

INVESTITOR

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

NAROČNIK DOKUMENTACIJE

Javni zavod
ZDRAVSTVENI DOM dr. ADOLFA DROLCA.
MARIBOR

INVESTICIJSKI OBJEKT

REKONSTRUKCIJA DELA PRITLIČJA
OBJEKTA ZDRAVSTVENEGA DOMA
MARIBOR V SODNI ULICI 13

NALOGA

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
(DIIP)

IZDELOVALEC

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

Direktor:
Igor ŠPOLAR, univ.dipl.inž.grad.

ŠTEVILKA NALOGE

DIIP-ZDM 2016

DATUM

Maribor, 22.11.2016

Številka: 02/021/01-325/16

Datum: 22. 11. 2016

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

SKLEP

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

Številka DIIP: DIIP-ZDM 2016

Datum izdelave DIIP: 22.11.2016

S tem sklepom se odobri nadaljevanje investicijskega projekta.

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

Odgovorna oseba:

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



Upravljalec:

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



KAZALO VSEBINE

1.0	UVODNA POJASNILA	5
1.1	Izhodišča.....	5
1.2.	Predstavitev investitorja, soinvestitorjev oziroma sofinancerjev in uporabnika..	5
1.3.	Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in odgovorne osebe	6
1.4.	Namen in cilji investicijskega projekta.....	6
2.0	OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
2.1.	Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije - faza DIIP	8
2.2.	Spisek strokovnih podlag za izdelavo DIIP	8
2.3.	Upoštevane variante, oziroma alternative.....	9
2.4.	Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovornega vodje investicijskega projekta.....	9
2.5.	Predvidena organizacija izvedbe in spremljanja investicije	10
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije.....	10
2.7	Utemeljitev vrednosti investicijskega projekta	11
3.0	PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU PROSTOROV IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	12
3.1.	Investitor (po pooblastilu).....	12
3.2.	Uporabnik prostorov.....	12
3.3.	Izdelovalec investicijske dokumentacije.....	12
4.0	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZAGOTAVLJALA PREDVIDENA INVESTICIJA	12
4.1.	Dejavnost Javnega zavoda zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor.....	12
4.2.	Obstoječe stanje.....	13
4.3.	Razlogi za investicijo.....	13
4.4.	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami.....	13
5.0.	OPIS IN OPREDELITVE INVESTICIJE	15
5.1.	Podlage za izvedbo investicije.....	15
5.2.	Faznost izvedbe investicije.....	15
5.3.	Opisi predvidenih arhitekturno-funkcionalnih rešitev preureditve dosedanjih prostorov v dve funkcionalni enoti	15
6.0	ANALIZA ZAPOSLENIH	17

6.1.	Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih.....	17
7.0	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH CENAH	17
7.1.	Podlage za oceno stroškov	17
7.2.	Struktura stroškov investicije.....	17
8.0	ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE.....	17
8.1.	Opisi lokacije, obstoječega objekta ter prostorov	18
8.2.	Veljavni prostorski akti.....	18
9.0	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	18
9.1.	Izhodišča.....	18
9.2.	Ocena posameznih emisij in ukrepi.....	18
10.0	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	20
11.0	NAČRT FINANCIRANJA V STALNIH CENAH, DINAMIKI IN VIRIH.....	21
11.1.	Deleži sredstev glede na financerja in vrsto stroška	21
11.2.	Dinamika financiranja.....	20
12.0	PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV POSLOVANJA	23
12.1.	Ocena predvidenih stroškov in koristi po rekonstrukciji.....	23
12.2.	Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije.....	23
12.3.	Statični kazalniki.....	25
12.4.	Dinamični kazalniki.....	25
12.5.	Ekonomski kazalniki	26
12.6.	Dinamični kazalniki.....	28
13.0.	ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI	29
13.1.	Ocena tveganj.....	29
13.2.	Analiza občutljivosti.....	29

GRAFIČNA PRILOGA:

Tloris pritličja dela objekta (Sodna ul. 13.) - izvedbene faze

1.0 UVODNA POJASNILA

1.1 Izhodišča

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

V delu objekta Zdravstvenega doma Maribor v Sodni ulici že deluje ambulanta radiologije, na drugih lokacijah v mestu pa okulistika in sicer: (v najetih prostorih) na Lavričevi ul. 1. ter (v objektih ZDM) v Vošnjakovi ul. 2. in Ljubljanski ulici 42.

Za umestitev dejavnosti okulistike in razširitev ambulantne oz. diagnostične dejavnosti radiologije v razpoložljive, oziroma izpraznjene prostore na naslovu Sodna ulica 13. pa je ZDM, kot izvajalec zdravstvenih dejavnosti na območju 12 občin, za preureditev citiranih razpoložljivih prostorov in (posledično) umestitev dela navedenih ambulantnih dejavnosti, pridobil ustrezno projektno dokumentacijo in (na podlagi izdelane PGD dokumentacije) tudi gradbeno dovoljenje, ki ga je izdala RS / Upravna enota Maribor pod številko 351-119/2016-16 (7017).

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

1.2. Predstavitev investitorja, soinvestitorjev oziroma sofinancerjev in uporabnika

1.2.1 Investitor in pooblaščenec investitorja

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

1.2.2. Podatki o uporabniku prostorov in izvajalcu zdravstvenih dejavnosti

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

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

1.2.3 Soinvestitorji oziroma sofinancerji (po abecednem redu)

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

V primeru investicijskih projektov pa posamezne občine, skladno z ustanoviteljskimi deleži, nastopajo tudi kot tudi soinvestitorji oziroma sofinancerji.

Deleži 12-ih občin soustanoviteljic (navedenih po abecednem redu) so razvidni iz pregledne tabele.

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

1.3. Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in odgovorne osebe

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

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

1.4. Namen in cilji investicijskega projekta

1.4.1. Izhodišča za pripravo investicijske dokumentacije

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

Zaradi različnih možnosti oziroma dinamike zagotovitve finančnega vira s strani ustanoviteljic pa tudi lastnih sredstev ZDM, je potrebno in smiselno izvedbo rekonstrukcije (časovno) primerno opredeliti, kar vključuje ureditev prostorov (v pritličju in kleti objekta Sodna ulica 13.) v dveh izvedbenih ciklih

K postopni realizaciji in čimprejšnji rekonstrukciji pritličja in kleti na lokaciji Sodna ulica 13. pa napotuje tudi dejstvo, da je v okviru investicije, ki se v objektu ZDM trenutno

izvaja (ureditev prostorov centralne sterilizacije in pralnice perila), z ozirom na nižjo vrednost GOI del, kot je bila predvidena v investicijski oceni, oziroma Investicijskem programu (krajše IP) nastal "preostanek" predhodno odobrenih sredstev, ki so jih za ta projekt zagotovile ustanoviteljice ZDM. Ugotovljena razlika je nastala med ocenjeno vrednostjo GOI del za citirano investicijo in dejansko (pogodbeno) ceno, ki jo je investitor, oziroma pooblaščenec ZDM, zagotovil na podlagi izvedenega javnega naročila.

S sprejemom predmetnega DIIP pa bi preostanek predhodno odobrenega in "neizkoriščenega" deleža ustanoviteljic, namenjenega investiciji v centralno sterilizacijo in pralnica perila, ki je v teku - na podlagi soglasja in sklepov občin soustanoviteljic ZDM - lahko preusmerili v ureditev dela načrtovane rekonstrukcije prostorov v Sodni ulici 13.

V nadaljevanju pa bi - na podlagi delne dopolnitve oziroma spremembe instalacijskega dela izvedbene projektne dokumentacije, ki je potrebna zaradi postopne izvedbe GOI del in montaže opreme - v okviru dodatnega investicijskega postopka, kar vključuje pripravo in potrditev DIIP, z ozirom na obseg GOI del pa tudi Investicijski program (krajše IP) - ta del posegov (delovno poimenovane 2. faza), lahko zaključili z načrtovano rekonstrukcijo vseh ostalih prostorov, kar vključuje preostali del pritličja in celotno kletno etažo obstoječega objekta v Sodni ulici 13. ter prostore severno od tega objekta in sicer v novejšem "prizidku".

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

1.4.2. Namen investicijskega projekta

Namen celotnega investicijskega projekta je ureditev prostorov za ambulantne dejavnosti okulistike, radiologije in skupnih prostorov, ki se - v funkciji zdravstvenih storitev - v celoti umeščajo na lokacijo v Sodni ulici 13.

V okviru celotnega investicijskega postopka je tako predvidena posodobitev ter ureditev prostorov in opreme obstoječe dejavnosti radiologije, ki vključujejo MRI (magnetno resonanco), CT (računalniška tomografija) in UZ (ultrazvok), ureditev ambulantne, oz. diagnostične dejavnosti optike, ki trenutno deluje na treh drugih lokacijah, kot je opisano v tč. 1.1. Sestavni del celotnega investicijskega postopka pa je tudi ureditev spremljajočih skupnih prostorov (kabineti, garderobe, sanitarije za zaposlene), ki so funkcionalno povezani z medicinsko dejavnostjo.

Namen prvega izvedbenega ciklusa investicijskega projekta, obravnavanega v predmetnem DIIP, je ureditev dela prostorov v pritličju v Sodni ulici 13., ki so v celoti namenjeni okulistiki. V drugem izvedbenem ciklusu pa je namen investicijskega projekta rekonstrukcija preostalega dela pritličja in celotne kletne etaže v Sodni ulici 13. in severnem prizidku.

1.4.3. Cilji celotnega investicijskega projekta

Cilji celotnega investicijskega projekta, ki jih - v dveh operativnih postopkih - želi doseči investitor, oziroma izvajalec opisanih medicinskih dejavnosti, so torej naslednji:

- zagotovitev in ureditev ustreznih delovnih prostorov za diagnostične preglede okulistike na skupni lokaciji v Sodni ulici 13.
- zagotovitev funkcionalno-tehnološko sodobnejših in dodatnih delovnih prostorov za izvajanje diagnostičnih pregledov, ki jih je ZDM izvajal že doslej (radiologija)

- zagotovitev potrebnih spremljajočih prostorov namenjenih zdravstvenemu osebju in pacientom
- zagotovitev tehnično in funkcionalno ustrežnejšega dostopa do kleti in pritličja z nivoja vhodne ploščadi v objekt iz Sodne ulice 13. (oziroma nadomestitev sedanje ploščadi), ki - skladno z veljavnimi predpisi - za javne objekte narekuje izvedbo neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam, za kar je načrtovana izvedba dvigala oziroma dvižne ploščadi.

2.0 OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

2.1. Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije - faza DIIP

2.1.1 Predpisana investicijska dokumentacija

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

Svet Javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca je - v okviru svojih pristojnosti in na podlagi dolgoročnih ciljev - celotni investicijski projekt uvrstil v Finančni načrt 2016 / 2017 in s tem neposredno zagotovil tisti del investicijskih sredstev, ki jih mora za opremo prostorov in nekatere pripadajoče storitve ZDM, kot uporabnik in izvajalec zdravstvenih storitev, zagotoviti oziroma financirati le-ta sam.

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

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

Zaradi predvidene postopne izvedbe investicije, pogojene z zagotavljanjem finančnih virov soustanoviteljic Zdravstvenega doma, je le-ta pridobil projektantske ocene izvedbe GOI, potrebna pa je še delna dopolnitev in sprememba izvedbene projektne dokumentacije (PZI), ki bi takšen operativni pristop izvedbenih del omogočila in (po uspešnem tehničnem pregledu) omogočile pridobitev uporabnega dovoljenja za del rekonstruiranih prostorov. Dopolnitve in spremembe izvedbene projektne dokumentacije za področje električnih (jaki in šibki tok) in strojnih instalacij pa - zaradi predvidene postopne rekonstrukcije prostorov pritličja in kleti - ne zahtevajo spremembe pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

2.2. Spisek strokovnih podlag za izdelavo DIIP

2.2.1 Strokovne podlage za izdelavo tega investicijskega dokumenta so bile:

- Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (MUV 51. 18/92 ter MUV 51. 9/06);
- PGD dokumentacija "Rekonstrukcija prostorov v pritličju in kleti - Sodna ulica 13 - za potrebe ambulantnih prostorov okulistike, radiologije in skupnih služb, ki jo sestavljajo:
 - Vodilna mapa, št. proj. 05/2015, september 2015 (Bard, d.o.o.)

- Načrt arhitekture, števil. proj. 05/2015, september 2015 (Bard, d.o.o.)
- Načrt gradbenih konstrukcij, števil. proj. 15/2015 (Tectum, d.o.o. Maribor)
- Načrt električnih instalacij in električne opreme, števil. proj. 9/15, september 2015 (Pro-Biro, Peter Gajšek, s.p., Maribor)
- Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, števil. proj. 20-2524, avgust 2015 (Tes, d.o.o., Maribor)
- Študija požarne varnosti, števil. PV 75-09/15, september 2015 (Vigit, d.o.o., Zagorje ob Savi)
- Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, števil. 05/2015-RGO (Bard, d.o.o.),
- Geodetski načrt, št. 2015-73, datum: 27.7.2015 (Geodetske storitve Suzana Lečnik, s.p., Maribor)
- Podatki ZDM, kot uporabnika prostorov in izvajalca zdravstvenih storitev, pridobljeni v času izdelave predmetnega DIIP
- Informativni podatki potencialnih dobaviteljev za del tehnološke oz. medicinske opreme, pridobljeni v času izdelave DIIP ter ocena izvajalca dejavnosti o uporabi in premestitvi obstoječe opreme za področje okulistike iz dosedanjih lokacij
- Gradbeno dovoljenje, števil.: 351-119/2016-16 (7017), datum: 13.6.2016, pravnomočno z datumom: 30.6.2016; izdala: RS / Upravna enota Maribor

2.3. Upoštevane variante, oziroma alternative

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

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

2.3.2. Za naslednji del investicijskega postopka bo ZDM, kot pooblaščen investitor, pripravil dodatni DIIP in - z ozirom na oceno vrednosti rekonstrukcije prostorov in potrebne opreme - tudi Investicijski program (IP) ter oba dokumenta posredoval v obravnavo in potrditev vsem soustanoviteljicam.

2.4. Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovornega vodje investicijskega projekta

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

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

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

2.4.3. Odgovorne osebe za operativno izvedbo investicijskega projekta (izvajalec GOI del, odgovorni nadzornik GOI del, koordinator varstva pri zdravju in delu) bo pooblaščen

investitor ZDM - skladno z določili Zakona o javnem naročanju (krajše ZJN) - imenoval v nadaljevanju tega investicijskega postopka.

2.5. Predvidena organizacija izvedbe in spremljanja investicije

- 2.5.1. Svet ZDM je predmetno (celotno) investicijo opredelil v Finančnem načrtu ZDM za leto 2017 in sicer za obdobje 2017 / 2018.
- 2.5.2. Po obravnavi in potrditvi DIIP pri investitorju (MOM) in posameznih soustanoviteljih javnega zavoda, bo ZDM - skladno z ZJN-3 (Ur. list RS, št.: 91/15) - izvedel postopek priprave in objave javnega naročila gradnje za del prostorov v pritličju, ki so predmet obravnave v tem DIIP-u in so namenjeni dejavnosti okulistike.
- 2.5.3. Po zaključenem postopku oddaje javnega naročila gradnje oziroma rekonstrukcije bo ZDM (kot pooblaščen investitor), za nadzor gradbeno-obrtniških in instalacijskih del (dalje GOI dela) - skladno z določili Zakona o graditvi objektov (ZGO-1 - Ur. list RS, št.: 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 61/10, 57/12, 101/13 in 19/15) - razpisal in oddal tudi te storitve in storitve koordinacije varstva pri zdravju in delu.
- 2.5.4. Po zagotovitvi izvedbe GOI del, oziroma rekonstrukcije prostorov v pritličju objekta Sodna ul.13. pa bo ZDM (v ločenem postopku) pripravil in objavil še javno naročilo za dobavo in montažo potrebne (manjkajoče in/ali dotrajane) medicinske in ostale opreme prostorov.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

- 2.6.1. Ocenjena vrednost investicije je prikazana iz vidika možnosti postopne zagotovitve finančnih sredstev ustanoviteljic ZDM, tehničnih elementov za izvedbo rekonstrukcije dela pritličja ter časovnega vidika realizacije investicije.
- 2.6.2. Vrednost investicije opisane v predmetnem DIIP-u je (z ozirom na dinamiko, ki jo narekuje veljavnost izdanega in pravnomočnega gradbenega dovoljenja), v primeru potrditve tega investicijskega dokumenta, s tem pa tudi prenosa dela predhodno že odobrenih sredstev (namenjenih izvedbi investicije v prostore centralne sterilizacije in pralnice perila), prikazana kot **stalna cena** (per 08.11.2016).
- 2.6.3. Predvidena finančna konstrukcija in struktura virov

Predvideni deleži ustanoviteljic ZDM izvirajo iz razlike med ocenjeno vrednostjo GOI del, ki jih financirajo ustanoviteljice v primeru predhodnega projekta in dejansko ceno teh del, določeno, oziroma doseženo v postopku izvedenega javnega naročila.

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

Struktura stroškov ZDM:

- projektna dokumentacija (faza PGD, PZI): 18.355,00 EUR (realizirano)
- sprememba dela PZI dokumentacije zaradi fazne izvedbe GOI del: 3.670,00 EUR (ocenjen delež sorazmerno z vrednostjo predhodno izdelane PGD, PZI dokumentacije)
- nadzor in koordinacija VZD: 4.825,00 EUR (ocenjeno)
- medicinska in druga oprema: 227.306,00 EUR (ocenjeno)

Skupni neposredni (realizirani in ocenjeni) stroški ZDM znašajo: 253.156,00 EUR

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

Skupna struktura virov (z vključenim DDV) je torej naslednja:

- preneseni deleži ustanoviteljic ZDM: **136.711,00 EUR**
- dodatni deleži ustanoviteljic ZDM: **96.022,00 EUR**
- lastni viri ZDM (dokumentacija, oprema, nadzor GOI del): **253.156,00 EUR**

Skupni delež, ki bi ga v prvi fazi izvedbe rekonstrukcije zagotavljale občine soustanoviteljice ZDM je torej: **227.734,00 EUR**

2.7 Utemeljitev vrednosti investicijskega projekta

2.7.1 Vrednost naložbe v rekonstrukcijo prostorov v delu pritličja smo ocenjevali iz naslednjih vidikov:

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

2.7.2 Projektantsko oceno vrednosti GOI del podajajo odgovorni projektanti posameznih faz. Oceno vrednosti medicinske in druge vgradne ter mobilne opreme pa izvajalec medicinske dejavnosti in (deloma) projektanti posameznih faz. V okviru postopka javnega naročanja pa tako lahko nastanejo razlike med ocenjeno (projektantsko) vrednostjo in dejansko vrednostjo, pridobljeno po zaključku tega postopka.

Podlaga za predlagano zagotovitev deležev soustanoviteljic pri izvedbi rekonstrukcije dela pritličja objekta na naslovu Sodna ulica 13. izvira prav iz razlike med ocenjeno in dejansko vrednostjo, ki je bila ugotovljena po zaključku postopka javnega naročanja pri predhodni, oziroma tekoči investiciji v ureditev prostorov centralne sterilizacije in pralnice perila.

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

3.1. **Investitor (po pooblastilu)**

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

3.2. **Uporabnik prostorov**

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

3.3 **Izdelovalec investicijske dokumentacije**

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

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

4.1 Dejavnost Javnega zavoda zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor

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

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

4.2. Obstoječe stanje

Prostori pritličja in dela kleti, v katerih je ZDM do decembra 2015 izvajal ambulantno dejavnost fizioterapije in medicinske rehabilitacije, od tega datuma niso več v funkciji medicinskih ali drugih spremljajočih dejavnosti.

Razpoložljivi prostori pa omogočajo razširitev dela zdravstvenih dejavnosti, ki se izvajajo na tej lokaciji in umestitev novih, oziroma dodatnih dejavnosti (okulistika), ki se izvajajo na drugih (opisanih) lokacijah.

4.3. Razlogi za investicijo

Razlogi za investicijo, ki je predmet obravnave v predmetnem DIIP in je namenjena zdravstveni dejavnosti okulistike in spremljajočim prostorom za zdravstveno osebje in paciente, so naslednji:

- združitev dislociranih enot okulističnih ambulant na eni lokaciji

- racionalizacija stroškov za delovanje te ambulante
- zagotovitev dodatnih prostorov oziroma površin za to medicinsko dejavnost
- zagotovitev spremljajočih prostorov osebja zaposlenih v tem segmentu
- tehnično - tehnološka obnova in zamenjava dela električnih ter dela strojnih napeljav, naprav in opreme v območju rekonstrukcije pritličja in dela objekta

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

4.4.1 Predvideni segment investicije v ureditev prostorov za okulistično ambulanto in dela spremljajočih prostorov predstavlja enega od temeljnih elementov za zagotovitev večje kvalitete in obsega zdravstvenih dejavnosti in je skladna za razvojnimi cilji javnega zavoda. S funkcionalno tehnično preureditvijo prostorov in tehnološko opremo okulistične ambulante bo ZDM opustil izvajanje teh zdravstveni storitev v najetih prostorih v Lavričevi ulici, v dosedanje prostore okulistike v Vošnjakovi ulici pa umestil Službo otroške in mladinske psihiatrije, ki deluje v utesnjenih prostorih. Z ureditvijo zahodnega krila pritličja v Sodni ulici 13. pa povečal učinkovitost in obseg teh zdravstvenih storitev.

4.4.2. V okviru sprejetih dokumentov s področja zdravstva v RS in EU je dan poudarek zagotavljanju kvalitete izvajanja in dostopnosti zdravstvenih storitev, za kar je pomembno tudi zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje teh storitev.

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

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

S predvidenimi posegi znotraj objekta investicija ne posega v komunalno infrastrukturo območja, saj za načrtovano investicijo niso potrebni dodatni ali novi priključki na komunalne in energetske vode.

4.4.4. Za realizacijo investicije mora investitor izvesti vse predpisane postopke po veljavnem Zakonu o javnih naročilih (Ur. list RS, št.: 91/15), ki vključuje vse postopke izbire izvajalca GOI del, dobave in montaže opreme,– ter skladno z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, ZGO-1B, ZGO-1C, ZGO-1D, ZGO-1E, ZGO-1F - Ur. list RS, št. 102/04, 126/07, 108/09, 57/12,101/13, 19/15), še izvajalce nadzora GOI del. investitor pa mora pri pristojni Upravni enoti - po zaključku del in tehničnem pregledu - pridobiti še uporabno dovoljenje.

5.0. OPIS IN OPREDELITVE INVESTICIJE

5.1. Podlage za izvedbo investicije

- 5.1.1. Programsko podlago za investicijski projekt, ki je služila tako za izdelavo projektne dokumentacije kot tudi za izdelavo investicijske dokumentacije, je podal uporabnik in izvajalec zdravstvenih storitev, to je Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca.
- 5.1.2. Pravne, finančne in tehnične podlage za izvedbo načrtovane investicije dajejo zakonodaja in izvedbeni predpisi RS in sicer za področje javnega naročanja, javnih financ, načrtovanja ter graditve objektov in področni predpisi (pravilniki in tehnične smernice) za dejavnost zdravstvenih domov.

5.2. Faznost izvedbe investicije

- 5.2.1. Za realizacijo investicijskega projekta v okviru izdanega gradbenega dovoljenja formalno-pravno faznost ni predvidena, mogoča pa je gradbeno-tehnična, oziroma postopna rekonstrukcija in ureditev prostorov, za kar pa je potrebno - v nadaljevanju - deloma prilagoditi tehnično-tehnološke rešitve v izvedbeni projektni dokumentaciji (faza PZI).
- 5.2.2. V okviru dokončanja celotnega investicijskega procesa pa je - glede na predpisane postopke javnega naročanja in zagotavljanja medicinske ter druge opreme prostorov iz lastnih virov ZDM - mogoče in potrebno časovno ločeno opredeliti tudi etapo nabave in montaže dela opreme posameznih funkcionalnih sklopov. Vgraditev tehnološke in instalacijske opreme, ki je vezana na instalacijske sisteme (vodovod, odvajanje odpadnih voda, električni priključki, prezračevanje, ogrevanje, itd.) pa mora biti izvedena za posamezni funkcionalni sklop tako, da bo omogočeno delovanje vgrajenih naprav in opreme, pridobitev ustreznih dokazil in izvedba tehničnega pregleda ter pridobitev uporabnega dovoljenja za funkcionalno enoto.

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

- 5.3.1. Na podlagi projektnih rešitev (podanih v PGD dokumentaciji), se obstoječi prostori v pritličju ZDM preuredijo v dva funkcionalna sklopa:
- ambulantni prostori okulistike
 - skupni prostori radiološke ambulante
- 5.3.2. Diagnostična dejavnost radiologije je v projektni dokumentaciji, ki je bila podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, v celoti (razen skupnih prostorov) umeščena v kletno etažo in sicer kot del objekta Sodna ulica 13. - predhodno v rabi dejavnosti fizioterapije - in v del obstoječega (severnega) prizidka k objektu v Sodni ulici 13. Rekonstrukcija teh prostorov bo predmet obravnave v naslednjem investicijskem postopku, ki je (delovno) poimenovan 2. in 3. faza rekonstrukcije.

Za ta del rekonstrukcije bo - v nadaljevanju investicijskega postopka - izdelan dodatni DIIP, ki bo (po obravnavi predmetnega investicijskega dokumenta) prav tako posredovan v obravnavo in potrditev vsem soustanoviteljicam.

- 5.3.3. Gradbeni in instalacijski posegi za rekonstrukcijo objekta za potrebe dejavnosti okulistike in radiologije so v projektni dokumentaciji, ki je bila podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja, so načrtovani v okviru obstoječega tlorisnega gabarita pritlične in kletne etaže, pri čemer so predmet obravnave v DIIP samo prostori okulistike v pritličju. Ureditev prostorov radiologije in skupnih prostorov, umeščenih v preostali del

prtiličja in klet pa je predvidena v naslednji fazi investicijskega postopka. Za takšno postopno oziroma operativno fazno obliko rekonstrukcije pa je potrebno ustrezno dopolniti obstoječo izvedbeno projektno dokumentacijo (faza PZI).

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

- preko obstoječega stopnišča
- preko dvizhne ploščadi

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

Obstoječa konstrukcijska zasnova nosilnih zidov ostaja nespremenjena. Izvedejo pa se manjša rušitvena dela (delna odstranitev obstoječih predelnih zidov in preboj dela konstrukcijskega zidu), ki jih zahteva nova funkcija prostorov. Posegi na fasado objekta f(razen dostopa do dvigala), zaradi spremenjene funkcije prostorov, niso potrebni.

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

PROSTOR	POVRŠINA V m2
Sanitarije invalidi: M+Ž	7,15
Sanitarije ženske	2,80
Sanitarije moški	5,60
Hodnik 2	60,65
Hodnik 3	14,05
Večnamenski prostor – intervencija	16,45
OCT	8,75
Perimetrija	8,80
Vidno polje	17,10
Sprejem + arhiv	21,75
Hodnik 4	13,05
Ordinacija 1	17,55
Administracija	9,25
Ordinacija 2	24,90
Prostor za počitek	4,90
WC osebje – moški	4,35
WC osebje - ženske	3,15
SKUPAJ:	515,15

5.3.6. Električne instalacije

Preurejeni prostori se napajajo iz obstoječe TP na dvorišču objekta ZDM.

Predvidena so naslednja dela::

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

5.3.7. Strojne instalacije

Predvidene so naslednje strojne instalacije in naprave:

- ogrevanje prostorov preko obstoječega radiatorskega sistema
- prisilno prezračevanje dela notranjih prostorov preko enokanalnega sistema

- vodovodni razvod (sanitarna voda)
- razširitev notranjega hidrantnega omrežja

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

5.3.8. Varstvo pred požarom

Skladno s "Študijo varstva pred požarom" je obravnavani del objekta razdeljen na več požarnih sektorjev. Voda pa je zagotovljena iz obstoječe zunanje hidrantne mreže. Predvidena je razširitev notranjega hidrantnega omrežja. Vgradnja sistema za javljanje požara ni predvidena. Predvidena je dodatna oprema z gasilnimi aparati, ustrezno označenimi in varovanimi požarnimi potmi ter izhodi. Predvidena pa je tudi ureditev sistema odvoda dima in toplote.

5.3.9. Oprema prostorov

Za novo funkcijo prostorov je predvidena namestitev medicinske in druge opreme, ki jo zagotavlja ZDM, kot uporabnik prostorov oziroma izvajalec zdravstvene dejavnosti. V sklopu tega DIIP je pripravljena ocena stroškov dobave in montaže ter priključitve tega dela opreme.

6.0 ANALIZA ZAPOSLENIH

6.1. Organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih

6.1.1. Obstoječa organizacijsko-kadrovska struktura zaposlenih v sestavi ZDM (per 08.11.2016).

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

6.1.2. Zaradi načrtovane investicije niso predvidene nove zaposlitve in sprememba obstoječe organizacijske strukture v okviru celotnega ZDM.

V okviru ambulantne dejavnosti okulistike pa bo - po rekonstrukciji prostorov na naslovu Sodna ulica 13. - zaposleno 8 zdravstvenih sodelavcev.

7.0. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH CENAH

7.1. Podlage za oceno stroškov

7.1.1 Ocena stroškov je - zaradi predvidenega roka izvedbe rekonstrukcije v obdobju 2018 - podana samo po stalnih cenah.

7.1.2 Podlage za oceno stroškov izvedbe projekta, oziroma predračunskih vrednosti investicije, so bile podane:

- v projektantskih predračunih GOI del (izdelanih na podlagi popisov in predizmer v PGD dokumentaciji) za celotno rekonstrukcijo pritličja in kleti ter dopolnjeni oceni teh del zaradi t.i. fazne izvedbe rekonstrukcije dela prostorov
- z dejanskimi stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije
- z izkustveno oceno izdelovalca DIIP pri vrednotenju investicijskih projektov za:
 - stroške nadzora GOI del in koordinacije VZD (po ZGO-1),
 - druge nepredvidene stroški, ,

- s podatki in oceni uporabnika o vrednosti vgradne in mobilne medicinske in ostale vgradne opreme

7.2. Struktura stroškov investicije

7.2.1. Neposredni investicijski stroški

V strukturi investicijskih stroškov so vključeni vsí predvideni stroški investicije, to je strošek projektne in investicijske dokumentacije, stroški izvedbe rekonstrukcijskih del stroški tehnološke (medicinske) opreme stroški mobilne in vgradne opreme, stroški nadzora GOI del.

7.2.3. Ocena stroškov po stalnih cenah

Z ozirom na predviden rok izvedbe investicije je ocena stroškov za vsa potrebna GOI dela, nabavo in montažo medicinske in druge opreme ter vse storitve v fazi izvedbe rekonstrukcije (nadzor, varstvo pri zdravju in delu) prikazana samo v obliki stalnih cen.

8.0. ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE

8.1. Opisi lokacije, obstoječega objekta ter prostorov

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

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

8.2 Veljavni prostorski akti

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

9.0 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

9.1. Izhodišča

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

9.2. Ocena posameznih emisij in ukrepi:

- Hrup
Emisije hrupa bodo (lahko občasno) prisotne zgolj v času izvedbe GOI del zaradi transporta materialov za izvedbo del in opreme do lokacije in zaradi del v notranjosti objekta. Zaradi rekonstrukcije pa se emisije hrupa v času obratovanja ne bode spreminjale.

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

10.0. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

V časovnem načrtu so upoštevane že izvedene predhodne investicijske aktivnosti in še predvidene do zaključka investicijskega projekta. Upoštevana pa je tudi (ocenjena) dinamika obravnave in sprejema DIIP pri soustanoviteljicah ZDM ter (posledično) predviden čas za pripravo razpisov, objav na Portalu javnih naročil za posamezne segmente investicijskega projekta po ZJN-3 (Ur. list RS, 91/15) (GOI dela, oprema, nadzor GOI del).

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

Tabela: Časovni načrt realizacije investicije

AKTIVNOST	NOSILEC / IZVAJALEC	ROK IZVEDBE
Projektna dokumentacija <ul style="list-style-type: none"> • PGD • PZI • dopolnitev PZI (fazna izvedba GOI del) 	Bard, d.o.o. Bard, d.o.o. Bard d.o.o., Pro -Biro d.o.o. in TES d.o.o.	september 2015 oktober 2015 november 2016
Investicijska dokumentacija DIIP: izdelava DIIP: obravnava in potrditev občinskih svetov	Inženiring biro, d.o.o. MOM in ustanoviteljice	november 2016 november 2016 januar – december 2017
Upravni postopki <ul style="list-style-type: none"> ○ gradbeno dovoljenje ○ tehnični pregled in uporabno dovoljenje 	RS - Upravna enota Maribor	veljavno s 30. 6. 2016 junij – september 2018
Izvedba javnega naročila gradnje (rekonstrukcija) <ul style="list-style-type: none"> ○ dogovor o zagot. sredstev ○ priprava JN ○ javna objava ○ pridobitev ponudb ○ odločitev o izbiri izvajalca ○ pritožbeni rok ○ podpis pogodbe ○ pridobitev izvajalca nadzora GOI del in koordinatorja VZD 	ZDM/občine ZDM ZDM/Portal javnih naročil, ponudniki ZDM ponudniki ZDM/izbrani ponudnik ZDM/izbrani ponudniki	november/december 2017 november/december 2017 december 2017 februar 2018 februar 2018 februar 2018 marec 2018 marec/april 2018
Izvedba javnega naročila dobave tehnološke in druge opreme <ul style="list-style-type: none"> ○ priprava JN ○ javna objava in pridobitev ponudb ○ odločitev o izbiri izvajalca ○ pritožbeni rok ○ podpis pogodbe 	ZDM ZDM/Portal javnih naročil, ponudniki ZDM ponudniki ZDM / izbrani ponudniki	marec 2018 april/maj 2018 junij 2018 junij 2018 junij 2018
Izvedba GOI del	ZDM / izbrani izvajalci	april - junij 2018
Dobava in vgradnja tehnološke opreme	ZDM / izbrani dobavitelji opreme	julij/avgust/september 2018
Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	Komisija UE MB in izvedenci	junij - september 2018

Realizacija terminskega plana je odvisna od obravnave in potrditve investicijskega projekta pri soustanoviteljicah ZDM - oziroma zagotovitve prenosa sofinancerskih deležev (MOM in občine ustanoviteljice) iz predhodnega projekta (sterilizacija in pralnica) v predmetno investicijo - v okviru letnega proračuna za leto 2018.

Investicijo bo mogoče realizirati v primeru, da z njo soglašajo občine soustanoviteljice v skupni vrednosti 90 % solastniškega deleža.

11.0. NAČRT FINANCIRANJA V STALNIH CENAH, DINAMIKI IN VIRIH

11.1. Deleži sredstev glede na financerja in vrsto stroška

11.1.1 Sredstva za izvedbo investicije bi naj - skladno z medsebojnimi pravnimi razmerji ustanoviteljice in ZDM - zagotavljali, kot sledi::

- ustanoviteljice ZDM (MOM in ostale občine) za GOI dela, ki predstavljajo že odobreni del sredstev za predhodno investicijo, ki pa ni bil izkoriščen v celoti (preostanek znaša **136.711,00 EUR**).
- ustanoviteljice ZDM za razliko do ocenjene vrednosti izvedbe GOI del, kar znaša **96.023,00 EUR**
- ZDM v skupni vrednosti **253.156,00 EUR**, kar vključuje::
 - stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije (že realizirano)
 - stroške za delno dopolnitev (oziroma spremembo) PZI dokumentacije, kot posledice fazne izvedbe rekonstrukcije
 - naložbo v tehnološko opremo in drugo mobilno ter vgradno opremo prostorov
 - stroške nadzora GOI del in koordinacije VZD (po ZGO-1)

11.1.2. Poleg že realiziranih stroškov izdelave projektne in investicijske dokumentacije (v obdobju 2015-2016) pa mora ZDM za realizacijo tega investicijskega projekta v letu 2018 zagotoviti še pokritje stroškov izvedbe nadzora GOI del in koordinacije VZD, nabave in montaže medicinske ter druge mobilne oziroma vgradne opreme.

11.2. Dinamika financiranja

11.2.1. Skladno s predvidenim rokom izvedbe investicije se postopek javnega naročila izvede in tudi v celoti zaključi v letu 2018, zato - z ozirom na predvideno dinamiko oddaje in izvedbe GOI del, dobave in montaže opreme ter končnim obračunom teh del - v okviru tega dokumenta ni prikazana vrednost investicije po tekočih cenah.

Tabela: Plan financiranja po stalnih cenah

Financer	Skupaj		Vlaganja po letih v EUR	
	EUR	%	2015	2018
ZDM	253.156,00	52,10	18.355,00	234.801,00
Ustanoviteljice (MOM in 11 občin)	232.734,00	47,90	/	232.734,00
SKUPAJ:	485.890,00	100,00	18.355,00	467.535,00

Pri dinamiki financiranja so upoštevani že realizirani stroški ZDM v obdobju 2015 / 2016, ki vključujejo projektno in investicijsko dokumentacijo in neposredno ne bremenijo soustanoviteljic ter tisti del stroškov, ki bodo - glede na dinamiko realizacije investicije - zapadli v plačilo v letu 2018, vsebujejo pa končni obračun GOI del in nadzora teh del, oziroma plačila, ki (v časovni dinamiki) sledijo po pridobitvi uporabnega dovoljenja in ob izdaji garancije za čas splošne garancijske dobe.

Ustanoviteljice bi naj - ob polnem odzivu in potrditvi investicijskega projekta - zagotovile 136.711 EUR (vključno z DDV), kar predstavlja preusmeritev preostanka sredstev iz predhodne investicije (sterilizacija in pralnica) in 96.023,00 EUR dodatnih sredstev za izvedbo GOI del 1. faze rekonstrukcije dela pritličja za dejavnost okulistike.

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

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

Tabela: Predvideni plan financiranja po stalnih cenah in deležih ustanoviteljic

Občina	Deleži občin v %	Predhodni delež v EUR	Presežek iz predhodne investicije v EUR	Dodatni delež v EUR	Skupni delež v EUR
Duplek	3,32	16.611	4.539	3.188	7.727
Hoče Slivnica	5,37	26.868	7.341	5.156	12.497
Kungota	2,44	12.208	3.336	2.343	5.679
Lovrenc na Pohorju	1,76	8.806	2.406	1.690	4.096
Mestna občina Maribor	63,12	315.817	86.292	60.610	146.902
Miklavž na Dravskem polju	3,20	16.011	4.375	3.073	7.448
Pesnica	3,99	19.964	5.455	3.831	9.286
Rače – Fram	3,32	16.611	4.539	3.188	7.727
Ruše	4,10	20.514	5.605	3.937	9.542
Selnica ob Dravi	2,60	13.009	3.554	2.497	6.051
Starše	2,21	11.058	3.021	2.122	5.143
Šentilj	4,57	22.866	6.248	4.388	10.636
SKUPAJ:	100,00	500.344	136.711	96.023	232.734

12.0. PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV POSLOVANJA**12.1. Ocena predvidenih stroškov in koristi po rekonstrukciji**

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

12.1.2 Naložbo v rekonstrukcijo prostorov v delu pritličja Sodna ul.13., namenjenega dejavnosti okulistike, smo ocenjevali iz dveh vidikov.

Naložba je pogojena z veljavnimi predpisi, ki urejajo medicinsko področje in sicer v dokumentu Ministrstva RS za zdravje "Prostorska tehnična smernica, TSG - 12640 - 001: 2008 Zdravstveni objekti / Zvezek 3 / Zdravstveni dom" (junij 2008).

Z ozirom na navedeno pa naložba kot takšna ne prinaša investitorju koristi, stroške pa bo investitor pokrival v okviru osnovne zdravstvene dejavnosti ZDM.

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

12.2. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

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

Pri diskontiranju na sedanjo vrednost smo uporabili 4% diskontno stopnjo (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)). Izhodiščno leto diskontiranja je 2016.

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

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

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

Ostank vrednosti projekta je določen na podlagi neamortiziranih stroškov izvedbe GOI del v vrednosti 78.707,00 EUR brez DDV in znaša 43.289,00 EUR. Za GOI dela je bila upoštevana amortizacijska stopnja v višini 3% v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

Investicijski stroški so podani na podlagi projektantskega popisa in skupno znašajo 485.890,00 EUR z DDV.

Stroški upravljanja oz. obratovanja prenovljenih prostorov so določeni na podlagi predvidenega stroška vzdrževanja na m². Predvideva se, da bo strošek obratovanja prostorov znašal 1,50 EUR/m² na mesec, kar pri 515,15 m² prenovljenih prostorov

znaša 773,00 EUR na mesec oz. 9.273,00 EUR na leto.

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

Tabela: Prikaz finančne analize projekta – OSNOVNA VREDNOST

Št.	Leto	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	a) Ostanek vrednosti	STROŠKI IZ POSLOVANJA	a) Investicijski stroški	b) Stroški obratovanja	RAZLIKA
	2016	0,00		18.355,00	18.355,00		-18.355,00
	2017	0,00		0,00	0,00		0,00
1	2018	0,00		469.080,00	467.535,00	1.545,00	-469.080,00
2	2019	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
3	2020	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
4	2021	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
5	2022	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
6	2023	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
7	2024	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
8	2025	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
9	2026	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
10	2027	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
11	2028	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
12	2029	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
13	2030	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
14	2031	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
15	2032	0,00		9.273,00		9.273,00	-9.273,00
16	2033	43.289,00	43.289,00	7.727,00		7.727,00	35.562,00
SKUPAJ		43.289,00	43.289,00	624.981,00	485.890,00	139.091,00	-581.691,00

Tabela: Prikaz finančne analize projekta – DISKONTIRANA VREDNOST

Št.	Leto	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	STROŠKI IZ POSLOVANJA	FINANČNI TOK	Kumulativa finančnega toka projekta	Diskontni faktor (4%)	DISKONTIRAN FINANČNI DENARNI TOK
	2016	0,00	18.355,00	-18.355,00	-18.355,00	1,04	-19.089,00
	2017	0,00	0,00	0,00	-18.355,00	1,00	0,00
1	2018	0,00	469.080,00	-469.080,00	-487.435,00	0,96	-451.039,00
2	2019	0,00	9.273,00	-9.273,00	-496.708,00	0,92	-8.573,00
3	2020	0,00	9.273,00	-9.273,00	-505.981,00	0,89	-8.243,00
4	2021	0,00	9.273,00	-9.273,00	-515.254,00	0,85	-7.926,00
5	2022	0,00	9.273,00	-9.273,00	-524.526,00	0,82	-7.621,00
6	2023	0,00	9.273,00	-9.273,00	-533.799,00	0,79	-7.328,00
7	2024	0,00	9.273,00	-9.273,00	-543.072,00	0,76	-7.046,00
8	2025	0,00	9.273,00	-9.273,00	-552.344,00	0,73	-6.775,00
9	2026	0,00	9.273,00	-9.273,00	-561.617,00	0,70	-6.515,00
10	2027	0,00	9.273,00	-9.273,00	-570.890,00	0,68	-6.264,00
11	2028	0,00	9.273,00	-9.273,00	-580.162,00	0,65	-6.023,00
12	2029	0,00	9.273,00	-9.273,00	-589.435,00	0,62	-5.792,00
13	2030	0,00	9.273,00	-9.273,00	-598.708,00	0,60	-5.569,00
14	2031	0,00	9.273,00	-9.273,00	-607.981,00	0,58	-5.355,00
15	2032	0,00	9.273,00	-9.273,00	-617.253,00	0,56	-5.149,00
16	2033	43.289,00	7.727,00	35.562,00	-581.691,00	0,53	18.987,00
SKUPAJ		43.289,00	624.981,00	-581.691,00	/	/	-545.323,00

12.3 Statični kazalniki

Doba vračila naložbe

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

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

12.4. Dinamični kazalniki

12.4.1 *Finančna neto sedanja vrednost investicije*

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

Vse prihodnje pritoke in odtok (oziroma neto ekonomski tok v posameznih letih ekonomske dobe projekta) diskontiramo na sedanji termin t_0 , torej na leto, v katerem je izdelana novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta (leto 2016).

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -545.323,00 EUR. Negativna neto sedanja

vrednost pomeni, da je sedanja vrednost vlaganj večja od sedanje vrednosti donosov.

12.4.2 Finančna interna stopnja donosnosti

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

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

12.4.3 Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije

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

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V tem primeru znaša $RNSV = -1,1636$.

Količnik je manjši od nič in znaša $-1,1636$ kar pomeni, da so skupni diskontirani neto denarni tokovi, ki nastanejo v letih poslovanja, manjši od stroškov investicije.

12.5. **Ekonomski kazalniki**

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

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

- **Davčni popravki:** V tem primeru to pomeni, da je iz vrednosti investicije izključen DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti.
- **Popravki zaradi eksternalij:** Ekonomski učinki investicijskega projekta se bodo kazali v multiplikatorskem učinku. Preko multiplikatorskega učinka bo izvedba celotnega projekta imela učinke na lokalno gospodarstvo. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča dohodek, če se povečajo izdatki za projekt. Na ta način lahko dobimo spremembo v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta. Vrednost projekta (po stalnih cenah) brez DDV znaša 330.259,00 EUR po stalnih cenah (že upoštevani konverzijski faktorji). V kolikor predpostavljamo, da znaša multiplikatorski učinek 15 % od celotne vrednosti projekta ugotovimo, da se bodo zaradi izvedbe projekta prihodki gospodarskih in ostalih subjektov povečali za 49.539,00 EUR na letni ravni (od leta 2017 in 2018 naprej). Prikazujemo ga kot zunanje eksternalije oz. koristi.
- **Pretvorba tržnih cen v obračunske cene:**
Naložbeni izdatki (investicijski stroški) in stroški vzdrževanja in obratovanja: uporabili smo konverzijski faktor 0,6797. Ocenjujemo, da struktura investicije in ostali stroškov vzdrževanja vključuje 65% materiala in 35% delovne sile. V stroških delovne sile je 40% davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,35 \times 0,40 = 0,1400$. Stroški materiala vsebujejo 22 % DDV ($1/1,22 = 0,8197$). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako: $0,8197 - 0,1400 = 0,6797$. Enako velja za postavko »Ostane vrednosti«.

Tabela: Prikaz ekonomske analize projekta – OSNOVNA VREDNOST

Št.	Leto	SKUPNE KORISTI	a) Ostanek vrednosti	b) Zunanje eksternalije	SKUPNI STROŠKI	a) Investicijski stroški	b) Stroški obratovanja	RAZLIKA
	Konverzijski faktor		0,6797			0,6797	0,6797	
	2016	0,00			12.476,00	12.476,00		-12.476,00
	2017	0,00			0,00	0,00		0,00
1	2018	8.256,00		8.256,00	318.834,00	317.784,00	1.050,00	-310.577,00
2	2019	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
3	2020	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
4	2021	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
5	2022	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
6	2023	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
7	2024	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
8	2025	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
9	2026	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
10	2027	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
11	2028	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
12	2029	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
13	2030	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
14	2031	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
15	2032	49.539,00		49.539,00	6.303,00		6.303,00	43.236,00
16	2033	70.706,00	29.424,00	41.282,00	5.252,00		5.252,00	65.454,00
SKUPAJ		772.507,00	29.424,00	743.084,00	424.799,00	330.259,00	94.540,00	347.708,00

Tabela: Prikaz ekonomske analize projekta – DISKONTIRANA VREDNOST

Št.	Leto	SKUPNE KORISTI	SKUPNI STROŠKI	EKONOMSKI TOK	Kumulativa ekonomskega toka projekta	Diskontni faktor (5%)	DISKONTIRAN EKONOMSKI DENARNI TOK
	2016	0,00	12.476,00	-12.476,00	-12.476,00	1,05	-13.100,00
	2017	0,00	0,00	0,00	-12.476,00	1,00	0,00
1	2018	8.256,00	318.834,00	-310.577,00	-323.053,00	0,95	-295.788,00
2	2019	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-279.817,00	0,91	39.217,00
3	2020	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-236.581,00	0,86	37.349,00
4	2021	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-193.345,00	0,82	35.571,00
5	2022	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-150.108,00	0,78	33.877,00
6	2023	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-106.872,00	0,75	32.264,00
7	2024	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-63.636,00	0,71	30.727,00
8	2025	49.539,00	6.303,00	43.236,00	-20.400,00	0,68	29.264,00
9	2026	49.539,00	6.303,00	43.236,00	22.837,00	0,64	27.870,00
10	2027	49.539,00	6.303,00	43.236,00	66.073,00	0,61	26.543,00
11	2028	49.539,00	6.303,00	43.236,00	109.309,00	0,58	25.279,00
12	2029	49.539,00	6.303,00	43.236,00	152.545,00	0,56	24.076,00
13	2030	49.539,00	6.303,00	43.236,00	195.782,00	0,53	22.929,00
14	2031	49.539,00	6.303,00	43.236,00	239.018,00	0,51	21.837,00
15	2032	49.539,00	6.303,00	43.236,00	282.254,00	0,48	20.797,00
16	2033	70.706,00	5.252,00	65.454,00	347.708,00	0,46	29.985,00
SKUPAJ		772.507,00	424.799,00	347.708,00	/	/	128.698,00

12.6. Dinamični kazalniki

12.6.1 *Ekonomska neto sedanja vrednost investicije*

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

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

V našem primeru je izračunana ekonomska neto sedanja vrednost večja od 0 in znaša 128.698,00 EUR, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

12.6.2 *Ekonomska interna stopnja donosnosti*

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

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

V našem primeru je izračunana ekonomska stopnja donosnosti večja od družbene diskontne stopnje (5,00 %) in znaša 10,44 %, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

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

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

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

V našem primeru je izračunano razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški večja od 1 in znaša 1,8185, kar pomeni, da je celotni projekt iz ekonomskega vidika upravičljiv.

13.0. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI

13.1. Ocena tveganj

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

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

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

To tveganje lahko vpliva na:

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

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

13.2. Analiza občutljivosti

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

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

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

- ekonomska neto sedanja vrednost je 97.122,00 EUR (pri 5% diskontni stopnji);
- ekonomska interna stopnja donosnosti je 8,82 %;
- razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški je 1,6873;
- ekonomska doba vračila naložbe je 11. leto.

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

GRAFIČNA PRILOGA:

Tloris pritličja dela objekta (Sodna ul. 13.) - izvedbene faze

