. Nadstropje	61	Odgovorni fizioterapevt	14,46
1. Nadstropje	70	WC moški zaposleni	5,37
1. Nadstropje	71	WC Ž+INV obiskovalci	4,19
1. Nadstropje	72	WC Ž zaposleni	6,76
1. Nadstropje	73	WC M obiskovalci	6,24
1. Nadstropje	39	Kabinet 1	33,59
1. Nadstropje	40	Kabinet 2 - magnetoterapija	32,83
1. Nadstropje	41	Kabinet 3	33,78
1. Nadstropje	42	Kabinet 4	25,96
1. Nadstropje	43	Kabinet 5- trakcija	26,03
1. Nadstropje	44	Kabinet 6	26,20
1. Nadstropje	45	Kabinet 7	26,88
1. Nadstropje	46	Kabinet 8	34,56
1. Nadstropje	47	Kabinet 9- elektroterapija+ind.v	34,38

1. Nadstropje	48	Kabinet 10	32,89
1. Nadstropje	49	Kabinet 11	30,93
1. Nadstropje	50	Kabinet 12 - laser	9,87
1. Nadstropje	51	Kabinet 13 - limfna drenaža	64,62
			<b>631,48</b>
2. Nadstropje	11	Stopnišče 1	22,62
2. Nadstropje	16	Dvigalo	4,12
2. Nadstropje	32	Hodnik 8	14,60
2. Nadstropje	62	Sejna soba	91,04
2. Nadstropje	76	Čajna kuhinja	3,83
2. Nadstropje	74	Garderobe ženske	26,26
2. Nadstropje	75	Garderobe moški	10,38
2. Nadstropje	77	Perilo	7,83
			<b>180,68</b>
<hr/>			
2. Nadstropje	32	Zunanji prostor	162,07
			<b>162,07</b>

#### 6.6.2. Seznam prostorov in površin – rekonstrukcija

Pritličje	1	Ref. amb. - čakalnica	32,43
Pritličje	2	Ref. amb. - sprejem	15,86
Pritličje	3	Ref. amb. - sestra	15,69
Pritličje	4	Ref. amb. - posegi	15,86
Pritličje	5	Ref. amb. - ordinacija	15,69
<b>SKUPAJ objekt D (parc. št. 1241/2)</b>			<b>95,53</b>

Pritličje	1	HODNIK	4,72
Pritličje	2	PISARNA	20,41
Pritličje	3	ČAJNA KUHINJA	12,62
Pritličje	4	SANITARIJE	4,31
Pritličje	5	SKLADIŠČE	4,98
<b>SKUPAJ objekt na parc. št. 1239</b>			<b>47,04</b>



## **7.0. ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

### **7.1. Alternativa »brez« investicije**

Alternativa »brez« investicije, ki predstavlja ohranitev obstoječega stanja prostorov v Zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca Maribor, ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev projekta in izboljšati obstoječega stanja v objektu.

### **7.2. Alternativa »z« investicijo**

Program dela Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, natančneje Službe za fizikalno in rehabilitacijska medicino in spremljajočih skupnih služb, se kot posledica izvedbe investicije ne bo spremenil, prav tako ne število in struktura kadrov, vsekakor pa obseg in vsebina.

S pridobitvijo novih prostorov bo mogoče:

- Zagotoviti delo v individualnih kabinetih (z optimalno zasebnostjo pacientov),
- Zagotoviti izvajanje storitev po plačanem programu Zavoda za zdravstveno varstvo Slovenije (ZZVS),
- ZZVS dogovarjati pridobitev novih programov.

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

### 8.1. Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta

#### 8.1.1. Projektna dokumentacija – novogradnja in rekonstrukcija

Za predmetno investicijo dozidave objekta za potrebe Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino in nadomestne prostore skupnih služb na lokaciji, ki jih je potrebno (zaradi odstranitve obstoječih objektov) nadomestiti, je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija, na podlagi katere je bilo mogoče oceniti vrednost izvedbe novogradnje in rekonstrukcije obstoječih objektov:

- Idejna zasnova IDZ, št. projekta 07/2012 A, izdelal Bard d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor; maj 2012;
- Idejni projekt IDP, št. projekta 07/2012, izdelal Bard d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor; november 2012;
- PGD dokumentacija, št. projekta 15/12, izdelal Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor, februar 2013:
  - o Vodilna mapa, št. mape 15/12 – 0,
  - o Načrt arhitekture, št. mape: 15/12 – 1,
  - o Načrt gradbenih konstrukcij objekta, št. mape: 15/12 – 3,
  - o Načrt kanalskega priključka, št. mape: 15/12 - 3.1,
  - o Načrt rušitve, št. mape: 15/12 - 3.2,
  - o Načrt izkopov in zaščita gradbene jame, št. načrta: 1366-N/2012,
  - o Načrt električnih instalacij in električne opreme objekta, št. načrta: 15/12 - 4/ 2013/02,
  - o Načrt strojnih instalacij in strojne opreme objekta, št. načrta: 15/12 - 5/2013/01,
  - o Geodetski načrt s certifikatom, št. načrta: 57/12,
  - o Študija požarne varnosti, št. načrta: 098/2012,
  - o Elaborat gradbene fizike za področje toplote, št. načrta (mape): 15/12 -10.2,
  - o Elaborat gradbene fizike za področje akustike, št. načrta (mape): 15/12 -10.3,
  - o Geološko geotehnično poročilo, št. elaborata: 1366-G/2012,
  - o Elaborat gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. načrta (mape): 15/12 -10.6,
  - o Analiza tveganja za onesnaženje, št. projekta: AT-MB-1-1/13.
- Načrt notranje opreme, št. projekta 15/12-11, izdelal Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor, april 2013:

#### 8.1.2. Dokumentacija za pripravo zemljišča za gradnjo

Za pripravo zemljišča za gradnjo novega objekta Službe FRM je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija:

- Rušitev pritličnega dvorišnega objekta (parcelna št. 1243/1 – v celoti in parcelna št. 1239 – delno) in prestavitev vročevoda, št. projekta 12/2012, izdelal Bard d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor, oktober 2012, dopolnitev november 2012;
- Odstranitev obstoječe transformatorske postaje "TP 557 Zdravstveni dom 2" ter gradnja nadomestne transformatorske postaje "TP 599 Zdravstveni dom 2" in vključitev v SN in NNO, št. projekta 175/12-MO, izdelal Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, september 2012, dopolnitev oktober 2012.

#### 8.1.3. Podlage za oceno vrednosti investicijskega projekta

Za oceno investicijskih stroškov (predstavljenih v investicijskem programu) so bili uporabljeni naslednji viri, podatki in pogodbene vrednosti:

- za projektno dokumentacijo načrtov odstranitvenih del pritličnega objekta in obstoječe transformatorske postaje ter gradnjo nadomestne transformatorske postaje: pogodbene vrednosti storitev izdelovalcev navedene projektne dokumentacije;
- za investicijsko dokumentacijo: pogodbene vrednosti izdelovalcev DIIP in IP;
- za projektno dokumentacijo dograditve objekta FRM in rekonstrukcijo obstoječih objektov (faza IDZ, IDP, PGD in PZI): pogodbene vrednosti izdelovalcev dokumentacije;
- za rušitve obstoječih objektov: izkustvena ocena izvajalcev tovrstnih del, oziroma primerljivih posegov za m<sup>2</sup> bruto površine objekta;
- za gradnjo nadomestne transformatorske postaje in vključitev v SN in NNO: pogodbena vrednost z družbo Elektro Maribor;
- za GOI dela dozidave in rekonstrukcije: projektantska ocena iz PGD dokumentacije in izkustvena ocena izvajalcev del izražena v povprečni ceni za m<sup>2</sup> bruto površine – glede na etažo, konstrukcijske rešitve (temeljenje, izkop in zaščito gradbene jame), materialno izvedbo zaključnih del, instalacijsko opremljenost ter primerjalno z oceno v DIIP;
- za projektantski nadzor in nadzor GOI del: izkustvena, oziroma tržna ocena vrednosti storitev;
- za tehnično koordinacijo: pogodbena in ocenjena vrednost izvajalca storitev.

## 8.2. Ocena vrednosti investicije

V tabeli 4.4.2./1 je prikazana ocena vrednosti investicije v stalnih cenah.

Tabela 4.4.2./1: Ocena vrednosti investicije v EUR; stalne cene

Zap. št.	Vrsta del	Ocenjena vrednost	2013	2014	2015
1.	Projektna dokumentacija za odstranitvena dela in nadomestno TP	6.880,00	6.880,00	0,00	0,00
2.	Načrt notranje opreme	19.200,00	19.200,00	0,00	0,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov (IDZ, IDP, PGD, PZI, IP)	79.380,00	79.380,00	0,00	0,00
4.	Rušitvena dela pritličnega objekta*	23.421,83	0,00	23.421,83	0,00
5.	Odstranitev obstoječe in gradnja nadomestne TP z vključitvijo v SN in NN omrežje (pogodba z Elektro Mb)	59.069,81	0,00	59.069,81	0,00
6.	Novogradnja objekta FRM (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	2.220.567,85	0,00	1.332.340,71	888.227,14
7.	Rekonstrukcija objekta D in objekta na parc. št. 1239 (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	18.682,40	0,00	18.682,40	0,00
8.	Strokovni nadzor GOI del, tehnična koordinacija projekta (ocena)	24.582,10	0,00	17.207,47	7.374,63
9.	Oprema	349.096,00	0,00	0,00	349.096,00
10.	Nepredvideni stroški (1% od GOI del - tč. 3, 5, 6)	21.981,32	0,00	17.585,05	4.396,26
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.822.861,31</b>	<b>105.460,00</b>	<b>1.468.307,28</b>	<b>1.249.094,03</b>

\*Rušitvena dela pritličnega objekta na lokaciji – parc. št. 1241/3 (v celoti) in 1239 (del)

V tabeli 4.4.2./2 v nadaljevanju so upoštevane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2013«, UMAR, marec 2013, kjer je za leto 2014 napovedana 1,7 odstotna rast cen.

Tabela 4.4./2: Ocena vrednosti investicije v EUR; tekoče cene

Zap. št.	Vrsta del	Ocenjena vrednost	2013	2014	2015
1.	Projektna dokumentacija za odstranitvena dela in nadomestno TP	6.880,00	6.880,00**	0,00	0,00
2.	Načrt notranje opreme	19.200,00	19.200,00**	0,00	0,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov (IDZ, IDP, PGD, PZI, IP)	79.380,00	79.380,00**	0,00	0,00
4.	Rušitvena dela pritličnega objekta*	23.820,00	0,00	23.820,00	0,00
5.	Odstranitev obstoječe in gradnja nadomestne TP z vključitvijo v SN in NN omrežje (pogodba z Elektro Mb)	60.074,00	0,00	60.074,00	0,00
6.	Novogradnja objekta FRM (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	2.258.317,50	0,00	1.354.990,50	903.327,00
7.	Rekonstrukcija objekta D in objekta na parc. št. 1239 (ocena na podlagi projektantske ocene in izkustvene ocene izvajalcev del)	19.000,00	0,00	19.000,00	0,00
8.	Strokovni nadzor GOI del, tehnična koordinacija projekta (ocena)	25.000,00	0,00	17.500,00	7.500,00
9.	Oprema	355.030,63	0,00	0,00	355.030,63
10.	Nepredvideni stroški (1% od GOI del - tč. 3, 5, 6)	22.355,00	0,00	17.884,00	4.471,00
	<b>Skupaj (brez DDV)</b>	<b>2.869.057,13</b>	<b>105.460,00</b>	<b>1.493.268,50</b>	<b>1.270.328,63</b>
	<b>22% DDV**</b>	<b>629.126,77</b>	<b>21.135,40</b>	<b>328.519,07</b>	<b>279.472,30</b>
	<b>Skupaj (z DDV)</b>	<b>3.498.183,90</b>	<b>126.595,40</b>	<b>1.821.787,57</b>	<b>1.549.800,93</b>

\*Rušitvena dela pritličnega objekta na lokaciji – parc. št. 1241/3 (v celoti) in 1239 (del)

\*\* Označene postavke zapadejo pod 20% DDV, ker so bile storitve Zdravstvenemu domu dr. Adolfa Drolca Maribor že zaračunane in izvajalcem plačane (razen 10% PGD, za kar je pogoj pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja)

Predmet ocenjene vrednosti investicije **niso** naslednje storitve:

- predhodne storitve (projektna naloga, priprava javne objave pridobitve ponudnika alternativne lokacije, prostorski oz. zazidalni preizkus lokacije v okviru ZDM, novelacije projektne naloge za lokacijo v okviru ZDM),
- geološke raziskave s poročilom in zaščito gradbene jame ter geodetski načrt,
- premoženjsko-pravna opravila, cenitve, notarske overitve in odškodnine za stavbno pravico ter morebitno služnost,
- arheološke raziskave lokacije, ki jih je (skladno s kulturno-varstvenimi pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije) potrebno opraviti pred pričetkom gradnje.

## 9.0. ANALIZA LOKACIJE

### 9.1. Navedba in opis lokacije

Predvidena lokacija novega objekta je v notranjosti območja stavbnega kareja, ki ga na južni strani omejuje Sodna ulica, na vzhodni strani Vošnjakova ulica, na severni strani Partizanska cesta in na zahodni strani Ulica talcev (prostorsko-planska enota Rt – 2C) in sicer na zemljiščih z naslednjimi parcelnimi številkami: 1230/5, 1238/1, 1239, 1240/2 in 1241/2 (del), 1241/1, 1241/3 (v celoti), vse k.o. 657 Maribor grad. Zemljiško – knjižni lastnik navedenih zemljišč je soustanoviteljica ZDM, to je Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM). Na jugovzhodnem delu lokacije pa načrtovani objekt s podzemnim delom kleti, oziroma garažo, posega tudi na severni del zemljišča s parcelno številko 1237/1, katere zemljiško knjižni lastnik je Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije. Z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije bo sklenjena Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, s čimer bo pridobljena pravica graditi na zemljišču, ki ni v lasti investitorja.

Sosednja zemljišča, v okviru opisanega stavbnega kareja (parcelne številke: 1224, 1226/1, 1226/2 in 1237/2, vse k.o. Maribor grad), ki na zahodu, severu in jugo - vzhodu mejijo z zgoraj navedenimi površinami (zemljišči) objekti uporabnika ZDM, niso predmet projektne obdelave, oziroma neposredno vezana na realizacijo investicije oziroma dejavnosti ZDM. Bodo pa lastniki navedenih zemljišč v fazi upravnega postopka stranke v postopku, oziroma stranski udeleženci, ki jih bo določila pristojna Upravna enota.



Slika 6 - Lokacija predmetne investicije

## 10.0. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

---

V času izvajanja investicije lahko pride do manjšega vpliva na okolje pri organizaciji gradbišča (izvedba dostopa, postavitvev zaščitne ograje, morebitno poškodovanje tlakovanih površin), vendar se ti vplivi ob zaključku prenove sanirajo in vzpostavijo v prvotno stanje.

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

### Zrak

Dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka, saj je takšne narave, da ne sproža emisij v ozračje, oz. so te emisije obvladljive v skladu s predpisi (ogrevanje, prah). Vpliv neprijetnih vonjav iz kanalizacijskega sistema v objektu in okolici ni pričakovati, saj bo narejen v vodotesni izvedbi, iz njega ne bodo uhajale neprijetne vonjave.

### Voda

Projektna rešitev je usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavno zakonodajo. Kanalizacijski sistem v objektu in okolici bo zgrajen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema. Odpadne vode se bodo iztekale v kanalizacijski sistem mesta. Kakovost podtalne vode se na ta način lahko le izboljša.

### Hrup

Hrup bo povečan v času gradnje, vendar bo le-ta omejen skladno z veljavno zakonodajo. Izvedena investicija s predvideno dejavnostjo in programsko zasnovo ne bo povzročala motečega hrupa.

### Ravnanje z odpadki

Pri izvajanju del pričakujemo večje količine odpadkov, s katerimi bomo ravnali skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. list RS, št. 103/11) in Načrtom gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

### Požarna varnost

V skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi smernicami bodo upoštevani vsi prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi, s katerimi bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja ter potrebni odmiki od objektov oziroma ustrezna požarna ločitev, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

Investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje, zato tudi ne bo povzročala stroškov iz tega naslova.

## 11.0. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA

### 11.1. Časovni načrt izvedbe investicije

V nadaljevanju podajamo časovni načrt izvedbe investicije.

Leto	Aktivnosti
	<b>Realizirano</b>
2012 – 2013	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (DIIP) – 2012
	Projektiranje (IDZ, IDP) – 2012
	Izbira izvajalca arheoloških in geoloških raziskav – 2012
	Pridobitev gradbenega dovoljenja za rušitve in prestavitve vročevoda ter izgradnjo nadomestne TP – januar/februar 2013
	<b>Planirano</b>
Apr. – Sep. 2013	Izdelava in potrditev investicijske dokumentacije (PIZ+IP)
Nov. 2012 – Mar. 2013	Izdelava PGD na podlagi PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor
Jun. – Okt. 2013	Izdelava in potrditev OPPN
Sep. – Okt. 2013	Obravnava in potrditev IP
Sept. – Nov. 2013	Izdelava dopolnitve PGD (po sprejemu OPPN) in izdelava PZI
Okt. – Nov. 2013	Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo FRM in rekonstrukcijo
Nov. – Jan. 2014	Javno naročilo za izbiro izvajalca rušitev in dograditev objekta FRM
Jan. 2014 – Mar. 2015	Izvedba rušitve obstoječega objekta s prestavitvijo vročevoda, arheološke raziskave, izgradnja nadomestne TP, izvedba GOI del, dobava in vgradnja medicinske in druge vgradne opreme
Mar. – Apr. 2015	Tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in pridobitev uporabnega dovoljenja
Maj 2015	Končni obračun in predaja objekta uporabniku

### 11.2. Organizacija vodenja projekta

Nosilec investicije je Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor.

V predhodnem postopku je investitor, v skladu z Zakonom o javnih naročilih, že izvedel oddajo naslednjih storitev:

- izdelavo projektne dokumentacije za odstranitev obstoječih objektov, izgradnjo nadomestne transformatorske postaje ter novogradnjo in rekonstrukcijo obstoječih objektov,
- izdelavo investicijske dokumentacije,
- tehnično koordinacijo projekta.

Celotno investicijo vodijo strokovne službe ZDM.

Vodstvo ZDM bo, s svojimi strokovnimi službami, zadolženo za oddajo javnega naročila gradnje, oddajo storitev nadzora GOI del ter projektantskega nadzora, vse v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Strokovni nadzor nad odstranitvenimi deli obstoječih objektov, gradnjo nadomestne transformatorske postaje in GOI deli novogradnje ter rekonstrukcije bo potekal v skladu z določili Zakona o graditvi objektov.

Finančna realizacija investicije bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Odgovorna oseba za izvedbo celotne planirane investicije je prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec., direktor Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor.



## 12.0. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Ocena stroškov celotne investicije »Dozidava k zdravstvenemu domu – objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino« je izdelana s preverjanjem cen na trgu, na podlagi projektne dokumentacije in tehničnega poročila ter ocene investitorja.

Poglavje prikazuje deleže financiranja po letih in po virih financiranja. Celotna vrednost investicije po tekočih cenah znaša **3.498.183,90 EUR** (z davkom na dodano vrednost) in bo v skladu z Dogovorom o zagotavljanju sredstev za dozidavo k Zdravstvenemu domu – objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, financirana s proračunskimi sredstvi občin soinvestitoric v deležih, navedenih v spodnji tabeli:

Tabela 8.0./1; Viri financiranja

Št.	Vir financiranja	Delež
1	Mestna občina Maribor	63,12%
	Občina Duplek	3,32%
	Občina Hoče - Slivnica	5,37%
	Občina Kungota	2,44%
	Občina Lovrenc na Pohorju	1,76%
	Občina Miklavž na Dravskem polju	3,20%
	Občina Pesnica	3,99%
	Občina Rače - Fram	3,32%
	Občina Ruše	4,10%
	Občina Selnica ob Dravi	2,60%
	Občina Starše	2,21%
	Občina Šentilj	4,57%
	<b>Skupaj</b>	<b>100,00%</b>

V nadaljevanju prikazujemo stroške investicije po letih in virih financiranja.

Tabela 8.0/2: Finančna konstrukcija investicije po letih in virih financiranja v EUR z DDV, v tekočih cenah

Št.	Vir financiranja	Delež	2013	2014	2015	Znesek
1	Mestna občina Maribor	63,12%	65.364,17	1.149.912,31	704.838,04	1.920.114,52
2	Občina Duplek	3,32%	3.438,04	60.483,35	37.073,23	100.994,62
3	Občina Hoče - Slivnica	5,37%	5.560,92	97.829,99	59.964,83	163.355,74
4	Občina Kungota	2,44%	2.526,75	44.451,62	27.246,60	74.224,97
5	Občina Lovrenc na Pohorju	1,76%	1.822,58	32.063,46	19.653,28	53.539,32
6	Občina Miklavž na Dravskem polju	3,20%	3.313,77	58.297,20	35.733,23	97.344,20
7	Občina Pesnica	3,99%	4.131,86	72.689,32	44.554,88	121.376,06
8	Občina Rače - Fram	3,32%	3.438,04	60.483,35	37.073,23	100.994,62
9	Občina Ruše	4,10%	4.245,77	74.693,29	45.783,21	124.722,27
10	Občina Selnica ob Dravi	2,60%	2.692,44	47.366,48	29.033,25	79.092,17
11	Občina Starše	2,21%	2.288,57	40.261,51	24.678,27	67.228,35
12	Občina Šentilj	4,57%	4.732,48	83.255,69	51.031,53	139.019,70
	<b>Skupaj</b>	<b>100,00%</b>	<b>103.555,39</b>	<b>1.821.787,57</b>	<b>1.116.663,57</b>	<b>3.042.006,53</b>
13	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca		23.040,00	0,00	433.137,37	456.177,37
	<b>Skupaj</b>		<b>126.595,39</b>	<b>1.821.787,57</b>	<b>1.549.800,94</b>	<b>3.498.183,90</b>

Strošek Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor je strošek izdelave projekta opreme in oprema sama, v skupni vrednosti 456.177,37 EUR (po tekočih cenah, z DDV).

## 13.0. PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 13.1. Struktura prihodkov in odhodkov pred investicijo in po investiciji

V tabelarnem prikazu prihodkov in stroškov je v stolpcu stanje po investiciji upoštevan presečni datum 31. 12. 2014, od katerega dalje se ugotavlja stanje po investiciji.

Ta datum predstavlja tudi tolerančni okvir, v katerem bo izveden končni obračun in primopredaja opremljenega objekta med izvajalci GOI del, dobavitelji opreme in investitorjem, uporabnikom ter upravljavcem.

Tabela 9.1./1: Prihodki in stroški pred in po investiciji

	Pred investicijo	Po investiciji
	Stanje na dan 31. 12. 2012	Stanje na dan 31. 12. 2016
<b>PRIHODKI</b>		
Prihodki od poslovanja	730.080	854.193
Finančni prihodki	0	0
Drugi prihodki	0	0
Prevrednotovalni poslovni prihodki	2.370	2.370
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>732.449</b>	<b>856.563</b>
<b>ODHODKI</b>		
Stroški blaga, materiala in storitev	95.642	126.973
stroški dela	601.936	601.936
Amortizacija	10.287	30.000
Drugi stroški	2.143	2.571
Finančni odhodki	6	6
Drugi odhodki	75	75
Prevrednotovalni poslovni odhodki	3	3
Interni stroški	63.700	91.810
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>773.791</b>	<b>853.374</b>

### 13.2. Analiza stroškov in koristi

Analiza stroškov in koristi (Delovni dokument 4, Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi stroškov in koristi, str. 6) je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Načelno je treba oceniti vse vplive, torej finančne, ekonomske in družbene, vplive na okolje, itd.

Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultati se potem ugotavljajo kot celota (neto koristi), s sklepi pa se je potrebno opredeliti do tega, ali je projekt zaželen in ali se ga splača izvesti. Stroške in koristi je treba ovrednotiti po pravilu diferenčnih vrednosti, z upoštevanjem razlike med alternativo »z« investicijo in alternativo »brez« investicije.

Kot smo že navedli, minimalna varianta »brez« investicije, ki predstavlja ohranitev obstoječega stanja objekta za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev projekta in pridobiti dodatnih prostorov za izvajanje dejavnosti Službe FRM.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer investicija v dozidavo objekta C k objektu D (lociranem ob Ulici talcev), v dvoriščnem delu kompleksa ZDM, ki na vzhodu meji na objekt A (lociran ob podaljšku Vošnjakove ulice).

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova **neto sedanja vrednost** ali **čista sedanja vrednost**. Če je ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna, potem je družba (regija/država) v boljšem položaju, če je projekt izveden, saj koristi presegajo stroške.

### 13.2.1. Finančna analiza

Finančna analiza nam omogoča, da preverjamo in zagotovimo uravnoteženje denarnih tokov (zagotovimo finančno pokritost izdatkov z viri) ter izračunamo kazalnike finančnih učinkov investicijskega projekta. Pri finančni analizi smo upoštevali stalne cene in sicer po indiferentni metodi izračuna stanja pred in po investiciji.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
1	2013	105.460,00				-105.460,00
2	2014	1.468.307,28				-1.468.307,28
3	2015	1.249.094,03	426.687,00	428.281,50		-1.247.499,53
4	2016		853.374,00	856.563,00		3.189,00
5	2017		853.374,00	856.563,00		3.189,00
6	2018		853.374,00	856.563,00		3.189,00
7	2019		853.374,00	856.563,00		3.189,00
8	2020		853.374,00	856.563,00		3.189,00
9	2021		853.374,00	856.563,00		3.189,00
10	2022		853.374,00	856.563,00		3.189,00
11	2023		853.374,00	856.563,00		3.189,00
12	2024		853.374,00	856.563,00		3.189,00
13	2025		853.374,00	856.563,00		3.189,00
14	2026		853.374,00	856.563,00		3.189,00
15	2027		853.374,00	856.563,00		3.189,00
16	2028		853.374,00	856.563,00		3.189,00
17	2029		853.374,00	856.563,00		3.189,00
18	2030		853.374,00	856.563,00		3.189,00
19	2031		853.374,00	856.563,00		3.189,00
20	2032		853.374,00	856.563,00		3.189,00
21	2033		853.374,00	856.563,00		3.189,00
22	2034		853.374,00	856.563,00		3.189,00
23	2035		853.374,00	856.563,00		3.189,00
24	2036		853.374,00	856.563,00		3.189,00
25	2037		853.374,00	856.563,00		3.189,00
26	2038		853.374,00	856.563,00		3.189,00
27	2039		853.374,00	856.563,00		3.189,00
28	2040		853.374,00	856.563,00		3.189,00
29	2041		853.374,00	856.563,00		3.189,00
30	2042		853.374,00	856.563,00		3.189,00
31	2043		853.374,00	856.563,00		3.189,00
32	2044		853.374,00	856.563,00	299.379,18	302.568,18
	Skupaj	2.822.861,31	25.174.533,00	25.268.608,50	299.379,18	-2.429.406,63

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2013	98.560,75	0,00	0,00	0,00	-98.560,75
2014	1.282.476,44	0,00	0,00	0,00	-1.282.476,44
2015	1.019.632,80	348.303,69	349.605,28	0,00	-1.018.331,22
2016	0,00	651.034,94	653.467,81	0,00	2.432,87
2017	0,00	608.443,87	610.717,58	0,00	2.273,71
2018	0,00	568.639,13	570.764,09	0,00	2.124,97
2019	0,00	531.438,44	533.424,39	0,00	1.985,95
2020	0,00	496.671,44	498.527,46	0,00	1.856,03
2021	0,00	464.178,91	465.913,52	0,00	1.734,60
2022	0,00	433.812,07	435.433,19	0,00	1.621,13
2023	0,00	405.431,84	406.946,91	0,00	1.515,07
2024	0,00	378.908,26	380.324,22	0,00	1.415,95
2025	0,00	354.119,87	355.443,19	0,00	1.323,32
2026	0,00	330.953,15	332.189,90	0,00	1.236,75
2027	0,00	309.302,01	310.457,85	0,00	1.155,84
2028	0,00	289.067,30	290.147,52	0,00	1.080,22
2029	0,00	270.156,35	271.165,91	0,00	1.009,56
2030	0,00	252.482,57	253.426,08	0,00	943,51
2031	0,00	235.965,02	236.846,81	0,00	881,79
2032	0,00	220.528,06	221.352,16	0,00	824,10
2033	0,00	206.100,99	206.871,17	0,00	770,19
2034	0,00	192.617,75	193.337,55	0,00	719,80
2035	0,00	180.016,59	180.689,30	0,00	672,71
2036	0,00	168.239,80	168.868,50	0,00	628,70
2037	0,00	157.233,46	157.821,03	0,00	587,57
2038	0,00	146.947,16	147.496,29	0,00	549,13
2039	0,00	137.333,79	137.847,00	0,00	513,21
2040	0,00	128.349,34	128.828,97	0,00	479,63
2041	0,00	119.952,65	120.400,91	0,00	448,25
2042	0,00	112.105,28	112.524,21	0,00	418,93
2043	0,00	104.771,29	105.162,81	0,00	391,52
2044	0,00	97.917,10	98.283,00	34.351,10	34.717,01
Skupaj	2.400.670,00	8.901.022,11	8.934.284,62	34.351,10	-2.333.056,38

### 13.2.2. Ekonomska analiza

Pri ekonomski analizi smo upoštevali davčne popravke – odšteli smo posredne davke (DDV). Predvidevali smo, da bodo 80% investicije izvajali izvajalci iz regije, kar bo imelo pozitiven učinek na samo regijo. Prav tako smo upoštevali učinek izboljšanja pogojev dela zaposlenih in počutja pacientov. Na tej podlagi smo izračunali dinamično oceno naložbe – neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti. Ekonomska doba investicije je vsaj 50 let, zato smo upoštevali trend rasti neto denarnega toka do leta 2060, ter ga diskontirali na leto 2044. Preostanek vrednosti smo na tej osnovi ocenili na 299.379 EUR.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Celotna investicija</b>	-105.460	-1.493.269	-1.270.329						
<b>Učinki investicije v regiji</b>	84.368	1.194.615	1.016.263						
<b>Prihodki</b>			428.282	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563
<b>Odhodki</b>			-426.687	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374
<b>Izboljšanje pogojev dela in počutja pacientov</b>			25.697	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393
<b>Preostanek vrednosti</b>									
<b>Skupaj</b>	<b>-21.092</b>	<b>-298.654</b>	<b>-226.775</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563
-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374
51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393
<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563	856.563
-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374	-853.374
51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393	51.393
										299.379
<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>54.582</b>	<b>353.961</b>

eNSV	115.701,36 €
eISD	9,07%

Kot je iz tabele razvidno, je neto sedanja vrednost projekta pozitivna (115.701,36 EUR), saj koristi presegajo stroške in je zato projekt upravičen. Prav tako je notranja stopnja donosnosti višja od relevantne diskontne stopnje.

Merljivi učinki investicije, v nadaljevanju navajamo tiste, katerih vrednosti ni mogoče denarno opredeliti, so:

- povečanje prostorskih kapacitet namenjenim zdravstveni dejavnosti v mestu,
- obogatitev obstoječih zdravstvenih programov,
- razvoj intelektualnega kapitala idr.

## 14.0. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA PRED IN PO INVESTICIJI

### 14.1. Izhodiščna neto sedanja vrednost

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate, podane v finančni analizi. Cilj analize tveganja, ki smo jo opravili v nadaljevanju, je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta.

»Kritične spremenljivke oz. faktorji« so tiste, katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči zvišanje na ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti NPV.

Prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke) so:

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke in
- faktorji, ki vplivajo na odhodke.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2013	98.561	0	0	0	-98.561
2014	1.282.476	0	0	0	-1.282.476
2015	1.019.633	348.304	349.605	0	-1.018.331
2016	0	651.035	653.468	0	2.433
2017	0	608.444	610.718	0	2.274
2018	0	568.639	570.764	0	2.125
2019	0	531.438	533.424	0	1.986
2020	0	496.671	498.527	0	1.856
2021	0	464.179	465.914	0	1.735
2022	0	433.812	435.433	0	1.621
2023	0	405.432	406.947	0	1.515
2024	0	378.908	380.324	0	1.416
2025	0	354.120	355.443	0	1.323
2026	0	330.953	332.190	0	1.237
2027	0	309.302	310.458	0	1.156
2028	0	289.067	290.148	0	1.080
2029	0	270.156	271.166	0	1.010
2030	0	252.483	253.426	0	944
2031	0	235.965	236.847	0	882
2032	0	220.528	221.352	0	824
2033	0	206.101	206.871	0	770
2034	0	192.618	193.338	0	720
2035	0	180.017	180.689	0	673
2036	0	168.240	168.869	0	629
2037	0	157.233	157.821	0	588
2038	0	146.947	147.496	0	549
2039	0	137.334	137.847	0	513
2040	0	128.349	128.829	0	480
2041	0	119.953	120.401	0	448
2042	0	112.105	112.524	0	419
2043	0	104.771	105.163	0	392
2044	0	97.917	98.283	34.351	34.717
<b>Skupaj</b>	<b>2.400.670</b>	<b>8.901.022</b>	<b>8.934.285</b>	<b>34.351</b>	<b>-2.333.056</b>

**14.2. Analiza vplivov spremembe investicijske vrednosti**

Spremembe investicijske vrednosti vplivajo na:

- obračun amortizacije,
- stroške vzdrževanja (nadomestni deli),
- stroške zavarovanja.

Verjetnost nastopa tega faktorja je predvsem pogojena:

- z uspešnostjo razpisa za izbor izvajalcev rušitvenih in gradbenih del,
- z dinamiko izvedbe investicije (vpliv inflacije ter dodatnih stroškov).

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2011	99.546	0	0	0	-99.546
2012	1.295.301	0	0	0	-1.282.476
2013	1.019.633	348.304	349.605	0	-1.018.331
2014	0	651.035	653.468	0	2.433
2015	0	608.444	610.718	0	2.274
2016	0	568.639	570.764	0	2.125
2017	0	531.438	533.424	0	1.986
2018	0	496.671	498.527	0	1.856
2019	0	464.179	465.914	0	1.735
2020	0	433.812	435.433	0	1.621
2021	0	405.432	406.947	0	1.515
2022	0	378.908	380.324	0	1.416
2023	0	354.120	355.443	0	1.323
2024	0	330.953	332.190	0	1.237
2025	0	309.302	310.458	0	1.156
2026	0	289.067	290.148	0	1.080
2027	0	270.156	271.166	0	1.010
2028	0	252.483	253.426	0	944
2029	0	235.965	236.847	0	882
2030	0	220.528	221.352	0	824
2031	0	206.101	206.871	0	770
2032	0	192.618	193.338	0	720
2032	0	180.017	180.689	0	673
2032	0	168.240	168.869	0	629
2032	0	157.233	157.821	0	588
2032	0	146.947	147.496	0	549
2032	0	137.334	137.847	0	513
2032	0	128.349	128.829	0	480
2032	0	119.953	120.401	0	448
2032	0	112.105	112.524	0	419
2032	0	104.771	105.163	0	392
2032	0	97.917	98.283	34.351	34.717
<b>Skupaj</b>	<b>2.414.480</b>	<b>8.901.022</b>	<b>8.934.285</b>	<b>34.351</b>	<b>-2.334.042</b>

**Investicijski stroški se povišajo za 1%**

Izhodiščna NSV:		-2.333.056
Nova NSV:		-2.334.042
Indeks:		0,99957773
Sprememba v %:		0,04%



**14.3. Analiza vplivov na odhodke**

Na odhodke, ki se predvidevajo z izvedbo investicije, vplivajo naslednji faktorji:

- vzdrževalni in obratovalni stroški,
- stroški dela ter
- drugi vplivni faktorji.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2011	98.561	0	0	0	-98.561
2012	1.295.301	0	0	0	-1.295.301
2013	1.019.633	351.787	349.605	0	-1.021.814
2014	0	657.545	653.468	0	-4.077
2015	0	614.528	610.718	0	-3.811
2016	0	574.326	570.764	0	-3.561
2017	0	536.753	533.424	0	-3.328
2018	0	501.638	498.527	0	-3.111
2019	0	468.821	465.914	0	-2.907
2020	0	438.150	435.433	0	-2.717
2021	0	409.486	406.947	0	-2.539
2022	0	382.697	380.324	0	-2.373
2023	0	357.661	355.443	0	-2.218
2024	0	334.263	332.190	0	-2.073
2025	0	312.395	310.458	0	-1.937
2026	0	291.958	290.148	0	-1.810
2027	0	272.858	271.166	0	-1.692
2028	0	255.007	253.426	0	-1.581
2029	0	238.325	236.847	0	-1.478
2030	0	222.733	221.352	0	-1.381
2031	0	206.101	206.871	0	770
2032	0	192.618	193.338	0	720
2032	0	180.017	180.689	0	673
2032	0	168.240	168.869	0	629
2032	0	157.233	157.821	0	588
2032	0	146.947	147.496	0	549
2032	0	137.334	137.847	0	513
2032	0	128.349	128.829	0	480
2032	0	119.953	120.401	0	448
2032	0	112.105	112.524	0	419
2032	0	104.771	105.163	0	392
2032	0	97.917	98.283	34.351	34.717
<b>Skupaj</b>	<b>2.413.495</b>	<b>8.972.516</b>	<b>8.934.285</b>	<b>34.351</b>	<b>-2.417.376</b>

**Operativni stroški se povečajo za 1%**

Izhodiščna NSV:		-2.333.056
Nova NSV:		-2.417.376
Indeks:		0,96511956
Sprememba v %:		3,49%

## 14.4. Analiza vplivov na prihodke

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2011	98.561	0	0	0	-98.561
2012	1.282.476	0	0	0	-1.282.476
2013	1.019.633	348.304	346.109	0	-1.021.827
2014	0	651.035	646.933	0	-4.102
2015	0	608.444	604.610	0	-3.833
2016	0	568.639	565.056	0	-3.583
2017	0	531.438	528.090	0	-3.348
2018	0	496.671	493.542	0	-3.129
2019	0	464.179	461.254	0	-2.925
2020	0	433.812	431.079	0	-2.733
2021	0	405.432	402.877	0	-2.554
2022	0	378.908	376.521	0	-2.387
2023	0	354.120	351.889	0	-2.231
2024	0	330.953	328.868	0	-2.085
2025	0	309.302	307.353	0	-1.949
2026	0	289.067	287.246	0	-1.821
2027	0	270.156	268.454	0	-1.702
2028	0	252.483	250.892	0	-1.591
2029	0	235.965	234.478	0	-1.487
2030	0	220.528	219.139	0	-1.389
2031	0	206.101	204.802	0	770
2032	0	192.618	191.404	0	720
2032	0	180.017	178.882	0	673
2032	0	168.240	167.180	0	629
2032	0	157.233	156.243	0	588
2032	0	146.947	146.021	0	549
2032	0	137.334	136.469	0	513
2032	0	128.349	127.541	0	480
2032	0	119.953	119.197	0	448
2032	0	112.105	111.399	0	419
2032	0	104.771	104.111	0	392
2032	0	97.917	97.300	34.351	34.717
<b>Skupaj</b>	<b>2.400.670</b>	<b>8.901.022</b>	<b>8.844.942</b>	<b>34.351</b>	<b>-2.404.818</b>

## Prihodki se znižajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-2.333.056
Nova NSV:		-2.404.818
Indeks:		0,97015926
Sprememba v %:		2,98%

Z analizo občutljivosti smo ugotovili, da opazovane spremenljivke niso kritične spremenljivke. Zaradi tega ugotavljamo, da obravnavanje verjetnosti sprememb posameznih kritičnih spremenljivk ni potrebna.

V kolikor upoštevamo, da v obdobju do dokončanja GOI del in namestitve opreme in nadaljnjem postopku ni pričakovati rizičnih političnih, gospodarskih in ekonomskih vplivov, potem je tveganje za celotni projekt minimalno.

## **15.0. ZAKLJUČEK**

---

Iz Investicijskega programa je, po določilih »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Ur.l. RS št. 60/06, 54/10), razviden namen in razvojna upravičenost investicije.

Iz podatkov je razvidno, da bodo cilji, ki jih zasledujemo z načrtovano investicijo, doseženi in da je investicija tudi družbeno – ekonomsko upravičena.

## PRILOGE IN VIRI

---

### VIRI:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta izdelovalca Komunaprojekt d.d., 15.6.2012;
- Spletna stran Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor: [www.zd-mb.si](http://www.zd-mb.si);
- Projektna dokumentacija PGD, izdelovalca Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor, februar 2013;
- Podatki in dokumentacija Javnega zavoda ZDM.