



»NOVOGRADNJA OBJEKTA ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU«

INVESTICIJSKI PROGRAM - IP

(v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)



Kazalo vsebine

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJS POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	6
1.1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJS S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	6
1.2. PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	8
2. OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU – POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	10
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJE UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	13
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI.....	15
4.1. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	15
4.1.1. Opis splošnega stanja za Podravsko statistično regijo.....	15
4.1.2. Analiza stanja v Mestni občini Maribor in okolici	17
4.2. OBSTOJEČE STANJE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO	18
4.2.1. Dejavnost Javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor	18
4.2.2. Organizacijska struktura Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor.....	19
4.2.3. Opis obstoječega stanja Zdravstvene postaje Tezno	20
4.3. OPIS RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	25
4.4. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI, UPOŠTEVAJE TUDI MEDSEBOJNO USKLAJENOST PODROČNIH POLITIK	25
4.4.1. Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije	26
4.4.2. Usklajenost z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020.....	26
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	27
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	28
6.1. OPIS INVESTICIJE	28
6.2. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE	31
I. Arhitekturna zasnova	31
II. Konstrukcija in materiali	36
III. Popis prostorov in kvadratur.....	38

7. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE	44
7.1. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH.....	44
7.1.1. Varianta 0 – Varianta »brez« investicije.....	44
7.1.2. Varianta 1 – Varianta »z« investicijo.....	45
7.2. VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE.....	45
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	46
9. ANALIZA LOKACIJE.....	48
9.1. MAKROLOKACIJA	48
9.2. MIKROLOKACIJA.....	48
9.3. PROSTORSKI AKTI IN GLASILA	49
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	50
10.1. ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE.....	50
10.2. ANALIZA VPLIVOV Z VIDIKA ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA.....	51
10.3. ANALIZA VPLIVOV Z VIDIKA SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE	52
11. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA.....	53
11.1. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE.....	53
11.2. ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA	54
11.3. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI PROJEKTA	54
11.4. SEZNAM ŽE PRIPRAVLJENE IN PREGLED ŠE POTREBNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	55
12. NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	58
12.1. DINAMIKA FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	58
12.2. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	60
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	61
13.1. OSNOVNA IZHODIŠČA ZA PRIKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU	61
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE	65
14.1. FINANČNA ANALIZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	65
14.1.1. Finančni kazalniki investicijskega projekta	66
14.1.2. Povzetek finančne analize investicijskega projekta	68

14.2.	EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	68
14.2.1.	Faza I – davčni popravki	70
14.2.2.	Faza II – popravki zaradi eksternalij	70
14.2.3.	Faza III – od tržnih do obračunskih cen	70
14.2.4.	Faza IV – diskontiranje	72
14.2.5.	Ekonomski kazalniki investicijskega projekta	72
15.	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	75
15.1.	ANALIZA TVEGANJ	75
15.1.1.	Tveganja investicijskega projekta	76
15.2.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	81
16.	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	83
	PRILOGE	85

Kazalo tabel

Tabela 1:	Povzetek investicijskega programa	10
Tabela 2:	Osnovni podatki o investitorju	13
Tabela 3:	Osnovni podatki o upravljavcu/sofinancerju	13
Tabela 4:	Podravska regija v številkah	16
Tabela 5:	Prebivalstvo v Podravski regiji 2001-2017	16
Tabela 6:	Starostna struktura prebivalstva v Podravski regiji v letu 2017	17
Tabela 7:	Število prebivalcev občin ustanoviteljic ZDM	18
Tabela 8:	Popis prostorov v novem objektu Zdravstvene postaje Tezno	38
Tabela 9:	Kvadrature skupaj (neto in bruto)	43
Tabela 10:	Prikaz vrednosti investicije po posameznih postavkah za varianto 1 v stalnih cenah	47
Tabela 11:	Prikaz vrednosti investicije po posameznih postavkah za varianto 1 v tekočih cenah	47
Tabela 12:	Terminski plan izvedbe investicije	53
Tabela 13:	Prikaz strokovnih podlag za izvedbo operacije	55
Tabela 14:	Dinamika financiranja po letih za varianto 1 (STALNE CENE v EUR brez in z DDV)	58
Tabela 15:	Specifikacija investicijskih stroškov po posameznih postavkah v letih za varianto 1 (TEKOČE CENE v EUR brez in z DDV)	59
Tabela 16:	Prikaz virov financiranja investicijskega projekta za varianto 1 po tekočih cenah v EUR z DDV	60
Tabela 17:	Prikaz izhodišč za odhodke in prihodke iz poslovanja za Zdravstveno postajo Tezno v Mariboru	61
Tabela 18:	Prikaz ključnih ugotovitev in predpostavk za izdelavo finančne in ekonomske analize	61
Tabela 19:	Prikaz izračunanih najpomembnejših finančnih kazalnikov investicijskega projekta	68
Tabela 20:	Prikaz najpomembnejših ekonomskih kazalnikov celotnega investicijskega projekta	74
Tabela 21:	Finančna analiza občutljivosti investicijskega projekta	81
Tabela 22:	Ekonomska analiza občutljivosti investicijskega projekta	82
Tabela 23:	Zbirni prikaz rezultatov izračunov celotnega investicijskega projekta	84

Tabela 24: Ocena prihodkov in stroškov za varianto 1 – »z« investicijo v »Novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« (stalne cene v EUR z DDV)	86
Tabela 25: Likvidnosti tok poslovanja investicijskega projekta za varianto 1 – »z« investicijo (stalne cene z DDV v EUR)	87
Tabela 26: Finančni tok poslovanje investicijskega projekta po varianti 1 – »z« investicijo (stalne cene z DDV v EUR)	89
Tabela 27: Finančna neto sedanja vrednost poslovanja investicijskega projekta po varianti 1 – »z« investicijo (stalne cene z DDV v EUR)	91
Tabela 28: Analiza stroškov in koristi investicijskega projekta po varianti 1 – »z« investicijo (stalne cene v EUR, brez DDV in ostalih davščin)	92

Kazalo slik

Slika 1: Podravska regija v prostoru Slovenije	15
Slika 2: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	21
Slika 3: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	21
Slika 4: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	21
Slika 5: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	21
Slika 6: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	21
Slika 7: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	22
Slika 8: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	22
Slika 9: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	22
Slika 10: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	23
Slika 11: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	23
Slika 12: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	24
Slika 13: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	24
Slika 14: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno	24
Slika 15: Zasnova umestitve objekta na parcelo	32
Slika 16: Prečni prerez skozi objekt	32
Slika 17: Tloris kletne etaže	33
Slika 18: Tloris pritlične etaže	34
Slika 19: Tloris prvega nadstropja	35
Slika 20: Tloris drugega nadstropja	36
Slika 21: Vzdolžni prerez skozi objekt	43
Slika 22: Prikaz fasadnega ovoja stavbe	43
Slika 23: Prostorski prikaz	44
Slika 24: Prostorski prikaz	44
Slika 25: Prostorski prikaz	44
Slika 26: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije	48
Slika 27: Območje Mestne občine Maribor	48
Slika 28: Mikrolokacija	49

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

Predmet investicijskega projekta »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno« je gradnja novega objekta in namestitve potrebne medicinske ter druge opreme prostorov, namenjenih izvajanju zdravstvenih in spremljajočih dejavnosti, ki jih je ZDM doslej izvajal v najetem objektu (št. stavbe: 680-2151, parcelna št.: 2471/2 in 2474/3, k.o. Tezno) na naslovu Zagrebška 84.a. Ta objekt je v lasti ZZS (Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije), lociran pa je v območju nekdanje industrijske cone TAM.

Namen investicije v izgradnjo novega objekta je zagotoviti lokacijsko enovite in funkcionalno - tehnološko ustrežnejše pogoje, tako za delo zaposlenih kot tudi za obravnavo pacientov. V Zdravstveni postaji Tezno se bodo izvajale storitve splošnega zdravstvenega varstva, otroškega zdravstvenega varstva, varstva žensk, zobozdravstvenega varstva, patronažnega varstva in laboratorija, ki sodijo pod okrilje osnovnega zdravstvenega varstva. V sklopu otroškega zdravstvenega varstva je v Zdravstveni postaji Tezno predvidena tudi ambulanta za otroke s posebnimi potrebami. Tako bodo lahko otroci, ki potrebujejo pomoč razvojnih ambulant in so jo do sedaj iskali na dveh lokacijah v Novi vasi in v Vošnjakovi, to dobili v Zdravstveni postaji Tezno, kamor bo tudi razporejenih nekaj delavcev pediatričnih ambulant, ki se nahajajo v Novi vasi. Z novo investicijo pa bo v novi zdravstveni postaji tudi ginekolog in zobozdravnik, ki ju v obstoječi zdravstveni postaji Tezno ni.

Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju: ZDM) je - kot izvajalec zdravstvenih dejavnosti na območju celotne Mestne občine Maribor - za preselitev obstoječih zdravstvenih (ambulantnih) in spremljajočih dejavnosti z lokacije ob Zagrebški ulici, oziroma umestitev dosedanjih in dodatnih dejavnosti na drugo lokacijo, prav tako na območju Tezna v Mariboru, pridobil ustrezno idejno zasnovo objekta (IDZ) oziroma prostorsko preveritev nove lokacije Zdravstvene postaje Tezno.

V maju 2018 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki je obravnaval varianto »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije oz. minimalno alternativo. Varianta »z« investicijo je predvidevala novogradnjo objekta na lokaciji ob Osnovni šoli Martina Konšaka. V okviru postopka priprave in izvedbe investicije se obravnava umestitev novogradnje objekta Zdravstvene postaje Tezno na nepozidani stavbni zemljišči (parcelni številki: 238 in 240, obe k.o. Tezno).

Za umestitev objekta v predvideno območje, oziroma pozidavo razpoložljivih stavbnih zemljišč, ki so v lasti Mestne občine Maribor (dalje MOM), izvedbo komunalno-energetskih vodov oziroma priključkov pa je bilo potrebno pripraviti in sprejeti tudi ustrezen prostorski akt. V skladu s tem je bil na 20. izredni seji MOM, dne 30. 8. 2018, sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za urbani center Tezno (MUV, št. 19/2018). Zgoraj naveden odlok v prvem odstavku 13. člena določa, da je zemljiška – gradbena parcela zdravstvenega doma in lekarne sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240, k.o. Tezno. Predvideno je, da se bo z gradnjo zdravstvene postaje Tezno posegalo zgolj na zemljišča parc. št. 238 in 240, obe k.o. Tezno, ki sta obe v lasti Mestne občine Maribor.

Nadalje mora investitor zagotoviti izdelavo projektne dokumentacije, ki bo tehnična podlaga za gradnjo novega objekta ter pripadajočo energetska-komunalno in prometno infrastrukturo na predvideni lokaciji, in sicer dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacijo za izvedbo gradnje. Začetek izdelave projektne dokumentacije je v skladu s terminskim planom predvidena v sredini januarja 2019, po izvedbi izbire pripravljavca projektne dokumentacije.

Pogoj za nadaljevanje obravnavanega investicijskega postopka pa je tudi priprava naslednjih faz investicijske dokumentacije, to je Investicijski program (krajše IP), kot to določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Dokument identifikacije investicijskega projekta za navedeno investicijo je bil že potrjen na 36. redni seji MOM, dne 24. 5. 2018.

Za potrebe predmetne investicije je bila izdelana in potrjena naslednja projektna in investicijska dokumentacija:

- Idejna zasnova (krajše IDZ):
Načrt arhitekture, števil. proj. 06/2016, december 2016 (Bard, d.o.o.)
Načrt arhitekture, števil. proj. 06/2016, sprememba: julij 2017 (Bard, d.o.o.)
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« (Inženiring biro d.o.o., maj 2018), ki je bil potrjen na 36. redni seji, dne 24. 5. 2018.

V predhodni investicijski dokumentaciji (DIIP in PIZ) sta bili obravnavani dve varianti: »brez investicije« in »z investicijo«. Glede na to, da varianta »brez investicije« ne rešuje obstoječega stanja, se pristopa k izvedbi projekta »z investicijo«, ki bo omogočila celovito in kakovostno zdravstveno oskrbo.

Vrednost investicije po DIIP je znašala v tekočih cenah in z DDV skupno: **5.773.340,00 EUR**.

Vrednost investicije v predmetnem dokumentu v tekočih cenah in z DDV znaša **6.386.527,31 EUR** in je v primerjavi z Predinvesticijsko zasnovo ostala nespremenjena.

Skladno s predvidenim terminskim planom bo investicija zaključena septembra 2020.

1.2. PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

INVESTITOR

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa župan dr. Andrej Fištravec.

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor, ki je ena izmed enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Mestna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge) določene z zakonom in s tem statutom, zlasti pa:

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena,

- skrbi za načrtovanje prostorskega razvoja v mestu,
- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj mestne občine,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega neprofitnega sklada stanovanj, - skrbi za lokalne javne službe,
- zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno in zdravstveno dejavnost,
- pospešuje službe socialnega varstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele,
- pospešuje raziskovalno in kulturno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja in ohranjanja narave,
- upravlja, gradi in vzdržuje lokalne javne ceste in druge javne poti, površine za pešce in kolesarje,
- upravlja igrišča za šport in rekreacijo ter otroška igrišča, javne parkirne prostore, parke, trge in druge javne površine ter zagotavlja varnost v cestnem prometu na mestnih cestah in ureja promet v mestu,
- podpira društveno dejavnost in posveča posebno skrb humanitarni in preventivni dejavnosti,
- lahko podeljuje denarne pomoči in simbolične nagrade ob posebnih priložnostih ali obletnicah občanov,
- skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč in
- ureja javni red v mestni občini.

Skladno s sprejetim statutom, si Mestna občina Maribor prizadeva za vsestranski socialni, gospodarski, kulturni, znanstveni, izobraževalni in športni razvoj mesta, z ustvarjanjem pogojev za visoko kakovost življenja občanov, obenem pa v okviru svojih pristojnosti, zagotavlja enake možnosti vsem svojim občanom ter zagotavlja skladen razvoj mesta in mestnih predelov ter primestnih naselij.

IZDELOVALEC INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Izdellovalec Investicijskega programa in tudi že predhodne investicijske dokumentacije (Dokument identifikacije investicijskega projekta in Predinvesticijska zasnova) je podjetje Inženiring biro d.o.o., Jezdarska ulica 2, 2000 Maribor. Odgovorna oseba: Igor Špolar, univ. dipl. inž. grad.

1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Namen celotnega investicijskega projekta je predvsem razširitev in uvedba dodatnih zdravstvenih dejavnosti v okviru Zdravstvene postaje Tezno, kar omogoča nova (oziroma predvidena) lokacija objekta. Prenos dejavnosti iz sedanjega (dotrajanega, funkcionalno neracionalnega in energetsko potratnega) objekta pa opravičuje tudi dejstvo, da relativno visoko najemnino, ki na letni ravni znaša **63.711,48 EUR**, plačuje ZDM kot uporabnik objekta, ne pa MOM, kot ustanoviteljica.

Cilji celotnega investicijskega projekta, ki jih želi v okviru nove Zdravstvene postaje Tezno doseči izvajalec zdravstvenih storitev (ZDM) so naslednji:

- zagotovitev in ureditev novih delovnih prostorov na področju varstva otrok in mladine,
- zagotovitev in ureditev dodatnih ter funkcionalno-tehnološko sodobnejših prostorov za referenčne ambulante na področju družinske medicine, ki jo je ZDM izvajal že na dosedanji lokaciji,

- zagotovitev in ureditev prostorov za zobne ambulante, ki je na sedanji lokaciji ni,
- zagotovitev in ureditev prostorov ginekološke ambulante, ki je na sedanji lokaciji ni,
- ureditev ločenih kurativnih in preventivnih laboratorijev za otroke in odrasle,
- ureditev potrebnih spremljajočih prostorov ambulantnih dejavnosti, ki so namenjeni zdravstvenemu osebju in pacientom,
- zagotovitev predpisanega števila parkirnih mest (PM) za paciente in zaposlene, kot je določeno v veljavnem "Odloku o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor",
- zagotovitev (normativno) predpisanega števila PM (in ustreznih dostopov) za gibalno ovirane paciente.

Z omenjeno investicijo se bodo pridobile prostorske kapacitete, ki bodo omogočale vzpostavitev zahtevanega standarda (čakalnice, dostop invalidnim osebam in starostnikom). Z investicijo se bodo izboljšali delovni pogoji, kakovost storitev in s tem posledično tudi zadovoljstvo uporabnikov storitev - pacientov.

2. OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU – POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Tabela 1: Povzetek investicijskega programa

Investitor in upravljavec:	<p>MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor</p> <p>MOM bo po končani izvedbi predala objekt v upravljanje ZDRAVSTVENEMU DOMU DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR Ulica talcev 9, 2000 Maribor</p>
Predmet investicije:	Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru
Namen in cilji investicije:	<p>Namen investicije v izgradnjo novega objekta je zagotoviti lokacijsko enovite in funkcionalno - tehnološko ustrežnejše pogoje tako za delo zaposlenih kot tudi za obravnavo pacientov. V Zdravstveni postaji Tezno se bodo izvajale storitve splošnega zdravstvenega varstva, otroškega zdravstvenega varstva, varstva žensk, zobozdravstvenega varstva patronažnega varstva in laboratorija, ki sodijo pod okrilje osnovnega zdravstvenega varstva.</p> <p>Cilji celotnega investicijskega projekta, ki jih želi v okviru nove Zdravstvene postaje Tezno doseči izvajalec zdravstvenih storitev (ZDM) so naslednji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagotovitev in ureditev novih delovnih prostorov na področju varstva otrok in mladine, • zagotovitev in ureditev dodatnih ter funkcionalno-tehnološko sodobnejših prostorov za referenčne ambulante na področju družinske medicine, ki jo je ZDM izvajal že na dosedanji lokaciji, • zagotovitev in ureditev prostorov za zobne ambulante, ki je na sedanji lokaciji ni, • zagotovitev in ureditev prostorov ginekološke ambulante, ki je na sedanji lokaciji ni, • ureditev ločenih kurativnih in preventivnih laboratorijev za otroke in odrasle, • ureditev potrebnih spremljajočih prostorov ambulantnih dejavnosti, ki so namenjeni zdravstvenemu osebju in pacientom, • zagotovitev predpisanega števila parkirnih mest (PM) za paciente in zaposlene, kot je določeno v veljavnem "Odloku o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor", • zagotovitev (normativno) predpisanega števila PM (in ustreznih dostopov) za gibalno ovirane paciente.

Spisek strokovnih podlag:	<ul style="list-style-type: none"> • Idejna zasnova (krajše IDZ) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Načrt arhitekture, števil. proj. 06/2016, december 2016 (Bard, d.o.o.) ○ Načrt arhitekture, števil. proj. 06/2016, sprememba: julij 2017 (Bard, d.o.o.) • Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« (Inženiring biro d.o.o., maj 2018), ki je bil potrjen na 36. redni seji, dne 24. 5. 2018.
Kratek opis upoštevanih variant z izborom optimalne:	<p>Dokument identifikacije investicijskega projekta, izdelan v maju 2018, je obravnaval varianto brez investicije in varianto z investicijo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Varianta »z« investicijo predvideva izgradnjo novega objekta. Varianta »z« investicijo omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja in je kot taka edina sprejemljiva. • Alternativa »brez« investicije je tista varianta, ki ne vključuje investicijskih stroškov in ohranja obstoječe stanje. Ker v primeru odločitve sprejema variante »brez« investicije zastavljenih ciljev ni moč realizirati, je pristop k investiciji nesmiseln in neupravičen.
Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije:	<p><u>Odgovorna oseba investitorja:</u> dr. Andrej Fištravec, župan</p> <p><u>Odgovorni vodja za vodenje investicije in njen skrbnik:</u> Marko Turčin, univ. dipl. ekon., pomočnik direktorja za računovodstvo, ekonomiko in analize ter javna naročila Teobald Pajnik, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna</p> <p><u>Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:</u> Igor Špolar, univ. dipl. inž. grad., Inženiring biro d.o.o.</p> <p><u>Izbora izvajalca del:</u> skladno z veljavno zakonodajo</p> <p><u>Investicijska, projektna in druga dokumentacija:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • že izdelana: DIIP in PIZ • še potrebno: IP, DGD, PZI in PID projektna dokumentacija <p><u>Časovni načrt aktivnosti:</u> 2018 - 2020</p> <p><u>Končni prevzem in vzpostavitev obratovanja, način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem:</u> Po dokončanju del bo izveden kakovostni pregled, prevzem izvedenih del, odpravljene eventualne pomanjkljivosti, s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi</p>
Obseg predvidenih	Predvidena je novogradnja objekta na lokaciji ob Osnovni šoli Martina


posegov:	Konšaka. V okviru postopka priprave in izvedbe investicije se obravnava umestitev novogradnje objekta Zdravstvene postaje Tezno na nepozidana stavbna zemljišča (parcelne številke: 238 in 240, obe k.o. Tezno).
Rok izvedbe:	September 2020
Ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah:	6.386.527,31 EUR z DDV
Viri financiranja:	Mestna občina Maribor: 5.416.000 EUR z DDV Zdravstveni dom Maribor: 970.527,31 EUR z DDV

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJE UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Tabela 2: Osnovni podatki o investitorju

INVESTITOR	
Naziv:	Mestna občina Maribor
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	dr. Andrej FIŠTRAVEC, župan
Odgovorna oseba za izvedbo investicije in nadzor nad pripravo dokumentacije:	Teobald Pajnik, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Telefon:	02/22 01 182
Telefax:	02/22-01-227
E-pošta:	mestna.obcina@maribor , zupan@maribor.si
Spletni naslov:	http://www.maribor.si/
Davčna številka:	SI 12709590
Matična številka:	5883369
Transakcijski račun:	SI56 01270-0100008403
Žig in podpis:	

Tabela 3: Osnovni podatki o upravljavcu/sofinancerju

UPRAVLJAVEC/SOFINANCER	
 ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR	
Naziv:	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor
Naslov:	Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	prim. doc. dr. Jernej ZAVRŠNIK, dr. med., spec.
Odgovorna oseba za izvedbo investicije in nadzor nad pripravo dokumentacije:	Marko Turčin, univ. dipl. ekon., pomočnik direktorja za računovodstvo, ekonomiko in analize ter javna naročila
Telefon:	02/22 86 200
Telefax:	02/22 86 585
E-pošta:	info@zd-mb.si
Spletni naslov:	http://www.zd-mb.si/
Davčna številka:	SI 49672509
Matična številka:	5054095

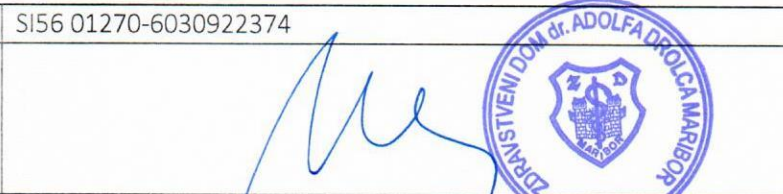
Transakcijski račun:	SI56 01270-6030922374
Žig in podpis:	

Tabela 4: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
	
Naziv:	Inženiring biro d.o.o.
Naslov:	Jezdarska ulica 2, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Igor Špolar, univ. dipl. inž. grad.
Telefon:	02/429 27 72
E-pošta:	info@inzeniringbiro.si
Davčna številka:	SI 77167236
Matična številka:	5066182
Transakcijski račun:	SI56 04515-0001452889
Žig in podpis:	

Datum izdelave IP:	20. september 2018
--------------------	--------------------

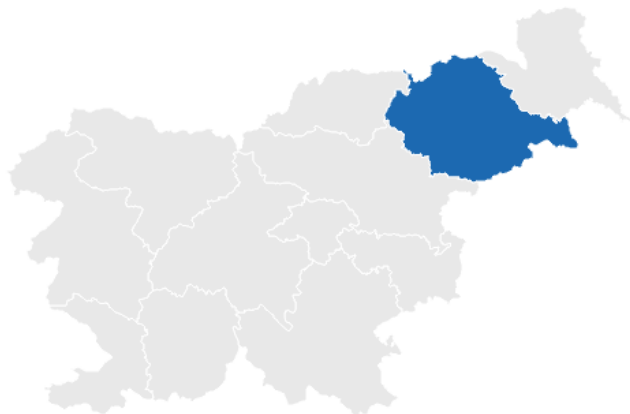
Investitor celotnega projekta je Mestna občina Maribor, ki pa lahko del predpisanih investicijskih postopkov (priprava potrebne dokumentacije, pridobitev upravnih dovoljenj, pridobitev izvajalcev gradnje objekta in infrastrukture) s pooblastilom prenese na upravljavca, to je Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor.

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI

4.1. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1.1. Opis splošnega stanja za Podravsko statistično regijo

Mestna občina Maribor leži v Podravski statistični oz. razvojni regiji, ki sodi v vzhodno kohezijsko regijo in leži v severovzhodnem delu Republike Slovenije. Podravska statistična regija s površino 2,170 km² obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija.



Slika 1: Podravska regija v prostoru Slovenije

Vir: Wikipedia (maj, 2018), dostopno na: https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska_regija

Regija na svoji zahodni strani meji na Koroško in Savinjsko regijo, na svoji vzhodni strani pa s Pomursko regijo. Na severu meji na Republiko Avstrijo, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

Regijo sestavlja 41 občin, in sicer: Benedikt, Cerkevjak, Cirkulane, Destrnik, Dornava, Duplek, Gorišnica, Hajdina, Hoče – Slivnica, Juršinci, Kidričevo, Kungota, Lenart, Lovrenc na Pohorju, Majšperk, Makole, Maribor, Markovci, Miklavž na Dravskem polju, Oplotnica, Ormož, Pesnica, Podlehnik, Poljčane, Ptuj, Rače – Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Slovenska Bistrica, Središče ob Dravi, Starše, Sveta Ana, Sveta Trojica v Slov. goricah, Sveti Andraž v Slov. goricah, Sveti Jurij v Slov. goricah, Sveti Tomaž, Šentilj, Trnovska vas, Videm, Zavrč in Žetale. Regijo sestavlja 678 naselij.

Tabela 4: Podravska regija v številkah

Statistični podatki		Statistični kazalniki	
Površina, km ² , 1. 1. 2016	2.170	Gostota prebivalstva, preb/km ² , 1. 7. 2015	148,6
Število prebivalcev, 1. 7. 2015	322.545	Povprečna starost prebivalcev, leta, 1. 7. 2015	43,5
Naravni prirast, 2014	- 119	Naravni prirast, št./1.000 preb., 2014	- 0,4
Število učencev, 2014/2015	24.065	Prebivalci, stari 0-14 let, %, 1. 7. 2015	13,5
Število dijakov, 2014/2015	10.995	Prebivalci, stari 65 let ali več, %, 1. 7. 2015	18,9
Število študentov, 2014/2015	12.022	Skupni prirast, št./1.000 preb., 2014	0
Število delovno aktivnih prebivalcev, 2015	114.237	Prebivalci, stari 15-64 let, brez izobrazbe ali z nepopolno osnovno šolo ali osnovno šolo, %, 1. 1. 2015	19,5
Število zaposlenih oseb, 2014	119.013	Prebivalci, stari 25-64 let, z višjo ali visoko izobrazbo, %, 1. 1. 2015	21,5
Število registriranih brezposelnih oseb, 2014	20.061	Stopnja registrirane brezposelnosti, %, 2014	14,4
Povprečna mesečna bruto plača, regija prebivališča, 2014	1.404,54	Stopnja delovne aktivnosti, %, 2014	54,0
Število podjetij, 2014	25.312	Povprečna površina stanovanj, m ² , 31. 12. 2014	78
Bruto domači proizvod (BDP) v regiji, mio. EUR, 2014	4.828	BDP na prebivalca, EUR, 2014	14.945
Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2013	79.485	Število obsojenih oseb, št./1.000 preb., 2014	5,1
Število cestnoprometnih nesreč, 2014	3.712	Osebnih avtomobilov, št./1.000 preb., 31. 12. 2014	500
Število prenočitev turistov, 2014	500.290	Nastali komunalni odpadki, kg/preb., 2014	321

Vir: Wikipedia (maj, 2018), dostopno na: https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska_statisti%C4%8Dna_regija

V regiji je, po podatkih Statističnega urada RS, na dan 1. 1. 2018 živelo 322.058 prebivalcev. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije konstantno upada.

Tabela 5: Prebivalstvo v Podravske regiji 2001-2017

Leto	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Slovenija	1.992.035	1.995.718	1.996.773	1.997.004	1.997.590	2.001.114	2.008.516	2.022.629	2.042.335
Podravska regija	319.907	319.941	319.474	319.186	319.282	319.530	320.863	320.873	320.873
Delež	16,06	16,03	16,00	15,98	15,98	15,97	15,97	15,86	15,86

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Slovenija	2.049.261	2.052.496	2.056.262	2.059.114	2.061.623	2.063.077	2.064.241	2.066.161	
Podravska regija	323.110	322.949	322.843	323.026	322.748	323.034	321.493	321.420	
Delež	15,82	15,76	15,72	15,71	15,67	15,67	15,57	15,56	

Vir: Statistični urad RS (maj, 2018), dostopno na: <http://www.stat.si>

Ob padanju deleža prebivalstva je opazno tudi staranje prebivalstva v Podravju.

Tabela 6: Starostna struktura prebivalstva v Podravski regiji v letu 2017

Starost	0-14 let	15-64 let	65+ let
Slovenija	309.696	1.360.846	395.629
Podravska regija	44.170	213.261	63.989
Delež	14,26	15,67	16,17

Vir: Statistični urad RS (maj, 2018), dostopno na: <http://www.stat.si>

4.1.2. Analiza stanja v Mestni občini Maribor in okolici

Maribor je po velikosti drugo največje slovensko mesto. Je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan.

V 33 naseljih Mestne občine Maribor živi po zadnjih podatkih Statističnega urada Republike Slovenije 110.871 prebivalcev (na dan 1. 1. 2018), gostota poseljenosti tega območja znaša 751,70 prebivalcev na km².¹

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

- Mestne občine Maribor,
- Občine Duplek,
- Občine Hoče-Slivnica,
- Občine Kungota,
- Občine Lovrenc na Pohorju,
- Občine Miklavž na Dravskem polju,
- Občine Pesnica,
- Občine Rače-Fram,
- Občine Ruše,
- Občine Selnica ob Dravi,
- Občine Starše in
- 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

¹ Statistični urad RS (maj, 2018), dostopno na: <http://www.stat.si>

Rače - Fram 3,32 %, Občina Ruše 4,10 %, Občina Selnica ob Dravi 2,60 %, Občina Starše 2,21 % in Občina Šentilj 4,57 %.

Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor in Statut ZDM določata, da vsaka ustanoviteljica - lastnica premoženja na svojem območju, ki je namenjeno za izvajanje zdravstvene dejavnosti za potrebe njenih občanov, zagotavlja sredstva za investicijska vlaganja v lastno infrastrukturo. Iz navedenega sledi, da bo investicijo v celoti financirala MOM, ZDM pa je sofinancer investicije, saj bo zagotovil nakup medicinske in druge opreme prostorov. Kljub temu pa zakonska ureditev omogoča, da ima pacient ne glede na občino bivanja pravico do zdravstvenih storitev kjerkoli v Sloveniji, kar pomeni, da bodo zdravstvene storitve v zdravstveni postaji Tezno koristili tudi občani okoliških občin oz. občin ustanoviteljic Zdravstvenega doma Maribor.

Tabela 7: Število prebivalcev občin ustanoviteljic ZDM

Občina	Število prebivalcev na dan 1. 1. 2018
Mestna občina Maribor	110.871
Občina Duplek	6.890
Občina Hoče-Slivnica	11.415
Občina Kungota	4.762
Občina Lovrenc na Pohorju	3.014
Občina Miklavž na Dravskem polju	6.553
Občina Pesnica	7.369
Občina Rače-Fram	7.247
Občina Ruše	7.087
Občina Selnica ob Dravi	4.480
Občina Starše	3.973
Občina Šentilj	8.521

Vir: Statistični urad RS (maj, 2018), dostopno na: <http://www.stat.si>

4.2. OBSTOJEČE STANJE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO

4.2.1. Dejavnost Javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je bil ustanovljen leta 1957 in je na svojem območju velika, osrednja hiša zdravja, z dobro razvejanimi zdravstvenimi postajami, približanimi ljudem. Vloga v primarnem zdravstvenem varstvu na območju Maribora in okoliških občin je dobila pomembno poslanstvo na dosedanji strokovno in organizacijsko uspešni razvojni poti. Prav skladno s tem poslanstvom se želi razviti v najbolj ugledno ustanovo na področju primarnega zdravstvenega varstva, biti središče nenehnega osveščanja prebivalstva o njihovi in naši skrbi za več zdravja.

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je neprofiten javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo. Izvaja storitve osnovnega zdravstvenega varstva tako s preventivnega, kot s kurativnega področja. S celovitim pristopom do zdravja usmerja paciente na pot, ki vodi do zdravega, zadovoljnega in zmeraj daljšega življenja posameznika.

Dispanzerski način dela, skrb za paciente, strokovno izpopolnjevanje, obveščanje in osveščanje javnosti, razvoj novih storitev zdravstvenega varstva, povezovanje z drugimi zdravstvenimi ustanovami doma in po svetu, so vodila pri vsakodnevem delu.

1. Osnovna zdravstvena dejavnost:

- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev in predlaganje ukrepov za varovanje zdravja, krepitev in izboljšanje zdravja ter preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje ter rehabilitacija bolnikov in poškodovancev;
- preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;
- 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 otročnic in novorojenčkov, zdravstvena nega bolnika na domu;
- zdravljenje in rehabilitacija bolnikov na domu ter oskrbovancev v socialnovarstvenih in 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 in 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 spremljajočih dejavnosti, potrebnih za zagotovitev celovitega izvajanja dejavnosti, za katero je zavod ustanovljen.

4.2.2. Organizacijska struktura Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor

Vse organizacijske enote so strokovno in organizacijsko neodvisne, le odločitve o načrtovanju, financiranju in kadrovske politiki sprejema vrhni management zavoda. Zdravstveni dom Maribor vodita direktor zavoda prim. doc. dr. Jernej Završnik, dr. med., spec. in strokovni direktor prim. Danilo Maurič, dr. med., spec.

Organizacijske enote vodijo zdravniki z ustrežno medicinsko specializacijo, organizacijsko enoto Patronažno varstvo vodi medicinska sestra specialistka patronažne zdravstvene nege.

Splošno zdravstveno varstvo

Organizacijska enota Splošnega zdravstvenega varstva (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, zdravstveno vzgojo in svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja, laboratorijsko in drugo diagnostiko, zdravljenje bolnikov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo z zdravstveno rehabilitacijo in mrliško pregledno službo.

Medicina dela, prometa in športa

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

Zobozdravstveno varstvo

Organizacijska enota Zobozdravstveno varstvo (ZV) izvaja primarno zdravstveno varstvo – preventivno, kurativno in zdravstveno-vzgojno dejavnost. Mladinsko zobozdravstveno varstvo je ohranilo obliko dispanzerskega načina.

Varstvo otrok in mladine

Organizacijska enota Varstvo otrok in mladine (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 Patronažno varstvo (PV) je organizacijska enota patronažnih medicinskih sester in sodelavcev, ki skrbijo za celotno populacijo zdravstvenega doma na njihovih domovih, in lokalnih skupnostih. Izvajajo patronažno zdravstveno nego s preventivno in kurativno dejavnostjo.

Nujna medicinska pomoč

Organizacijska enota Nujne medicinske pomoči (NMP) 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, zdravstveno vzgojo in svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja, laboratorijsko in drugo diagnostiko, zdravljenje bolnikov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo z zdravstveno rehabilitacijo, nujno medicinsko pomoč in reševalno službo ter mrliško pregledno službo.

Varstvo žensk

Organizacijska enota Varstvo žensk (VŽ) 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.

Uprava

Uprava izvaja podporne funkcije za delovanje zavoda in organizacijskih enot.

4.2.3. Opis obstoječega stanja Zdravstvene postaje Tezno

Na dosedanji lokaciji obsegajo prostori Zdravstvene postaje Tezno:

- 2 ambulanti medicine dela, prometa in športa,
- 4 referenčne ambulante družinske medicine,
- laboratorij,
- prostor za higiensko vzdrževanje,
- sanitarne prostore,
- kotlovnico.



Slika 2: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



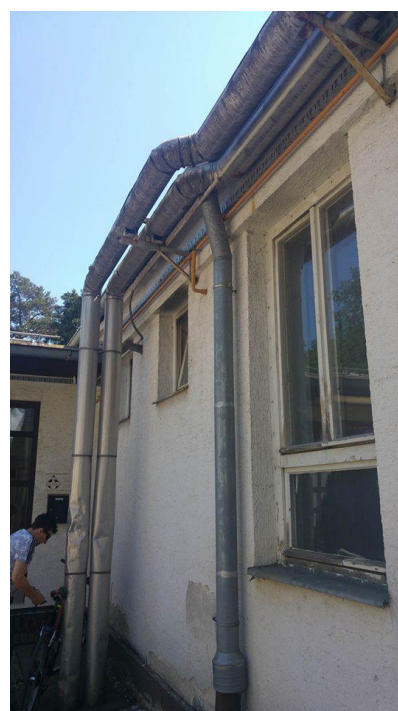
Slika 3: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 4: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 6: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 5:
Zunanost
obstoječe
Zdravstvene
postaje Tezno



Slika 7: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 8: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 9: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 10: Zunanost obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 11: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 12: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



Slika 13: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno

Slika 14: Notranji prostori obstoječe Zdravstvene postaje Tezno



4.3. OPIS RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Razlogi za investicijo v novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno so:

- prostorske kapacitete sedanjega objekta (skupna neto površina: 1039 m²) ne omogočajo umestitve in izvajanja vseh potrebnih zdravstvenih dejavnosti;
- na sedanji lokaciji ni prostorov za izvajanje dejavnosti OE Varstvo otrok in mladine, OE Varstvo žensk, OE Zobozdravstveno varstvo;
- na sedanji lokaciji je na razpolago samo 26 parkirnih mest;
- ZDM - kot uporabnik in najemnik - za objekt na sedanji lokaciji (v lasti ZZZS), plačuje sorazmerno visoko najemnino, ki pa v primeru novogradnje (kot obratovalni strošek) odpade.

Namen investicije v izgradnjo novega objekta je zagotoviti lokacijsko enovite in funkcionalno - tehnološko ustrežnejše pogoje, tako za delo zaposlenih kot tudi za obravnavo pacientov. V Zdravstveni postaji Tezno se bodo izvajale storitve splošnega zdravstvenega varstva, otroškega zdravstvenega varstva, varstva žensk, zobozdravstvenega varstva, patronažnega varstva in laboratorija, ki sodijo pod okrilje osnovnega zdravstvenega varstva. V sklopu otroškega zdravstvenega varstva je v Zdravstveni postaji Tezno predvidena tudi ambulanta za otroke s posebnimi potrebami. Tako bodo lahko otroci, ki potrebujejo pomoč razvojnih ambulant in so jo do sedaj iskali na dveh lokacijah v Novi vasi in v Vošnjakovi, to dobili v Zdravstveni postaji Tezno, kamor bo tudi razporejenih nekaj delavcev pediatričnih ambulant, ki se nahajajo v Novi vasi. Z novo investicijo pa bo v novi zdravstveni postaji tudi ginekolog in zobozdravnik, ki ju v obstoječi zdravstveni postaji Tezno ni.

Z omenjeno investicijo se bodo pridobile prostorske kapacitete, ki bodo omogočale vzpostavitev zahtevanega standarda (čakalnice, dostop invalidnim osebam in starostnikom). Z investicijo se bodo izboljšali delovni pogoji, kakovost storitev in s tem posledično tudi zadovoljstvo uporabnikov storitev - pacientov.

4.4. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI, UPOŠTEVAJE TUDI MEDSEBOJNO USKLAJENOST PODROČNIH POLITIK

Izvedba investicije temelji na Strategiji razvoja Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor.

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 zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje teh storitev, pri čemer sestavni del teh pogojev predstavlja tudi zagotovitev prostorov in opreme za sprejem pacientov v ambulantno obravnavo.

Podlaga za načrtovanje in izvedbo investicije v prostore nove Zdravstvene postaje Tezno daje "Dogovor 2017 za izvajanje zdravstvene dejavnosti na primarni ravni" in na tej podlagi oblikovana "Merila za določanje zmogljivosti in oblikovanje programov".

Predvidena lokacija novega objekta Zdravstvene postaje Tezno je sestavni del območja, ki se ureja z veljavnim plansko-prostorskim aktom Mestne občine Maribor in sicer: Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za urbani center Tezno (MUV, št. 19/2018). V okviru tega dokumenta so določena osnovna merila in pogoji za gradnjo, kot npr.: dejavnosti, urbanistično-arhitekturno

oblikovanje objektov in drugih ureditev, regulacijski elementi za oblikovanje stavb na površinah namenske rabe, merila in pogoji za prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, itd.

Za realizacijo investicije mora investitor MOM izvesti vse predpisane postopke po veljavnem Zakonu o javnih naročilih, ZJN-3 (Ur. list RS, št. 91/15 in 14/18) ki vključuje pridobitev vseh predpisanih faz projektne dokumentacije (DGD, PZI), posledično pa tudi pridobitev upravnega dovoljenja (ali dovoljenj) gradnje novega objekta in energetske oziroma komunalno-prometne infrastrukture ter izbire izvajalca ali izvajalcev GOI del in zagotoviti ustrezen nadzor nad izvajanjem del. Investitor MOM (ali ZDM, kot pooblaščen investitor) mora pri pristojni Upravni enoti - po zaključku del in uspešnem tehničnem pregledu - pridobiti še uporabno dovoljenje.

4.4.1. Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030, ki jo je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, dne 7. 12. 2017 je zagotoviti kakovost življenja za vse. Strategija meri na Slovenijo, v kateri se bo kakovost življenja za vse prebivalke in prebivalce kazala v boljših priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, bolj dostojnem, varnem in aktivnem življenju v zdravem in čistem okolju ter aktivnejšem vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Strateške usmeritve države so vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba, učenje za in vse življenje, visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, ohranjeno zdravo naravno okolje in visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja. Te strateške usmeritve naj bi dosegli s pomočjo 12 ciljev; za spremljanje njihovega uresničevanja so pri vsakem določeni dva ali trije kazalniki uspešnosti, skupno jih je 30.

Investicijo izgradnje nove Zdravstvene postaje Tezno lahko uvrstimo v razvojni cilj: »Zdravo in aktivno življenje«, ki ga bomo med drugim dosegli z zagotavljanjem dostopnosti do kakovostnih in pravočasnih zdravstvenih storitev in storitev dolgotrajne oskrbe, do kakovostnega bivalnega okolja za vse socialne skupine ter s spodbujanjem večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva.

4.4.2. Usklajenost z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020

Predlagana investicija ustreza tematskemu cilju: »Spodbujanje socialnega vključevanja ter boj proti revščini in kakršni koli diskriminaciji« v okviru katerega se med drugim podpira vlaganje v zdravstveno in socialno infrastrukturo, ki prispeva k razvoju na nacionalni, regionalni in lokalni ravni, zmanjšanje neenakosti pri zdravstvenem statusu, spodbujanje socialne vključenosti z lažjim dostopom do družbenih, kulturnih in rekreacijskih storitev ter prehodom z institucionalnih storitev na skupnostne oblike storitev.

Prednostna naložba	CILJ	UKREP
9. Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine	<ul style="list-style-type: none"> • Preprečevanje zdrsa v revščino oziroma socialno izključenost in zmanjševanje neenakosti v zdravju • Izboljšanje kakovosti skupnostnih storitev oskrbe 	Razvoj novih, nadgradnjo obstoječih preventivnih programov in njihovo izvajanje, predvsem v zdravstvenih domovih, katerih delovanje je financirano iz nacionalnih sredstev

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je neprofiten javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo. Izvaja storitve osnovnega zdravstvenega varstva tako s preventivnega, kot s kurativnega področja. S celovitim pristopom do zdravja usmerja paciente na pot, ki vodi do zdravega, zadovoljnega in zmeraj daljšega življenja posameznika.

Vloga v primarnem zdravstvenem varstvu na območju Maribora in okoliških občin je dobila pomembno poslanstvo na dosedanji strokovno in organizacijsko uspešni razvojni poti. Prav skladno s tem poslanstvom se želi razviti v najbolj ugledno ustanovo na področju primarnega zdravstvenega varstva, biti središče nenehnega osveščanja prebivalstva o njihovi in naši skrbi za več zdravja.

6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

6.1. OPIS INVESTICIJE

Vrsta investicije: investicija v javni objekt – novogradnja Zdravstvene postaje Tezno. Gre torej za vlaganja oziroma operacijo v infrastrukturo, katera je v javnem interesu, sofinanciranje operacije ne predstavlja državne pomoči.

Na podlagi programskih usmeritev ZDM so - za izvajanje zdravstvenih dejavnosti – v načrtovanem objektu, predvideni naslednji funkcionalni sklopi:

- a) prostori OE Splošno zdravstveno varstvo
- b) prostori OE Varstvo otrok in mladine
- c) prostori OE Medicine dela, prometa in športa
- d) prostori OE Zobozdravstveno varstva
- e) prostori OE Varstvo žensk
- f) prostori skupne rabe vseh OE

a) OE Splošno zdravstveno varstvo

Načrtovani prostori te organizacijske enote obsegajo 7 referenčnih ambulant, laboratorij ter spremljajoče prostore za zaposleno zdravstveno in drugo osebje.

Posamezno referenčno ambulanto (krajše RA) sestavljajo naslednji prostori:

- čakalnica
- sprejem
- ordinacija
- prostor za diplomirano medicinsko sestro v RA
- prostor za posege

Skupni prostori referenčnih ambulant:

- prostor za izolacijo (1-2) za potrebe vseh RA
- skupni prostor za osebje
- administracija za vse RA
- WC moški/ženske za zaposlene

Laboratorij za odrasle paciente:

- prostor za odvzem, ločen sprejem/odvzem za preventivo in kurativo
- prostor za namestitev vseh potrebnih analizatorjev in opreme
- WC za oddajo urina
- čakalnica ločena preventiva/kurativa

Skupni prostori pacientov:

- WC za invalide
- WC moški/ženske za paciente
- komunikacije

b) OE Varstvo otrok in mladine

Načrtovani prostori te organizacijske enote obsegajo:

- 2 referenčni pediatrični ambulanti
- 2 pediatrični razvojni ambulanti
- 6 prostorov za razvojno nevrofizioterapijo
- 3 prostore za delovno terapijo
- 1 prostor za logopeda
- 3 prostore za fizioterapijo otrok in mladostnikov (od tega - 1 kabinet, 2 telovadnici, prostor za izvajanje terapij)
- laboratorij z ločeno čakalnico
- pripadajoče skupne prostore: administracija, prostori za osebje, WC moški/ženske - pacienti in zaposleni

Referenčno pediatrično ambulanto (RPA 1 in RPA 2) sestavljajo naslednji prostori:

- sprejem
- ordinacija
- prostor za diplomirano medicinsko sestro v RPA
- prostor za poseg
- čakalnica

Referenčno pediatrično ambulanto (poleg opisanih) sestavljajo še naslednji prostori:

- prostor za izolacijo za potrebe obeh RPA
- prostor za DENVER II in pregled vida za potrebe obeh RPA
- prostor za dojenje

Laboratorij za otroke sestavljajo:

- prostor za odvzem, ločen sprejem/odvzem za preventivo in kurativo
- prostor za namestitev vseh potrebnih analizatorjev in opreme
- WC za oddajo urina
- čakalnica (ločena preventiva - kurativa)

Pediatrično razvojno ambulanto 1 in 2 sestavljajo naslednji prostori:

- sprejem
- ordinacija
- prostor za posege
- čakalnica

Ostali prostori OE Varstvo otrok in mladine:

- skupni prostor za osebje
- WC moški/ženske za paciente
- WC moški/ženske za zaposlene
- prostor za dojenje

c) OE Medicine dela, prometa in športa

Načrtovani prostori te organizacijske enote obsegajo 2 ambulantni dispanzerja MDPŠ

Ambulantne prostore sestavljajo:

- sprejem
- ordinacija
- čakalnica

Ostali ambulantni prostori:

- prostor za fiziologijo
- prostor za avdiometrijo
- prostor za pregled vida
- prostor za posege

Ostali prostori OE Medicine dela, prometa in športa:

- WC moški/ženske za paciente
- WC moški/ženske za zaposlene

d) OE Zobozdravstveno varstvo

Načrtovani prostori te enote obsegajo:

- čakalnico
- ordinacijo
- prostor za diplomirano medicinsko sestro v referenčni ambulanti
- prostor za sterilizacijo
- prostor za kompresor

Ostali prostori OE zobozdravstveno varstvo:

- skupni prostor za osebje
- WC moški/ženske za paciente
- WC moški/ženske za zaposlene

e) OE Varstvo žensk

Referenčno ginekološko ambulanto (RGA) sestavljajo:

- čakalnica
- sprejem
- ordinacija
- 2 prostora (kabini) za pripravo na pregled
- prostor za diplomirano medicinsko sestro v RGA

f) Prostori skupne rabe vseh OE

Prostore namenjene skupni rabi zaposlenih v OE sestavljajo:

- garderobe za zaposlene (cca 70 oseb): moški/ženske, ločeno čisto/nečisto

- tuši (v garderobah)
- prostor za server
- prostor za administracijo (6 delovnih mest)
- skupni prostor
- arhivski prostor
- čistila

Ostali prostori

- horizontalne in vertikalne komunikacije (dvigalo s strojnico, stopnišča)
- skladišče
- prostor za odpadke (v vsaki etaži)
- prostor za infektivne odpadke
- ekološki otok

6.2. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

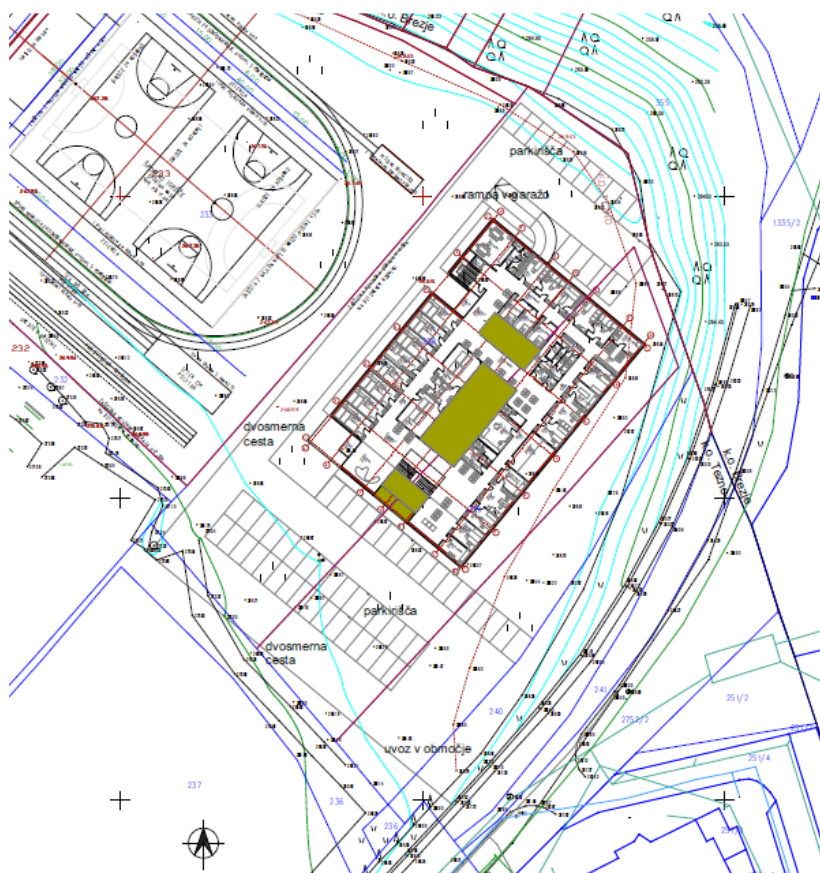
(povzeto iz Tehničnega poročila Idejne zasnove, IDZ, št. 6/2016)

I. Arhitekturna zasnova

Objekt je prostostoječ, umeščen na vzhodno stran zemljišča. Na zahodni strani se nahajajo parkirne površine in dostopi v objekt. Uvoz na zemljišče je na vzhodni strani, kjer se nahaja cestna povezava zemljišča z javno cesto.

V objekt sta predvidena dva vhoda, predviden je ločen vhod za preventivo in kurativo. Vhod za zdrave obiskovalce je iz vzhodne strani objekta, vhod za paciente pa iz JV vogala. Višinska razlika se premaguje s klančino in stopnicami. Vstop je predviden skozi vetrolov, katerega širina je 2,2 m, globina pa 3 m. Vrata so avtomatska, drsna in steklena, zastekljena s prozornim, zoper sunke odpornim steklom. Odpirajo se avtomatsko. Svetla širina vrat je 100 cm. Pred vhodom je predviden nadstrešek, ki zmore varovati tudi večje število oseb pred dežjem in vetrom.

Za paciente in zaposlene je na parceli predvidenih 56 pm v kleti (uvoz in izvoz preko skupne klančine v podzemno garažo je iz severno-vzhodne strani) in cca 50 pm na dvorišču objekta, kar zadošča za potrebe obiskovalcev in zaposlenih. Vsa parkirna mesta so dolžine 5 m in širine 2,5 m, invalidska pa 3,5 m. 5% parkirnih mest je predvidenih za invalidne osebe. Na funkcionalnem zemljišču so predvidena tudi parkirna mesta za kolesarje pod nadstreškom.

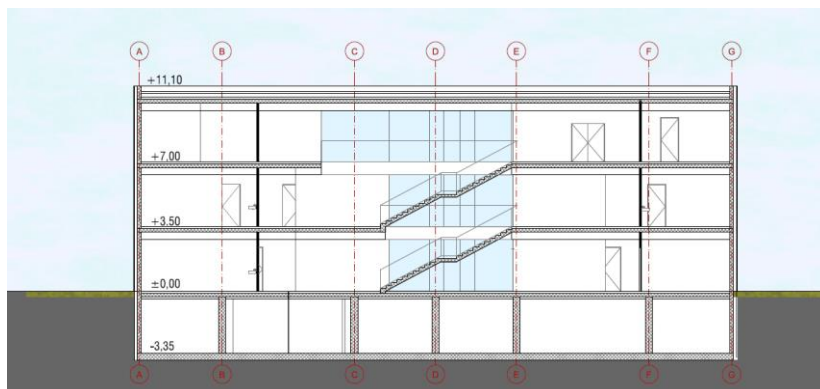


Slika 15: Zasnova umestitve objekta na parcelo

FUNKCIJA - OBLIKOVANJE

Projekt novogradnje zdravstvene postaje Tezno združuje :

- Prostore OE Splošno zdravstveno varstvo z 7 referenčnimi ambulantami in laboratorijem
- Prostore OE Varstvo otrok in mladine
- Prostore OE Medicine dela, prometa in športa
- Prostore OE Zobozdravstveno varstvo
- Prostore OE Varstvo žensk
- Prostore za skupno rabo vseh OE

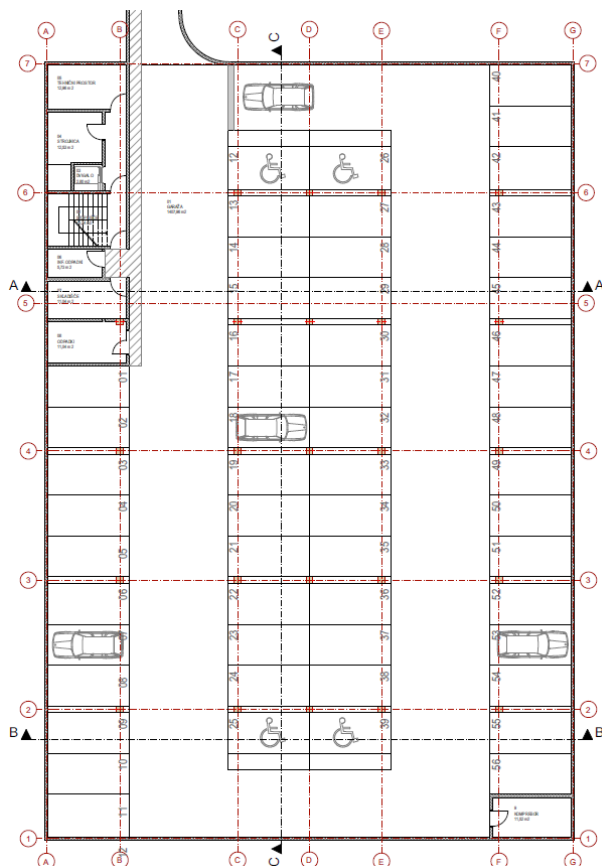


Slika 16: Prečni prerez skozi objekt

Funkcionalno se objekt, ki je **etažnosti K+P+2**, deli na sledeče sklope:

KLET

- v kleti objekta se nahajajo parkirna mesta za 56 avtomobilov, od tega je 5% parkirnih mest primernih za invalide. V kleti se nahaja tudi prostor za ločeno zbiranje odpadkov. Stopnišče in dvigalo povezujeta kletno etažo z ostalimi nadstropji.

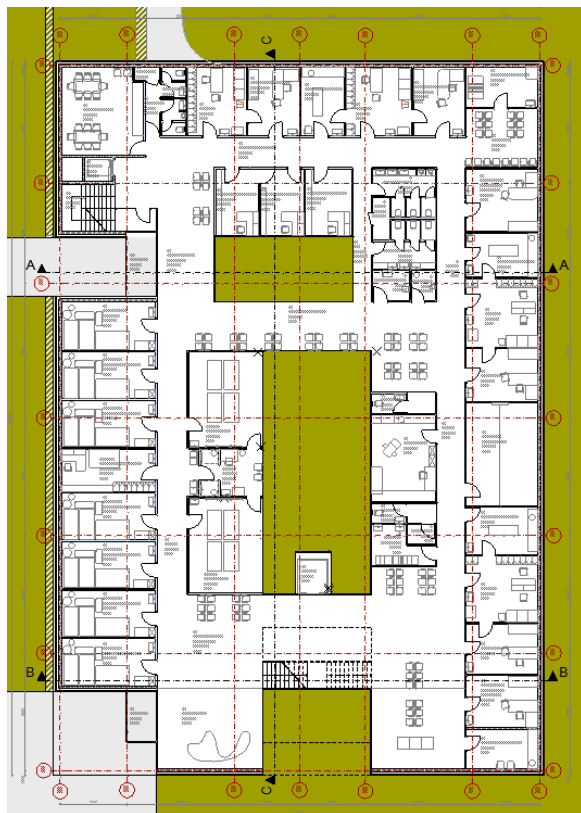


Slika 17: Tloris kletne etaže

PRITLIČJE

- v pritličju je vhod za paciente in ločen vhod za preventivo. V pritlični etaži so predvideni prostori OE Varstvo otrok in mladine s sledečimi sklopi:
 - 2 referenčni pediatrični ambulantni
 - 2 pediatrični razvojni ambulantni
 - 6 prostorov za razvojno nefrofizioterapijo, 1 za logopeda
 - 3 prostori za delovno terapijo
 - 3 prostori za fizioterapijo otrok in mladostnikov
 - laboratorij z ločeno čakalnico za kurativo in preventivo

V pritličju so čakalnice, sanitarije za paciente: gibalno ovirane osebe, matere z vozički, ženske sanitarije in moški wc. V pritličju je tudi skupen prostor za osebje. Sanitarije za zaposlene so ločene po spolu.



Slika 18: Tloris pritlične etaže

1. NADSTROPJE

- V 1. nadstropju so predvideni prostori za splošno zdravstveno varstvo, s sledečimi sklopi:
- 7 referenčnih ambulant:
 - sklop ordinacija – sprejem – prostor za posege – referenčna ambulanta
 - Laboratorij z ločeno čakalnico za kurativo in preventivo
 - Potrebni prostori za zaposlene
 - Sanitarije in servisni prostori

V 1. nadstropju so čakalnice, sanitarije za paciente: gibalno ovirane osebe, ženske sanitarije in moški wc, čistila in priročno skladišče. V 1. nadstropju je tudi skupen prostor za osebje. Sanitarije za zaposlene so ločene po spolu.



Slika 19: Tloris prvega nadstropja

2. NADSTROPJE

- V 2. nadstropju so predvideni
- prostori za potrebe zobozdravstvenega varstva:
sklop: referenčna ambulanta – ordinacija – paraprostor
dodatno: čakalnica in ločene sanitarije
 - prostori medicine dela, prometa in športa:
sklop: 2 x ordinacija – sprejem – prostor za posege
dodatno: pregled vida, avdiometrija, ekg, spirometrija; čakalnica; arhiv
 - prostori za varstvo žensk:
sklop: referenčna ambulanta – ordinacija – sprejem – priprava pacientke
 - prostori za administracijo:
 - 3 x administracija, arhiva, prostor za server
 - prostori za zaposlene:
 - garderobe za 70 zaposlenih
 - garderobe za čistilke
 - sejna soba in
 - predavalnica

Tu so tudi sanitarije za zaposlene, kopalnice s tuši za zaposlene, utilitarni prostori, prostor za čistila in sanitarije za obiskovalce ter vse potrebne čakalnice. Za zaposlene so predvidene centralne garderobe.



Slika 20: Tloris drugega nadstropja

II. Konstrukcija in materiali

Konstrukcija je iz AB oziroma monolitnega železobetona. Sestavljena je iz temeljne plošče in etažnih plošč ustrezne debeline 25 cm. Vertikalne elemente konstrukcije sestavljajo nosilne stene, jedro stopnišča in dvigala ter stebri.

PREDELNE STENE

Predvidene so predelne stene so suhomontažne izvedbe debeline 12.5cm in sicer je predviden profil 7.5cm z obojestranskim dvojn timer mavčno kartonskim opločenjem. Debelina toplotne izolacije je 75 mm (Isover Akusto). Takšna izvedba ima zvočno zaščito 56 dB. Po detajlu Rigips 3.40.05 ali enakovredno. V mokrih prostorih se uporabi RBI plošča.

Stene, ki omejuje avdiometrijo in prevajalsko kabino, so zaradi povečanih potrebah po zvočni izolaciji izvedene v debelini 20.5 cm po detajlu Rigips 3.41.02 ali enakovredno. Stena je sestavljena iz podkonstrukcije 2x jekleni profil 7.5 cm. Vmesna toplotna izolacija je 2 x 7.5 Isover akusto. Zvočna izolacije je 67 dB.

Sanitarne predena stene so debeline 10 ali 15 ali 30 cm, ki omogočajo vgradnjo sanitarnih elementov. Jaški se enostransko zapirajo s steno debeline 7.5 cm. Delno so predelne stene zidane iz siporeksa, debeline 20 cm, pri glavnem vertikalnem jašku inštalacij in stopnicah. Predelne stene sanitarnih kabin bodo iz kompaktnih laminatnih plošč (Max- ali enakovredno, debeline 13 mm) tip MAX 0661 , okovje in vezni elementi iz nerjavečega jekla z možnostjo zapiranja.

FASADA

Fasada bo ustrezno toplotno izolirana $U \leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$, v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS 93/2008), toplotni mostovi pa izolirani v skladu s SIST – DIN 4108, tako da ne prihaja do kondenza na notranjih obodnih površinah. Zagotavljati mora trajen izgled objekta in ustrezno fizično odpornost. Prav tako se z ustrezno fasado dosegajo zvočne izolacije, ki jih navaja Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Ur. l. RS. 14/99).

STREHA

Nad celotnim objektom je predvidena ravna obrnjena streha, v sestavi kot na primer:

- armirano-betonska plošča, deb. 25 cm
- parna zapora, samolepilna Sika-Sarnavap 1000 ali enakovredno
- toplotna izolacija EPS 100 v naklonu, debeline 20-50 cm
- enoslojna PVC mehka folija, tip Sikaplan G 1,8 mm ali enakovredno

Streha terase je izvedena kot obrnjena ravna streha s lesenim podom. Glej sestavo pri sestavi konstrukcij. Streha nad garažno rampo je iz jeklene valovite pločevine Trimo TPO 100 ali enakovredno. Pritrjena je na jeklene profile. Streha nadstrešnice koles je iz Lexan plošč debeline 10mm.

DVIGALO

Predvidena sta dve dvigali, prvo dvigalo je locirano ob vhodu in omogoča prevoz pacientov v ležečem položaju. Jašek je dimenzij 200/290cm. Širina svetlega prehoda znaša 90 cm. Velikost kabine znaša 240x110 cm, kar omogoča prevoz osebe na nosilih s spremljevalcem. Izvedba dvigala omogoča klic iz invalidskega vozička. Stikalna plošča je opremljena z akustično razpoznavnimi zvoki. Zagotovljena prostoročna telefonska povezava s klicnim centrom.

Drugo dvigalo je manjše, vendar ustrezno za gibalno ovirane osebe. Izvedba dvigala ustreza gibalno oviranim osebam.

DOSTOPI INTERVENCIJSKIH VOZIL

Objekt je dostopen za intervencijska vozila iz južne, vzhodne in zahodne smeri.

EVAKUACIJA

Razdalje vseh prostorov od stopnišč so krajše od 30 m.

SMETI

Na mestu pod nadstreškom je predvideno zbiranje komunalnih odpadkov, za ločeno zbiranje odpadkov pa je za predviden prostor v kleti, kjer se nahajajo posode za sledeče odpadke:

- neonke
- papir
- kartuše
- plastika

- steklo
- infektivni odpadki

INSTALACIJE

Strojne in elektro instalacije bodo sledile idejni zasnovi. Podrobno jih je potrebno obdelati v ločeni projektni dokumentaciji.

POŽARNA VARNOST

Pri prostorski preverbi so bili upoštevani predpisi, ki zadevajo varnost pred požarom.

III. Popis prostorov in kvadratur

Tabela 8: Popis prostorov v novem objektu Zdravstvene postaje Tezno

01	parkirni prostor, 56 parkirnih mest	1.407,96
02	stopnice	15,24
03	dvigalo	2,8
04	strojnica	12,53
05	tehnični prostor	12,96
06	infektivni odpadki	5,73
07	skladišče	11,04
08	odpadki	11,04
09	kompresor	11,52
KLET NETO		1.490,82
KLET BRUTO		1.542,25

01	vetrolov	6,53
02	vhodna avla	35,64
03	komunikacije s čakalnicami	177,54
04	dvigalo	6,7
05	hodnik	35,45
06	razvojna nevrofizioterapija 1	19,9
07	razvojna nevrofizioterapija 2	19,73
08	razvojna nevrofizioterapija 3	19,73
09	razvojna nevrofizioterapija 4	19,73
10	kabinet s prostorom za terapije	17,89
11	razvojna nevrofizioterapija 5	19,73
12	razvojna nevrofizioterapija 6	19,73
13	Logopedski prostor	20,36
14	telovadnica 1	31,89
15	kabinet	12,99
16	telovadnica 2	31,89
17	hodnik s čakalnico	84,55

18	prostor za čistilke	8,88
19	infektivni odpadki	2,42
20	prostor za izolacijo	12,7
21	referenčna ambulanta	16,52
22	ordinacija	16,15
23	sprejem	21,3
24	prostor za posege	15,16
25	čakalnica	18,09
26	ordinacija	16,46
27	sprejem	22,01
28	prostor za posege	14,06
29	referenčna ambulanta	20,2
30	sanitarije laboratorij kurativa	3,8
31	laboratorij	28,64
32	sanitarije laboratorij preventiva	3,8
33	čakalnica	10,9
34	prostor za dojenje	12,89
35	hodnik	33,23
36	hodnik	16,9
37	sanitarije gib. ovirani	4,89
38	sanitarije otroci	3,21
39	sanitarije pacienti ženske	11,8
40	sanitarije pacienti moški	11,8
41	skladišče	3,18
42a	vetrolov	8,55
42b	stopnišče	15,69
43	vhodna avla s čakalnico	53,18
44	dvigalo + jašek	5,63
45	hodnik s čakalnico	42,92
46	skupni prostor	31,92
47	sanitarije zaposleni	7,38
48	skladišče	1,58
49	interni hodnik	3,57
50	prostor za delovno terapijo 1	13,04
51	prostor za delovno terapijo 2	13,04
52	logopedski prostor	13,36
53	sprejem preventiva	18,21
54	razvojna ambulanta za otroke	15,9
55	prostor za posege	13,21
56	sprejem	20,28
57	razvojna ambulanta za otroke	15,9
58	denver II	33,02
	PRITLIČJE NETO	1.235,35
	PRITLIČJE BRUTO	1.343,49

01	komunikacije s čakalnicami	78,21
02	hodnik	15,84
03	hodnik	13,94
04	dvigalo	6,7
05	referenčna ambulanta kurativa odrasli 1	17,58
06	prostor za posege 1	17,58
07	sprejem 1	16,32
08	ordinacija 1	19,73
09	izolacija	18,48
10	referenčna ambulanta kurativa odrasli 2	22,58
11	prostor za posege 2	17,58
12	sprejem 2	19,2
13	ordinacija 2	20,99
14	hodnik	27,3
15	hodnik s čakalnico	102,11
16	ordinacija 3	17,39
17	prostor za posege 3	15,17
18	sprejem 3	15,45
19	referenčna ambulanta 3	16,99
20	sanitarije zaposleni moški	11,68
21	sanitarije zaposleni ženske	9,83
22	interni hodnik	4,38
23	hodnik	41,74
24	stopnišče	11,49
25	čakalnica	24,29
26	hodnik s čakalnico	64,13
27	referenčna ambulanta kurativa odrasli 4	20,83
28	prostor za posege 4	14,67
29	sprejem 4	14,38
30	ordinacija 4	16,76
31	ordinacija 5	16,76
32	sprejem 5	14,83
33	prostor za posege 5	14,67
34	referenčna ambulanta kurativa odrasli 5	16,39
35	skupni prostor osebje nadstropje	49,51
36	sanitarije pacienti moški	11,8
37	infektivni odpadki	3,18
38	sanitarije pacienti ženske	11,8
39	sanitarije P	3,21
40	sanitarije gib. Ovirani	4,89
41	hodnik	27,67
42	ref. Ambulanta 06	16,27
43	prostor za posege	12,62

44	sprejem	17,11
45	ordinacija	16,44
46	ref. ambulanta	16,27
47	prostor za posege	12,62
48	sprejem	17,11
49	ordinacija	16,44
50	ref. Ambulanta 07	16,27
51	prostor za posege	12,62
52	sprejem	17,11
53	ordinacija	16,44
54	hodnik s čakalnico	39,5
55	sanitarije	3,8
56	laboratorij	28,64
57	sanitarije	3,8
58	inf. odpadki	2,42
59	prostor za čistilke	8,88
60	komunikacije s čakalnicami	68,4
61	stopnice	12,87
62	dvigalo + jašek	5,63
1. NADSTROPJE NETO		1.249,29
1. NADSTROPJE BRUTO		1.343,49

01	komunikacije	57,97
02	hodnik 01	20,92
03	hodnik	20,98
04	dvigalo	6,7
05	stopnice	12,87
06	komunikacije s čakalnico	53,66
07	sanitarije P inv.	5,58
08	sanitarije P m	4,85
09	sanitarije P ž	4,85
10	EKG, spirometrija	19,47
11	avdiometrija	15,1
12	pregled vida	20,57
13	ordinacija	22,13
14	sprejem	18,07
15	prostor za posege	17,58
16	sprejem	17,58
17	ordinacija	19,2
18	arhiva MDPŠ	20,99
19	čakalnica	20,75
20	hodnik s čakalnico	46,48
21	ginekološka ordinacija	36,85
22	priprava	14,02

23	sprejem	13,22
24	referenčna gin. Ambulanta	14,35
25	sanitarije M	11,66
26	sanitarije Ž	9,83
27	interni hodnik	4,38
28	stopnišče	11,49
29	hodnik 03	53,12
30	skupni prostor	43,58
31a	dvigalo + jašek	5,63
31b	garderoba 01	20,65
31c	garderoba 02	13,44
32	garderoba 03	13,44
33	garderoba 04	13,44
34	garderoba 05	13,44
35	garderoba 06	13,44
36	garderoba 07	13,44
37	garderoba 08	13,44
38	garderoba 09	14,5
39	prostor za čistilke	16,94
40	prostor za čistila	5,51
41	hodnik 04	40,42
42	interni hodnik	10,9
43	sanitarije P M	11,8
44	sanitarije P Ž	11,8
45	sanitarije P inv.	4,89
46	sanitarije P	3,21
47	hodnik 05	16,9
48	hodnik 06	48,36
48b	arhiva	16,27
49	server	15,88
50	administracija 01	15,16
51	administracija 02	15,16
52	administracija 03	15,16
53	predavalnica	79,29
54	kabinet 01	16,11
55	kabinet 02	16,11
56	kabinet 06	16,63
57	referenčna zobozdr. ambulanta	16,49
58	zobna ordinacija	25,55
59	paraprostor	12,9
	2. NADSTROPJE NETO	1.205,10
	2. NADSTROPJE BRUTO	1.343,00

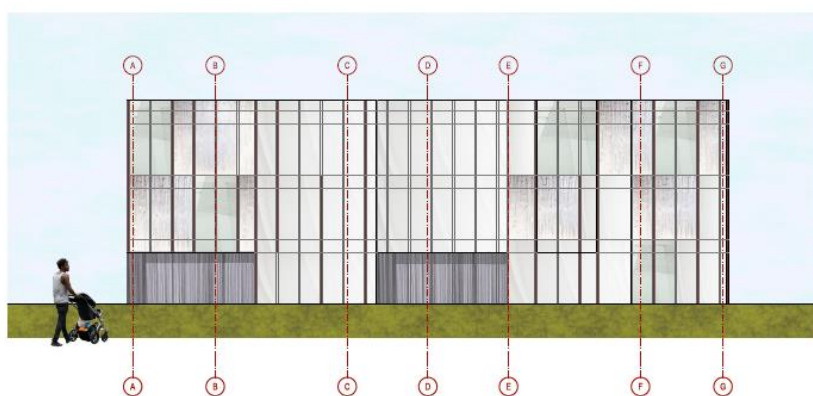
Tabela 9: Kvadrature skupaj (neto in bruto)

KLET NETO	1.490,82 m ²
PRITLIČJE NETO	1.235,35 m ²
1. NADSTROPJE NETO	1.249,29 m ²
2. NADSTROPJE NETO	1.205,10 m ²
SKUPAJ	5.180,56 m ²

KLET BRUTO	1.542,25 m ²
PRITLIČJE BRUTO	1.343,50 m ²
1. NADSTROPJE BRUTO	1.343,50 m ²
2. NADSTROPJE BRUTO	1.343,50 m ²
SKUPAJ	5.572,75 m ²



Slika 21: Vzdolžni prerez skozi objekt

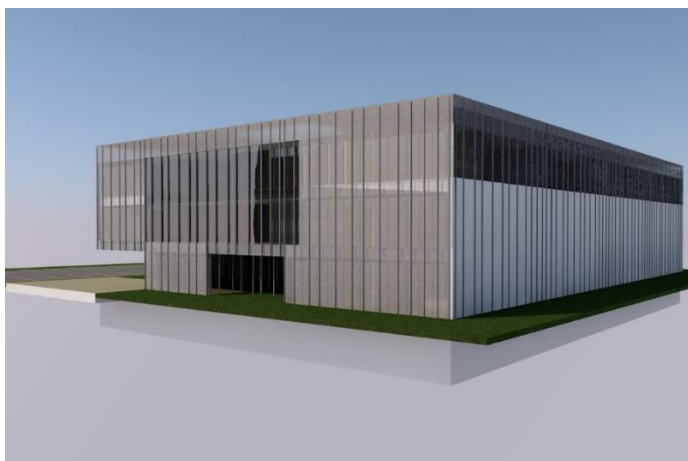


JUŽNA FASADA

Slika 22: Prikaz fasadnega ovoja stavbe



Slika 23: Prostorski prikaz



Slika 24: Prostorski prikaz



Slika 25: Prostorski prikaz

7. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE

7.1. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH

7.1.1. Varianta 0 – Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije pomeni še nadaljnje ohranjanje obstoječega stanja, ki pa zaradi pomanjkanja nujno potrebnih prostorov omejuje izvajanje zdravstvenih dejavnosti. Prenos dejavnosti iz sedanjega

(dotrajanega, funkcionalno neracionalnega in energetske potratnega) objekta opravičuje tudi dejstvo, da relativno visoko najemnino, ki na letni ravni znaša 63.711,48 EUR, plačuje ZDM kot uporabnik objekta. Število zaposlenih bo ostalo nespremenjeno. Trenutno je v obstoječi Zdravstveni postaji Tezno zaposlenih 23 delavcev.

Prav tako ZZS kot lastnik že izvaja določene postopke odprodaje objekta, kar pomeni, da v bodoče na tej lokaciji ne bo možno izvajanje te dejavnosti. Potencialni kupci imajo namreč drugačne načrte in niso naklonjeni vlaganjem v objekt v smislu zagotavljanja prostorov za zdravstveno varstvo.

7.1.2. Varianta 1 – Varianta »z« investicijo

Zaradi zagotavljanja zdravstvenih storitev na ustreznem nivoju, lažjega zagotavljanja zadovoljstva zaposlenih, racionalizacije poslovanja, narekujejo zahteve gradnjo nove Zdravstvene postaje Tezno. Z omenjeno investicijo se bodo pridobilo prostorske kapacitete, ki bodo omogočale vzpostavitev zahtevanega standarda (čakalnice, dostop invalidnim osebam in starostnikom). Z investicijo se bodo izboljšali delovni pogoji, kakovost storitev in s tem posledično tudi zadovoljstvo uporabnikov storitev - pacientov.

Prav tako je bil v letu 2017 sprejet *Dogovor za izvajanje zdravstvene dejavnosti na primarni ravni s pričetkom veljavnosti 1.10.2017*. Novi standardi bi se naj začeli uveljavljati s prilivom novih zdravnikov tako v Ambulantah splošne oz. družinske medicine, Dispanzerjih za predšolske otroke, Dispanzerjih za šolske otroke in mladino ter v Dispanzerjih za ženske, kar pomeni šest novih ambulant na leto, predvidoma v šestih letih. S predmetno investicijo se zagotavljajo dodatni prostori, ki bodo omogočili širjenje zdravstvene mreže na primarni ravni.

V načrtovani Zdravstveni postaji Tezno bo zaposlenih 75 delavcev (69 zdravstvenih in 6 ne-zdravstvenih delavcev). Z izgradnjo novega objekta in dodatnih kapacitet bo poleg prvotnih 23 delavcev, tja prerezporejenih tudi 15 delavcev pediatričnih ambulant, ki se trenutno nahajajo v Novi vasi.

7.2. VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE

ZDM ima do leta 2020 predvidenih kar nekaj zaključenih specializacij mladih zdravnikov iz družinske medicine ter pediatrije, in sicer 2-3 letno za vsako dejavnost. Pri ZZS ima ZDM možnost dogovora za širitev programov v obeh dejavnostih, vendar je pogoj zaposlitev novih zdravnikov. Le-tega pa zaradi prostorske stiske trenutno ne more zagotoviti niti v enoti v centru mesta, niti v ožji okolici, kjer se pomanjkanje zdravnikov najbolj občuti.

Prošnjo za širitev programov je ZDM na ZZS podal tudi letos, saj bi imel možnost pridobiti skupaj štiri nove programe, vendar ker ni bilo možno zagotoviti prostorov za dodatne zdravnike, je bil predlog širitve zavržen.

Načrtovan projekt ima tako pomemben vpliv na zaposlovanje, prav tako pa vpliva na izboljšanje pogojev bivanja občanov, kakor tudi prebivalcem okoliških občin, saj bo zagotovljena večja kakovost zdravstvenih storitev in s tem posledično tudi zadovoljstvo uporabnikov storitev - pacientov.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:

- pogodbenih stroškov izdelave idejne zasnove (IDZ) ter vseh faz investicijske dokumentacije (DIIP, IP),
- stroškov izdelave predpisanega prostorskega akta-OPPN (ocenjenih na podlagi primerljivih prostorskih aktov),
- ocenjenih stroškov izdelave projektne dokumentacije (faza DGD, PZI),
- primerjalne ocene izdelovalca DIIP in projektanta IDZ o stroških izvedbe GOI del,
- ocene izdelovalca DIIP in projektantov IDZ o stroških izvedbe energetsko-komunalnih vodov in priključkov ter prometne in zunanje ureditev zemljišča,
- informativnega izračuna vrednosti komunalnega prispevka, ki ga je podalo Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči,
- izkustvene ocene izdelovalca DIIP o vrednosti izvedbe nadzora GOI del in koordinacije VZD,
- podatkov in ocene ZDM, kot uporabnika objekta in izvajalca zdravstvene dejavnosti, o vrednosti potrebne (nove) medicinske in druge vgradne ter mobilne opreme,
- v izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,00 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1 (izjema je postavka »Komunalni prispevek«, ki je davčno oproščen),
- predračunske cene so na ravni: april 2018 iz izdelanega DIIP,
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vsa dela oziroma vse stroške, ki so nastali pred letom 2018 in so ali bodo nastali v letu 2018, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam (navedeno se nanaša na izdelavo potrebne investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP) in plačilo komunalnega prispevka),
 - preračun stalnih cen v tekoče cene je izdelan na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je marca 2018 izdelal UMAR, in sicer:
 - za leto 2019 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 1,90 %;
 - za leto 2020 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 2,30 %.

Tabela 10: Prikaz vrednosti investicije po posameznih postavkah za varianto 1 v stalnih cenah (brez in z DDV v EUR)

Zap.št.	Investicijska postavka	Cene brez DDV	DDV (22%)	Cene z DDV	Delež
1.	Investicijska in projektna dokumentacija	148.702,20	32.714,48	181.416,68	2,93%
1.1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	7.704,92	1.695,08	9.400,00	0,15%
1.2.	Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	140.997,28	31.019,40	172.016,68	2,78%
2.	Izvedbena dela	4.170.589,93	896.760,40	5.067.350,34	81,86%
2.1.	OPPN	8.032,79	1.767,21	9.800,00	0,16%
2.2.	Komunalni prispevek	94.406,28	0,00	94.406,28	1,53%
2.3.	Izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	164.095,30	36.100,97	200.196,27	3,23%
2.4.	GOI dela	3.904.055,56	858.892,22	4.762.947,78	76,94%
2.4.1.	<i>Gradbeno-obrtniška dela</i>	<i>2.612.577,59</i>	<i>574.767,07</i>	<i>3.187.344,65</i>	<i>51,49%</i>
2.4.2.	<i>Elektroinštalacije</i>	<i>351.929,28</i>	<i>77.424,44</i>	<i>429.353,72</i>	<i>6,94%</i>
2.4.3.	<i>Strojne inštalacije - prezračevanje / ogrevanje</i>	<i>645.939,73</i>	<i>142.106,74</i>	<i>788.046,47</i>	<i>12,73%</i>
2.4.4.	<i>Strojne inštalacije - vodovod</i>	<i>293.608,97</i>	<i>64.593,97</i>	<i>358.202,94</i>	<i>5,79%</i>
3.	Oprema	743.943,46	163.667,56	907.611,02	14,66%
3.1.	Medicinska ter druga oprema prostorov	743.943,46	163.667,56	907.611,02	14,66%
4.	Nadzor	27.882,33	6.134,11	34.016,44	0,55%
4.1.	Strokovni nadzor pri gradnji	27.882,33	6.134,11	34.016,44	0,55%
/	SKUPAJ VSE POSTAVKE	5.091.117,92	1.099.276,56	6.190.394,48	100,00%

Tabela 11: Prikaz vrednosti investicije po posameznih postavkah za varianto 1 v tekočih cenah (brez in z DDV v EUR)

Zap.št.	Investicijska postavka	Cene brez DDV	DDV (22%)	Cene z DDV	Delež
1.	Investicijska in projektna dokumentacija	151.147,54	33.252,46	184.400,00	2,89%
1.1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	7.704,92	1.695,08	9.400,00	0,15%
1.2.	Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	143.442,62	31.557,38	175.000,00	2,74%
2.	Izvedbena dela	4.296.855,74	924.144,26	5.221.000,00	81,75%
2.1.	OPPN	8.032,79	1.767,21	9.800,00	0,15%
2.2.	Komunalni prispevek	96.200,00	0,00	96.200,00	1,51%
2.3.	Izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	167.213,11	36.786,89	204.000,00	3,19%
2.4.	GOI dela	4.025.409,84	885.590,16	4.911.000,00	76,90%
2.4.1.	<i>Gradbeno-obrtniška dela</i>	<i>2.690.983,61</i>	<i>592.016,39</i>	<i>3.283.000,00</i>	<i>51,41%</i>
2.4.2.	<i>Elektroinštalacije</i>	<i>363.934,43</i>	<i>80.065,57</i>	<i>444.000,00</i>	<i>6,95%</i>
2.4.3.	<i>Strojne inštalacije - prezračevanje / ogrevanje</i>	<i>667.213,11</i>	<i>146.786,89</i>	<i>814.000,00</i>	<i>12,75%</i>
2.4.4.	<i>Strojne inštalacije - vodovod</i>	<i>303.278,69</i>	<i>66.721,31</i>	<i>370.000,00</i>	<i>5,79%</i>
3.	Oprema	775.514,19	170.613,12	946.127,31	14,81%
3.1.	Medicinska ter druga oprema prostorov	775.514,19	170.613,12	946.127,31	14,81%
4.	Nadzor	28.688,52	6.311,48	35.000,00	0,55%
4.1.	Strokovni nadzor pri gradnji	28.688,52	6.311,48	35.000,00	0,55%
/	SKUPAJ VSE POSTAVKE	5.252.205,99	1.134.321,32	6.386.527,31	100,00%

9. ANALIZA LOKACIJE

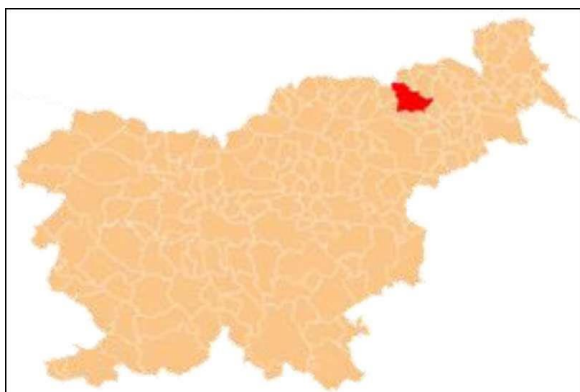
9.1. MAKROLOKACIJA

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče.

Nad mestom se dviga Pohorje, največje smučarsko središče v Sloveniji, z več kot 50 km smučarskih prog, 36 km prog za tek na smučeh ter največjim, 10 km smučiščem za nočno smuko. Tukaj vsako leto potekajo svetovna prvenstva v smučanju, deskanju na snegu in telemarku. Najbolj znana je zagotovo tekma za svetovni pokal v alpskem smučanju za ženske – Zlata lisica.

Občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km² in ima cca 114.349 prebivalcev. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v nižino Mariborske ravnj,
- Slovenske gorice,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se razteza proti Ptuj.



Slika 26: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije

Vir: <http://sl.wikipedia.org>



Slika 27: Območje Mestne občine Maribor

9.2. MIKROLOKACIJA

Parcela za predvideno umestitev je pravilne, delno trapezne oblike, ki se nahaja na ravnem terenu. Lokacija se nahaja v Mestni občini Maribor – na parcelnih št. 238, 240, obe k.o. Tezno.



Slika 28: Mikrolokacija

9.3. PROSTORSKI AKTI IN GLASILA

Namenska raba prostora - Površina UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Območje obsega plansko prostorsko enoto Tezno 3 S.

Prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za urbani center Tezno (MUV, št, 19/2018).

Zgoraj naveden odlok v prvem odstavku 13. člena določa, da je zemljiška – gradbena parcela zdravstvenega doma in lekarne sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240, k.o. Tezno. Predvideno je, da se bo z gradnjo zdravstvene postaje Tezno posegalo zgolj na zemljišča par. št. 238 in 240, obe k.o. Tezno, ki sta obe v lasti Mestne občine Maribor.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

10.1. ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo, ne glede na izbrano varianto, upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, ...),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Investicija v predvideno novogradnjo objekta ne bo povzročila negativnih vplivov na okolje, saj bodo ti vplivi z ustreznimi tehničnimi ukrepi obvladljivi in sicer tako v času izvedbe energetske-komunalne in prometne infrastrukture kot tudi gradnje objekta Zdravstvene postaje in njenega obratovanja.

Potencialne emisije in vplivi na okolje, ki nastajajo pri izvedbi gradnje in obratovanja objekta, obsegajo pa:

- hrup
- odpadne vode (fekalna kanalizacija, meteorne vode, prometne površine)
- emisije v ozračje (izpušni plini, energetske naprave)
- komunalni in posebni odpadki, ki izvirajo iz dejavnosti

Elementi okolja	Predvideni vplivi	
	Med gradnjo	Po končanju investicije
Tla in voda	<ul style="list-style-type: none"> • onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov • nevarnost kontaminacije tal (razlitje olj, naftnih derivatov) 	<ul style="list-style-type: none"> • izboljšanje stanja okolja
Voda	<ul style="list-style-type: none"> • nevarnost razlitja olj, naftnih derivatov lahko ogrozi vodno podtalnico 	<ul style="list-style-type: none"> • pozitiven vpliv na podtalnico, preprečitev odtokanja odpadnih voda v podtalnico
Zrak	<ul style="list-style-type: none"> • povečane emisije izpušnih plinov • dvigovanje prahu zaradi tovornih vozil 	<ul style="list-style-type: none"> • ni predvidenih vplivov
Hrup	<ul style="list-style-type: none"> • hrup zaradi gradbene mehanizacije in tovornega prometa 	<ul style="list-style-type: none"> • ni predvidenih vplivov
Odpadki	<ul style="list-style-type: none"> • nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov • nevarnost odpadnih olj, praznih oljnih embalaž, čistilnih krp, odpadnih emisij 	<ul style="list-style-type: none"> • po končanju investicije ni predvidenih odpadkov

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

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.

24. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za urbani center Tezno (MUV, št. 19/2018) določa, da se na območju OPPN nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje, na katerega je možna priključitev predvidenih objektov. Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Padavinske vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.

Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljalca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

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.

10.2. ANALIZA VPLIVOV Z VIDIKA ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA

Projekt bo v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, ki urejajo obravnavano področje:

- Prostorski izvedbeni akt / PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor;
 - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za urbani center Tezno (MUV, št. 19/2018);
- Strokovna dokumentacija;
- Zakoni, pravilniki, tehnične smernice:
 - Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001:2008 Zdravstveni objekti/Zvezek 1 in Zvezek 3;

- Tehnična smernica za graditev TSG – 1 – 004: Učinkovita raba energije;
- Tehnična smernica TSG – 1 – 001:2010;
- Programsko-projektna naloga naročnika;
- Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06);
- Sklep o pripravi Občinskega prostorskega načrta MOM (MUV št. 22/07, 32/10, 15/13).

10.3. ANALIZA VPLIVOV Z VIDIKA SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

Investicija ne bo imela nobenih negativnih učinkov na trajnostni razvoj in trajnostno dostopnost.

11. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA

11.1. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Izvedba investicije na predvideni lokaciji - in načrtovanih časovnih okvirih - je pogojena:

- s pripravo in sprejemom prostorskega akta (OPPN), ki ga - skladno s svojo pristojnostjo in po potrditvi DIIP, kot temeljnega investicijskega dokumenta – izvedla MOM v letu 2018
- s potrditvijo naslednjih faz investicijske dokumentacije (PIZ, IP) na Mestnem svetu MOM v letu 2018
- z zagotovitvijo sredstev investitorja MOM za izdelavo naslednjih faz projektne dokumentacije (DGD, PZI) in sicer v letu 2019
- z zagotovitvijo finančnih sredstev investitorja MOM za (postopno) izvedbo investicije na predvideni lokaciji, ki obsega GOI dela za novi objekt in izvedbo energetske-komunalnih priključitev novega objekta na obstoječo infrastrukturo ter prometno ureditev zazidalnega zemljišča) v letu 2019/2020
- z zagotovitvijo finančnih sredstev ZDM za medicinsko in drugo vgradno ter mobilno opremo novih prostorov, predvidoma v letu 2020
- z zagotovitvijo finančnih sredstev za nove, oziroma dodatne zaposlitve zdravstvenih sodelavcev, ki je pogojena z novogradnjo in dodatnimi zdravstvenimi dejavnostmi, v Finančni načrt za leto 2020.

Izvedba investicije je predvidena v obdobju od 2018 do 2020.

Tabela 12: Terminski plan izvedbe investicije

Zap. št.	AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
1.	Priprava projektne dokumentacije		
1.1	Idejna zasnova (IDZ)	11/2016	12/2016
1.2	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)	01/2019	02/2019
1.3	Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI)	02/2019	04/2019
2.	Priprava investicijske dokumentacije		
2.1	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	04/2018	05/2018
2.2	Predinvesticijska zasnova (PIZ)	05/2018	10/2018
2.3	Investicijski program (IP)	05/2018	10/2018
3.	OPPN (razpis, izvedba, sprejem, elaborat in objava v MUV)	04/2018	09/2018
4.	Pridobitev gradbenega dovoljenja	02/2019	03/2019
5.	Izbira izvajalca za GOI dela in izbira izvajalca nadzora za GOI dela (razpis)	04/2019	06/2019
6.	Izvedba GOI del	07/2019	07/2020
7.	Dobava opreme (vključno z razpisom)	05/2020	09/2020
8.	Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	09/2020	09/2020

Realizacija investicije je odvisna predvsem od odločitev investitorja (MOM) in s tem povezanih postopkov, kot so obravnava in sprejem investicijske dokumentacije, ter izvedba postopkov javnega naročanja (projektna dokumentacija, GOI dela, nadzor).

11.2. ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA

Investitor projekta je Mestna občina Maribor, medtem ko bo Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor zagotovil sredstva za izdelavo investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ in IP) in nakup medicinske in druge opreme prostorov.

Mestna občina Maribor bo del predpisanih investicijskih postopkov s pooblastilom prenesla na upravljavca (ZDM) – priprava potrebne investicijske dokumentacije, pridobitev upravnih dovoljenj, izvedba postopka javnega naročila za izbiro izvajalcev gradnje objekta in infrastrukture, izvedba postopka javnega naročila za dobavo opreme.

Oblikovana bo projektna skupina, katere naloge bodo:

- zagotoviti potrebno projektno in investicijsko dokumentacijo,
- izvesti potrebna javna naročila za pridobitev izvajalcev del,
- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu z izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo,
- poročati o poteku investicije,
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih. V projektni skupini bodo tako predstavniki Mestne občine Maribor kot tudi predstavniki ZDM.

Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno oz. dogovorno v času gradnje tedensko. Sedež projektne skupine in oprema bo na voljo v prostorih ZDM. Pri tem ne bodo nastali dodatni stroški. V kolikor bo potrebno, bo investitor za pomoč pri izvedbi najel dodatne zunanje strokovnjake.

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi zbiranja ponudb/javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor/ZDM imenoval razpisne komisije in vodil ustrezne postopke.

11.3. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI PROJEKTA

Za predmetno investicijo je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ in IP). V okviru projektne in tehnične dokumentacije je potrebno pripraviti še Projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in Projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI), medtem ko je bila Idejna zasnova (IZ) izdelana že leta 2016. Za izdelavo naslednjih faz projektne dokumentacije (DGD, PZI) bo investitor MOM (ali pooblaščenec ZDM) - skladno z določili, oziroma predpisanimi postopki po ZJN - imenoval podjetja in odgovorne osebe v nadaljevanju investicijskega postopka. S tem bo pridobljena vsa potrebna projektna dokumentacija. Pred izvajanjem nadaljnjih postopkov, pa je potrebno še pridobiti Sklep o potrditvi Predinvesticijske zasnove in Sklep o potrditvi Investicijskega programa.

Mestna občina Maribor je na podlagi svoje pristojnosti na področju prostorskega načrtovanja, oziroma priprave prostorskih aktov za območje občine sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za urbani center Tezno (MUV, št, 19/2018).

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno, vključno z energetsko - komunalno in prometno ureditvijo predvidene lokacije, oziroma območja in zaključenem postopku oddaje javnega naročila gradnje, bo investitor MOM ali ZDM za nadzor gradbeno-obrtniških in instalcijskih del (dalje GOI dela), skladno z določili Zakona o graditvi objektov, razpisal in oddal le-te in tudi storitve koordinacije varstva pri zdravju in delu (krajše VZD).

Po zagotovitvi (oziroma izboru izvajalca) GOI del, pa bo ZDM, kot izvajalec zdravstvene dejavnosti (v ločenem postopku), pripravil in objavil še javno naročilo dobave in montaže potrebne medicinske in druge vgradne ter mobilne opreme novih prostorov.

Na izvedljivost s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bodo vplivali tudi postopki oddaje javnega naročila in uspešnost le-tega. Posebno pozornost je zato potrebno nameniti pripravi razpisnega gradiva, ki bi naj po eni strani omogočilo sodelovanje večjemu številu ponudnikov, hkrati pa ustrezno zaščitila naročnika. Izbor izvajalca del bo potekal na osnovi veljavne zakonodaje. Izbor najugodnejšega izvajalca del bo opravljen po odprtem postopku, kar pomeni, da bo razpis odprt za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev razpisne dokumentacije. Glede na vrednost investicije, bo razpis objavljen na portalu javnih naročil.

Iz vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt prav tako izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji, prav tako je pričakovati da bo tudi izbran zasebni partner imel vzpostavljeno vso potrebno infrastrukturo vključno z zadostnimi kadri, za uspešno izvedbo in spremljanje projekta.

V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije.

Od izvajalcev bodo zahtevane ustrezne garancije tako v fazi izbora najugodnejšega izvajalca del (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi).

11.4. SEZNAM ŽE PRIPRAVLJENE IN PREGLED ŠE POTREBNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

V nadaljevanju podajamo strokovne podlage za izvedbo operacije:

Tabela 13: Prikaz strokovnih podlag za izvedbo operacije

Strokovna podlaga	Datum	Št. projekta	Izdelovalec
Idejna zasnova, Načrt arhitekture	December 2016	06/2016	Bard d.o.o.
Idejna zasnova, Načrt arhitekture	Julij 2017	06/2016	Bard d.o.o.
Dokument identifikacije investicijskega projekta »Novogradnja objekta	Maj 2017	/	Inženiring biro d.o.o.

Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«			
--	--	--	--

Za izvedbo navedene investicije je potrebno izdelati DGD, PZI in PID dokumentacijo. Ta bo izdelana skladno z določili Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) in v obsegu ter skladno z določili Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18) ter ostalih veljavnih predpisov, standardov in normativov.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/60, 54/10 in 27/16), je za potrebe obravnavane investicije, vključujoč s predloženim dokumentom, izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija.

V kolikor bi se spremenile ključne postavke investicijskega programa (na primer sprememba časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu, demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bi znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicije v njeni ekonomski dobi, ter v kolikor bi bili odmiki investicijskih stroškov večji od 20 % ocenjene vrednosti projekta, je potrebno v skladu z Uredbo investicijski program spremeniti in dopolniti – izdelati novelacijo investicijskega programa.



12. NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

12.1. DINAMIKA FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Predvidena dinamika in viri financiranja po letih je v nadaljevanju prikazana v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe del. Prikazani sta tabeli z dinamiko financiranja po stalnih cenah in tekočih cenah, saj je dinamika investiranja daljša od enega leta.

Tabela 14: Specifikacija investicijskih stroškov po posameznih postavkah v letih za varianto 1 (STALNE CENE v EUR brez in z DDV)

Zap.št.	Investicijska postavka	Pred 2018		2018		2019		2020		SKUPAJ		Delež
		brez	z	brez	z	brez	z	brez	z	brez	z	
1.	Investicijska in projektna dokumentacija	12.295,08	15.000,00	7.704,92	9.400,00	128.702,20	157.016,68	0,00	0,00	148.702,20	181.416,68	2,93%
1.1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	0,00	0,00	7.704,92	9.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.704,92	9.400,00	0,15%
1.2.	Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	12.295,08	15.000,00	0,00	0,00	128.702,20	157.016,68	0,00	0,00	140.997,28	172.016,68	2,78%
2.	Izvedbena dela	0,00	0,00	8.032,79	9.800,00	2.149.619,52	2.601.766,44	2.012.937,62	2.455.783,90	4.170.589,93	5.067.350,34	81,86%
2.1.	OPPN	0,00	0,00	8.032,79	9.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.032,79	9.800,00	0,16%
2.2.	Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	94.406,28	94.406,28	0,00	0,00	94.406,28	94.406,28	1,53%
2.3.	Izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	0,00	0,00	0,00	0,00	164.095,30	200.196,27	0,00	0,00	164.095,30	200.196,27	3,23%
2.4.	GOI dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.891.117,94	2.307.163,89	2.012.937,62	2.455.783,90	3.904.055,56	4.762.947,78	76,94%
2.4.1.	Gradbeno-obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.385.157,42	1.689.892,05	1.227.420,17	1.497.452,60	2.612.577,59	3.187.344,65	51,49%
2.4.2.	Elektroinštalacije	0,00	0,00	0,00	0,00	125.002,01	152.502,45	226.927,26	276.851,26	351.929,28	429.353,72	6,94%
2.4.3.	Strojne inštalacije - prezračevanje / ogrevanje	0,00	0,00	0,00	0,00	261.908,98	319.528,95	384.030,76	468.517,52	645.939,73	788.046,47	12,73%
2.4.4.	Strojne inštalacije - vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	119.049,53	145.240,43	174.559,43	212.962,51	293.608,97	358.202,94	5,79%
3.	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	743.943,46	907.611,02	743.943,46	907.611,02	14,66%
3.1.	Medicinska ter druga oprema prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	743.943,46	907.611,02	743.943,46	907.611,02	14,66%
4.	Nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	16.087,77	19.627,09	11.794,56	14.389,36	27.882,33	34.016,44	0,55%
4.1.	Strokovni nadzor pri gradnji	0,00	0,00	0,00	0,00	16.087,77	19.627,09	11.794,56	14.389,36	27.882,33	34.016,44	0,55%
/	SKUPAJ VSE POSTAVKE	12.295,08	15.000,00	15.737,70	19.200,00	2.294.409,50	2.778.410,21	2.768.675,64	3.377.784,28	5.091.117,92	6.190.394,48	100,00%
/	Delež investiranja po letih	0,24%		0,31%		44,88%		54,56%		100,00%		/

Tabela 15: Specifikacija investicijskih stroškov po posameznih postavkah v letih za varianto 1 (TEKOČE CENE v EUR brez in z DDV)

Zap.št.	Investicijska postavka	Pred 2018		2018		2019		2020		SKUPAJ		Delež
		brez	z	brez	z	brez	z	brez	z	brez	z	
1.	Investicijska in projektna dokumentacija	12.295,08	15.000,00	7.704,92	9.400,00	131.147,54	160.000,00	0,00	0,00	151.147,54	184.400,00	2,89%
1.1.	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	0,00	0,00	7.704,92	9.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.704,92	9.400,00	0,15%
1.2.	Projektna dokumentacija (IDZ, DGD, PZI)	12.295,08	15.000,00	0,00	0,00	131.147,54	160.000,00	0,00	0,00	143.442,62	175.000,00	2,74%
2.	Izvedbena dela	0,00	0,00	8.032,79	9.800,00	2.190.462,30	2.651.200,00	2.098.360,66	2.560.000,00	4.296.855,74	5.221.000,00	81,75%
2.1.	OPPN	0,00	0,00	8.032,79	9.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.032,79	9.800,00	0,15%
2.2.	Komunalni prispevek	0,00	0,00	0,00	0,00	96.200,00	96.200,00	0,00	0,00	96.200,00	96.200,00	1,51%
2.3.	Izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	0,00	0,00	0,00	0,00	167.213,11	204.000,00	0,00	0,00	167.213,11	204.000,00	3,19%
2.4.	GOI dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.927.049,18	2.351.000,00	2.098.360,66	2.560.000,00	4.025.409,84	4.911.000,00	76,90%
2.4.1.	Gradbeno-obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.411.475,41	1.722.000,00	1.279.508,20	1.561.000,00	2.690.983,61	3.283.000,00	51,41%
2.4.2.	Elektroinštalacije	0,00	0,00	0,00	0,00	127.377,05	155.400,00	236.557,38	288.600,00	363.934,43	444.000,00	6,95%
2.4.3.	Strojne inštalacije - prezračevanje / ogrevanje	0,00	0,00	0,00	0,00	266.885,25	325.600,00	400.327,87	488.400,00	667.213,11	814.000,00	12,75%
2.4.4.	Strojne inštalacije - vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	121.311,48	148.000,00	181.967,21	222.000,00	303.278,69	370.000,00	5,79%
3.	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775.514,19	946.127,31	775.514,19	946.127,31	14,81%
3.1.	Medicinska ter druga oprema prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775.514,19	946.127,31	775.514,19	946.127,31	14,81%
4.	Nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	16.393,44	20.000,00	12.295,08	15.000,00	28.688,52	35.000,00	0,55%
4.1.	Strokovni nadzor pri gradnji	0,00	0,00	0,00	0,00	16.393,44	20.000,00	12.295,08	15.000,00	28.688,52	35.000,00	0,55%
/	SKUPAJ VSE POSTAVKE	12.295,08	15.000,00	15.737,70	19.200,00	2.338.003,28	2.831.200,00	2.886.169,93	3.521.127,31	5.252.205,99	6.386.527,31	100,00%
/	Delež investiranja po letih	0,23%		0,30%		44,33%		55,13%		100,00%		/

12.2. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Celotni investicijski projekt se bo predvidoma financiral iz dveh virov, in sicer:

- Mestna občina Maribor bo financirala predvidoma 84,80 % celotnega investicijskega projekta (GOI dela, projektna dokumentacija, komunalna in prometna infrastruktura in ostalo)
- Zdravstveni dom Maribor, ki bo financiral predvidoma 15,20 % celotnega investicijskega projekta (projektna in investicijska dokumentacija ter medicinska in druga oprema prostorov).

Tabela 16: Prikaz virov financiranja investicijskega projekta za varianto 1 po tekočih cenah v EUR z DDV

Zap.št.	Viri financiranja	Pred 2018	2018	2019	2020	SKUPAJ	Delež
1.	Mestna občina Maribor (MOM)	0,00	9.800,00	2.831.200,00	2.575.000,00	5.416.000,00	84,80%
a)	Projektna dokumentacija (DGD, PZI)	0,00	0,00	160.000,00	0,00	160.000,00	
b)	OPPN	0,00	9.800,00	0,00	0,00	9.800,00	
c)	Komunalni prispevek	0,00	0,00	96.200,00	0,00	96.200,00	
d)	Izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	0,00	0,00	204.000,00	0,00	204.000,00	
e)	GOI dela	0,00	0,00	2.351.000,00	2.560.000,00	4.911.000,00	
f)	Strokovni nadzor pri gradnji	0,00	0,00	20.000,00	15.000,00	35.000,00	
2.	Zdravstveni dom Maribor (ZD Maribor)	15.000,00	9.400,00	0,00	946.127,31	970.527,31	15,20%
a)	Projektna dokumentacija (IDZ)	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	
b)	Investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ, IP)	0,00	9.400,00	0,00	0,00	9.400,00	
c)	Medicinska ter druga oprema prostorov	0,00	0,00	0,00	946.127,31	946.127,31	
/	SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	15.000,00	19.200,00	2.831.200,00	3.521.127,31	6.386.527,31	100,00%
/	Viri financiranja po letih	0,23%	4,31%	40,32%	55,13%	100,00%	/

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1. OSNOVNA IZHODIŠČA ZA PRIKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV POSLOVANJA ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU

V spodnjih tabelah so prikazana osnovna izhodišča, ki so bila uporabljena za prikaz prihodkov in odhodkov iz poslovanja, ter ostalih predpostavk za Zdravstveno postajo Tezno v Mariboru, ki so bile potrebne za izdelavo finančne in ekonomske analize.

Za pripravo izhodišč smo se osredotočili le na poslovanje Zdravstvene postaje Tezno in ne na poslovanje celotnega Zdravstvenega doma Maribor. Spodnja tabela prikazuje prihodke in odhodke iz poslovanje ZP Tezno v letu 2017. Spodnji podatki so prikazani po denarnem toku in tako ne zajemajo amortizacije, rezervacije, prevrednotovalnih poslovnih prihodkov in odhodkov, torej spodnja tabela ne vsebuje podatkov, ki ne predstavljajo denarnega toka.

Tabela 17: Prikaz izhodišč za odhodke in prihodke iz poslovanja za Zdravstveno postajo Tezno v Mariboru

Postavke	Prihodki in odhodki iz poslovanja so prikazani po načelu denarnega toka				
	Stroški in Prihodki iz poslovanja za leto 2017				
	SA Tezno	Dispanzer Tezno	Laboratorij ZP Tezno	Referenčna ambulanta Tezno	Skupaj
Stroški materiala	15.647,31	10.281,28	24.169,17	2.046,69	52.144,45
Stroški storitev	42.517,71	27.171,87	6.902,86	4.550,36	81.142,80
Stroški dela	287.023,41	168.252,41	51.812,44	52.424,42	559.512,68
Drugi stroški	424,81	327,29	78,62	79,35	910,07
Finančni odhodki	107,03	64,44	17,02	20,43	208,92
Drugi odhodki	0,00	0,00	11,65	0,00	11,65
Skupaj stroški	345.720,27	206.097,29	82.991,76	59.121,25	693.930,57
Delež	49,82 %	29,70 %	11,96 %	8,52 %	100%
Prihodki od prodaje proizvodov in storitev	479.670,72	297.314,10	41.972,05	178.955,28	997.912,15
Delež	48,07 %	29,79 %	4,21 %	17,93 %	100 %
RAZLIKA (Prihodki – Stroški)	133.950,45	91.216,81	-41.019,71	119.834,03	303.981,58

Vir: ZD Maribor, interni vir, maj 2018

Tabela 18: Prikaz ključnih ugotovitev in predpostavk za izdelavo finančne in ekonomske analize

Presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja	Za leto 2017 je bil ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki v znesku 303.981,58 EUR, ki pa ne odraža dejanskega stanja, saj gre tu za denarni tok, zato smo pri izdelavi finančne analize v nadaljevanju dokumenta upoštevali dejstvo, da je ZD Maribor, posledično tudi ZP Tezno, javni zavod, ki pa ne stremi k doseganju dobička, temveč k stabilnemu, s tem pozitivnemu, poslovanju in doseganju pozitivnih družbenih učinkov.

Ekonomska doba investicijskega projekta	Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte na področju zdravstva po direktivi EU znaša od 10 do 15 let ² . V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali ekonomsko dobo 15 let.																														
Analizirano obdobje investicijskega projekta	Analiza upravičenosti investicijskega projekta je bila izdelana za obdobje 15-ih let, od začetka obratovanja novega objekta (kot začetna točka je določen oktober 2020, saj se bo projekt predvidoma zaključil v mesecu septembru 2020).																														
Investicijski stroški projekta	Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja projekta. Podrobneje so predstavljeni v poglavju 12. »Načrt financiranja investicijskega projekta v stalnih in tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja«.																														
Amortizacijski stroški investicijskega projekta	<p>Amortizacija je odvisna od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove. Za potrebe izračuna stroškov amortizacije so bila upoštevana sledeča izhodišča, predstavljena v Pravilniku 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).</p> <p>V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnjega 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.</p>																														
Ostank vrednosti investicijskega projekta	<p>Ostank vrednosti je prikazan kot razlika neamortizirane novogradnje objekta Zdravstvene postaje Tezno ter nabave potrebne medicinske in druge opreme.</p> <table border="1" data-bbox="432 1167 1401 1608"> <thead> <tr> <th colspan="6">Varianta 1 – Varianta »z« investicijo</th> </tr> <tr> <th>Amortizacijska osnova</th> <th>Stopnje</th> <th>Osnova (EUR)</th> <th>Amortizacija na leto (EUR)</th> <th>Amortizacij v 15. letih (EUR)</th> <th>Ostank vrednosti (EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GOI dela in izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture</td> <td>3 %</td> <td>4.068.150,87</td> <td>122.044,53</td> <td>1.830.667,89</td> <td>2.237.482,98</td> </tr> <tr> <td>Medicinska in druga oprema</td> <td>20 %</td> <td>743.943,46</td> <td>148.788,69</td> <td>743.943,46</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>SKUPAJ</td> <td>/</td> <td>4.812.094,33</td> <td>270.833,22</td> <td>2.574.611,35</td> <td>2.237.482,98</td> </tr> </tbody> </table>	Varianta 1 – Varianta »z« investicijo						Amortizacijska osnova	Stopnje	Osnova (EUR)	Amortizacija na leto (EUR)	Amortizacij v 15. letih (EUR)	Ostank vrednosti (EUR)	GOI dela in izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	3 %	4.068.150,87	122.044,53	1.830.667,89	2.237.482,98	Medicinska in druga oprema	20 %	743.943,46	148.788,69	743.943,46	0,00	SKUPAJ	/	4.812.094,33	270.833,22	2.574.611,35	2.237.482,98
Varianta 1 – Varianta »z« investicijo																															
Amortizacijska osnova	Stopnje	Osnova (EUR)	Amortizacija na leto (EUR)	Amortizacij v 15. letih (EUR)	Ostank vrednosti (EUR)																										
GOI dela in izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture	3 %	4.068.150,87	122.044,53	1.830.667,89	2.237.482,98																										
Medicinska in druga oprema	20 %	743.943,46	148.788,69	743.943,46	0,00																										
SKUPAJ	/	4.812.094,33	270.833,22	2.574.611,35	2.237.482,98																										
Diskontna stopnja	Pri diskontiranju na sedanjo vrednost je bila uporabljena 4 % diskontna stopnja po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)). Kot izhodiščno leto diskontiranja je leto 2018.																														

² Delegirana Uredba 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.

<p>Ostale omejitve prikaza finančne in ekonomske analize</p>	<p>Vse aktivnosti investicijskega projekta se bodo vodile na samostojnih stroškovnih nosilcih (vsaki aktivnosti bo pripadal svoj stroškovni nosilec) oz. delovnih nalogih, na katerih bodo vidni vsi prihodki in vsi stroški obravnavanega investicijskega projekta.</p> <p>V nadaljevanju dokumenta so tabelarno prikazani sledeči finančni kazalniki (v stalnih cenah v EUR):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocena prihodkov in stroškov poslovanja celotnega investicijskega projekta; • Likvidnostni tok celotnega investicijskega projekta; • Finančni tok celotnega investicijskega projekta; • Finančna neto sedanja vrednost celotnega investicijskega projekta; • Analiza koristi in stroškov celotnega investicijskega projekta. <p>V tabeli »Ocena prihodkov in stroškov poslovanja v ekonomski dobi celotnega investicijskega projekta v stalnih cenah (v EUR)« so zajete finančne postavke iz poglavja 13.1. »Osnovna izhodišča za prikaz prihodkov in odhodkov poslovanja ZP Tezno«, ne zajemajo pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnjega 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.</p> <p>Uporabijo se vsa izhodišča, predstavljena v poglavju 13.1. Osnovna izhodišča za prikaz prihodkov in odhodkov poslovanja zdravstvene postaje Tezno v Mariboru. Glede na to, da gre za novogradnjo objekta, ki bo poleg sedanjega stanja zajemal dodatne ambulante ter s tem tudi večje število zaposlenih (iz trenutnih 23 delavcev na 75 delavcev) smo pri poslovanju ZP Tezno uporabili količnik 2,0 (glede na to, da predvidevamo, da bo 1/3 delavcev tehničnih) pri prikazu prihodkov iz poslovanja (obstoječi prihodki iz poslovanja × 2,0). Pri stroških iz poslovanja po denarnem toku, ki zajemajo tudi stroške dela, materialne stroške, ipd. pa smo uporabili količnik 3,26, ki zajema razmerje med obstoječim in prihodnjim številom zaposlenih (75 delavcev / 23 delavcev = 3,26). Celotne stroške iz poslovanja po denarnem toku smo tako pomnožili s količnikom 3,26. Bistvena razlika prihodnjega poslovanja od obstoječega poslovanja pa je neupoštevanje stroškov najemnine, saj ti po izvedbi projekta ne bi več nastali, saj bi celotni novozgrajeni objekt bil v lasti ZD Maribor. Obenem smo pri stroških storitev upoštevali prihranek trenutnih obratovalnih stroškov v višini 13.695,00, kljub temu pa se stroški obratovanja glede na obstoječe stanje nekoliko povečajo, saj bo po izvedbi projekta ZP Tezno razpolagala z bistveno večjimi prostori v skupni površini 5.180,56 m² neto tlorisnih površin oz. 5.572,75 m² bruto tlorisnih površin. Nove obratovalne stroške smo izračunali na podlagi EUR na m², ki smo ga na podlagi primerljivih projektov določili v višini 1,00 EUR na 5.572,75 m² bruto tlorisnih površin. Novi obratovalni stroški tako znašajo 5.572,75 EUR na mesec oz. 66.873,00 EUR na leto. Poleg tega smo predvidevali različne fluktuacije oz. spremembe v posameznih letih poslovanja, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ V letu 2018 se predvideva, da bodo prihodki in stroški iz poslovanja tudi v tej varianti enaki kot v letu 2017; ○ v letu 2019 se predvideva padec prihodkov iz poslovanja po denarnem toku v višini 5 % glede na predhodno leto ter povečanje stroškov iz poslovanja po denarnem toku za 5 % glede na predhodno leto; ○ v letu 2020 se predvideva padec prihodkov iz poslovanja po denarnem toku v višini 4 % glede na predhodno leto ter povečanje stroškov iz poslovanja po denarnem toku za 4 % glede na predhodno leto; ○ v letu 2021 se predvideva rast prihodkov iz poslovanja po denarnem toku v višini 20 % glede na predhodno leto ter povečanje stroškov iz poslovanja po denarnem toku za 1
--	--

	<p>% glede na predhodno leto – bistvena rast prihodkov iz poslovanja se predvideva zaradi vselitve v nove prostore ter zaradi obratovanja novih ambulant;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ v letu 2022 se predvideva rast prihodkov iz poslovanja po denarnem toku v višini 15 % glede na predhodno leto ter povečanje stroškov iz poslovanja po denarnem toku za 1 % glede na predhodno leto; ○ od leta 2023 naprej pa se predvidi vsakoletno povečanje prihodkov iz poslovanja po denarnem toku za 1 % na letni ravni glede na predhodno leto ter povečanje stroškov iz poslovanja po denarnem toku za 0,5 % na letni ravni glede na predhodno leto.

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

Tako finančna analiza kot ekonomska analiza sta izdelani na podlagi podatkov, predstavljenih v predhodnem poglavju 13. Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja celotnega investicijskega projekta za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta«.

Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena Metoda že nastalih stroškov, kar pomeni, da projekt upošteva vse dejanske nastale stroške, ki so nastali že prej in posredno vplivajo na sam projekt. Hkrati je bila upoštevana metoda diskontiranega denarnega toka, za katero veljata dve poglavitni značilnosti:

1. Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odlivov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka. Kadar pa je predlagani projekt podprt s podrobno analizo tveganj, so nepredvideni stroški lahko vključeni med upravičene stroške, vendar ne smejo biti višji od 10 % skupnih stroškov investicije (brez nepredvidenih stroškov).
2. Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z izbiro diskontne stopnje (4% velja za ZP Tezno)³, ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

14.1. FINANČNA ANALIZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov celotnega projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) in lastnega vložene kapitala (FRR/K) ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV). Na podlagi izračunane diskontirane neto sedanje vrednosti je finančna ocena projekta negativna, kar je povsem s pričakovanji, saj projekt v ekonomski dobi ne bo ustvarjal skoraj nobenih finančnih oz. tržnih prihodkov, le stroške poslovanja oz. operativne stroške projekta. Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta, lahko sklepamo, da je tudi relativna neto sedanja vrednost, ki meri neto donos na enoto investicijskih stroškov, prav tako negativna. Izračunamo jo iz razmerja med NSV in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.

Mednarodna metodologija finančne analize projekta, ki temelji na denarnih tokovih, spodbuja izdelavo finančnih analiz z izračunom donosov projekta na podlagi skupnih stroškov projekta nastalih z datumom, ko je bila izdelana investicijska dokumentacija in ocenjeni stroški projekta, tj. v letu 2018.

Celotna finančna in ekonomska analiza je izdelana na podlagi stalnih cen z vključenim DDV-jem.

Vse tabele, ki so vezane na izračun ključnih finančnih kazalnikov za vse obravnavane variante izvedbe investicijskega projekta, so predstavljene na koncu dokumenta, v poglavju »Priloga«.

³ 8. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

14.1.1. Finančni kazalniki investicijskega projekta

14.1.1.1. *Doba vračanja investicijskega projekta*

Glede na predhodno prikazano poslovanje ZP Tezno ter glede na upoštevanje izvedbo investicijskega projekta (znesek investicijskih stroškov, poslovanje ZP Tezno, zmanjšanje stroškov najemnine, povečanje stroškov obratovanja in upravljanja) se predmetni investicijski projekt v 15-letni ekonomski dobi ne povrne.

14.1.1.2. *Finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta*

Neto sedanja vrednost (Net present value, NPV) predstavlja znesek, ki ga dobimo, ko diskontirane vrednosti pričakovanih stroškov projekta odštejemo od diskontiranih vrednosti pričakovanih koristi. Ločimo ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV) in finančno sedanjo vrednost (FNPV).

Tako je neto sedanja vrednost projekta določena kot:

$$NPV(S) = \sum_{t=0}^n a_t S_t = \frac{S_0}{(1+i)^0} + \frac{S_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{S_n}{(1+i)^n}$$

Pri tem je S_n finančni tok virov (neto priliv) v času n in a_t izbrani finančni diskontni faktor za diskontiranje. To je zelo zgoščen kazalnik učinkov celotnega projekta: je dejanska vsota vseh neto prilivov projekta, izražena v eni sami številki in v isti enoti mere uporabljena v obračunskih tabelah. Pomembno je poudariti, da je običajno bilanca celotnega projekta v prvih letih negativna in postane pozitivna šele pozneje. Kakor se negativne vrednosti sčasoma znižujejo, so v prvih letih bolj obremenjene z utežmi od pozitivnih v zadnjem obdobju. To pomeni, da je izbira časovnega obdobja ključna pri določanju NPV. Še več, na izračun NPV vpliva tudi izbira diskontnega faktorja. Ta kazalnik je lahko zelo preprosto in natančno merilo za izbor programa: $NPV > 0$ pomeni, da projekt povzroči neto koristi (ker je vsota utežnih S_n še vedno pozitivna) in je na splošno sprejemljiv. Z drugimi besedami, lahko je dobro merilo za ugotavljanje dodane vrednosti, ki jo ustvari projekt družbi v denarnih enotah. Je tudi koristno za razvrščanje projekta na podlagi vrednosti NPV in odločanje, kateri je najboljši. Poznamo finančno neto sedanjo vrednost – če je izračunana v finančni analizi s finančnimi spremenljivkami – in ekonomsko neto sedanjo vrednost, kadar jo računamo v ekonomski analizi.

Vse prihodnje pritoke in odtok (oziroma neto ekonomski tok v posameznih letih ekonomske dobe programa) diskontiramo na sedanji termin t_0 , torej na leto, v katerem nastopijo prvi investicijski stroški.

Finančna neto sedanja vrednost investicije:

Finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta se izračuna z upoštevanjem celotne vrednosti projekta kot odliv (skupaj s odhodki poslovanja) in prihodki kot priliv.

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove neto sedanjo vrednost, ki je negativna in sicer:

Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNSV)	-3.256.382,44 EUR
---	-------------------

Negativna neto sedanja vrednost investicijskega projekta nam pove, da je sedanja vrednost vlaganj presega sedanje vrednosti donosov.

Finančna neto sedanja vrednost kapitala:

Finančna neto sedanja vrednost kapitala pa je izražena z vloženim kapitalom, v tem primeru upravljavca, torej ZD Maribor, skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi. Proračunska sredstva s strani MOM so pri tem izračunu izločena.

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove neto sedanjo vrednost, ki je pozitivna, in sicer:

Finančna neto sedanja vrednost kapitala	1.805.698,08 EUR
---	------------------

Positivna finančna neto sedanja vrednost kapitala upravljavca ZD Maribor pomeni, da je sedanja vrednost vlaganj ZD Maribor manjša od sedanje vrednosti donosov.

14.1.1.3. Finančna interna stopnja donosnosti investicijskega projekta

Interna stopnja donosnosti investicijskega projekta je določena kot obrestna mera, ki izenači neto sedanjo vrednost investicije z nič, kar pomeni, da je obrestna mera IRR v spodnji enačbi:

$$NPV(S) = \sum_{t=0} S_t / (1 + FRR)^t = 0$$

Kakor je jasno že iz definicije IRR in njene formule, za izračun tega kazalnika ni treba določiti diskontnega faktorja. Tisti, ki pregleduje izračune, večinoma uporabi finančno stopnjo donosa zato, da bi presodil bodoče učinke investicije. Ob predpostavki, da i predstavlja oportunitetne stroške lastniškega kapitala, je IRR tista največja vrednost i , kjer bi brez investicije nastala neto izguba v primerjavi z alternativno rabo kapitala. Torej je lahko IRR ocenjevalni kriterij v oceni projekta: pod določeno vrednostjo IRR se investicija šteje za neprimerno. NPV in IRR lahko uporabimo za ocenjevalni kriterij pri razvrščanju projektov. Vendar pa je koristno vedno upoštevati NPV in IRR skupaj, ker lahko pride tudi do nejasnih primerov.

Finančna interna stopnja donosnosti (Internal rate of return) predstavlja diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja vrednost neto prilivov stroškov in koristi enaka nič. Finančna stopnja donosa (FRR), ko se vrednosti izrazijo po dejanskih cenah. Ekonomska stopnja donosa (ERR), ko se vrednosti ocenijo z obračunskimi cenami. Interna stopnja donosa se primerja s podatkom, ki predstavlja merilo za primerjave, s čimer se ocenijo učinki predlaganega investicijskega projekta.

Finančna interna stopnja donosnosti investicije:

Finančna interna stopnja donosnosti investicije za predmetni projekt je:

Finančna interna stopnja donosnosti (FISD)	-3,36 %
--	---------

Glede na predstavljene izhodiščne podatke in dejstvo, da se investicijski projekt investitorju ne povrne v življenjski dobi, izračunana finančna interna stopnja donosnosti celotnega projekta predstavlja negativno vrednost.

Finančna interna stopnja donosnosti kapitala:

Finančna interna stopnja donosnosti kapitala za predmetni projekt je:

Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FISDK)	Ni izračunljiva
--	-----------------

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se investicija investitorju povrne v življenjski dobi, finančna interna stopnja donosnosti kapitala ni izračunljiva.

14.1.1.4. *Finančna relativna neto sedanja vrednost investicijskega projekta*

Finančna relativna neto sedanja vrednost prikazuje sedanjo vrednost neto denarnih tokov v celotni ekonomski dobi investicije glede na sedanjo vrednost stroškov celotnega investicijskega projekta.

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo investicijskega projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V našem primeru je relativna neto sedanja vrednost sledeča:

Varianta 1 – Varianta »z« investicijo – novogradnja objekta ZP Tezno	-0,5587
--	---------

Količnik je pri celotnem investicijskem projektu manjši od nič kar nam pokaže, da so skupni diskontirani neto denarni tokovi, ki nastanejo v letih poslovanja, manjši od stroškov investicije.

14.1.2. Povzetek finančne analize investicijskega projekta

V finančni analizi so zajeti in prikazane vse prihodkovne in odhodkovne postavke po denarnem toku, zato v njo ne vključujemo stroškov amortizacije in ostalih računovodskih bilanc, ki ne predstavljajo denarnega toka.

Spodnja tabela tako prikazuje povzetek izračunanih najpomembnejših finančnih kazalnikov predmetnega investicijskega projekta.

Tabela 19: Prikaz izračunanih najpomembnejših finančnih kazalnikov investicijskega projekta

Finančni kazalniki	Vrednost
Finančna neto sedanja vrednost v EUR	-3.256.382,44
Finančna interna stopnja donosnosti v %	-3,36
Diskontirani investicijski stroški v EUR	5.828.699,72
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,5587
Doba vračanja sredstev	Ni izračunljiva

Vse tabele, ki so vezane na izračun ključnih finančnih kazalnikov za investicijski projekt, so predstavljene na koncu dokumenta, v poglavju »Priloga«.

14.2. EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd.

Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta.

Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je investicijski projekt zaželen in se ga splača izvesti.

Evropska Komisija, v skladu s sprejeto Uredbo (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17.12.2013 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, priporoča uporabo 5 % družbene diskontne stopnje za velike projekte iz Kohezijskih držav članic ter 3 % družbeno diskontno stopnjo za ostale članice Unije, torej v našem primeru kot merilo za presojo upravičenosti investicijskih projektov, velja 5 % družbena diskontna stopnja.

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

Gledano tudi skozi družbene koristi, je investicijski projekt »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« zagotovo pozitiven. Ocenjujemo, da pozitivne nedenarne koristi investicije prav gotovo presegajo denarne in nedenarne stroške investicije.

Z vidika zagotovitve potrebnih prostorskih površin je investicija upravičena in nujno potrebna, saj bodo s tem zagotovljeni pogoji za izvajanje vseh potrebnih zdravstvenih dejavnosti, ki jih izvajajo zdravstvene postaje.

Z uresničitvijo investicije bodo dosežene naslednje koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti:

- Reševanje problematike pomanjkanja prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti;
- Prispevek k boljšemu zdravju ljudi,
- Boljša kvaliteta življenja prebivalcev gravitacijskega območja ZD Maribor.
- Povečanje bruto družbenega produkta v občini;
- Izboljšani delovni pogoji za zaposlene;
- Izboljšani pogoji za paciente.

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

Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je običajno denar. Kriterij po katerem odločamo ali posamezen projekt izvedemo je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebno upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Izvedba projekta ni namenjena ustvarjanju dobička, zaradi česar projekta ne moremo neposredno primerjati z investicijskimi projekti, ki jih izvajajo gospodarske družbe. Posledično različni izračuni finančnih dinamičnih kazalnikov uspešnosti naložbe, kot sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa, niso najbolj primerni za presojanje omenjenega projekta. Upravičenost izvedbe projekta glede na njegov osnovni namen lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar opravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo projekta. Projekte, kamor uvrščamo tudi obravnavano operacijo, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega

pomena, pa ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovi namenjen tržni dejavnosti in ustvarjanju donosov ter da je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo z ekonomskega (širšega družbenega vidika), vidimo, da bo s koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in bolnikom na področju Tezna in širše, pozitivno vplival na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj.

14.2.1. Faza I – davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih morda težko oceniti raven cen brez davkov, se vendar lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen:

- cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v analizi stroškov in koristi (v nadaljevanju CBA), ne smejo vključevati DDV ali katerih koli drugih posrednih dajatev;
- cene v CBA vključenih inputov morajo biti v celoti brez neposrednih davščin;
- izpustiti je treba čista transferna plačila posameznikom, kakor so na primer plačila za socialno zavarovanje;
- v določenih primerih se neposredni davki in subvencije lahko uporabijo tudi za popravek zunanjih vplivov.

V tem primeru to pomeni, da je iz vrednosti investicije izključen DDV, kar je upoštevano v tabeli izračuna ekonomske stopnje donosnosti, ki je navedena v nadaljevanju.

14.2.2. Faza II – popravki zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz povečanja povpraševanja po proizvodih in storitvah drugih gospodarskih dejavnosti predvsem farmacije, večjega števila novih potencialnih posrednih delovnih mest, okoljske koristi, pozitiven družbeni učinek projekta, pozitiven učinek za zdravstveno stanje ljudi v lokalnem okolju, povečanje zadovoljstva lokalnih prebivalcev, itd. ter multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za ožje in širše prebivalstvo. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

14.2.3. Faza III – od tržnih do obračunskih cen

Cilj te faze je določiti vrednosti za pretvornike, s katerimi preoblikujemo tržne cene v popravljene, obračunske cene. To je mogoče storiti poleg upoštevanja davčnih in vplivov zunanjih dejavnikov še tedaj, ko:

- so dejanske cene inputov in outputov zaradi motenj na trgu popačene,
- plače niso odvisne od produktivnosti delavcev.

14.2.3.1. Predstavitev vseh ovrednotenih koristi in stroškov ter določitev konverzijskih faktorjev

DOLOČITEV KONVERZIJSKIH FAKTORJEV	
Investicijski stroški, ostanek vrednosti	Za preračun investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,9200. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % materiala in 20 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,20 \times 0,40 = 0,0800$. Investicijski stroški v ekonomski analizi ne vsebujejo 22 % DDV, tako da je konverzijski faktor tako $1,0000 - 0,0800 = \mathbf{0,9200}$. Enako velja za ostanek vrednosti, saj je le-ta izpeljan iz investicijskih stroškov.
Stroški dela	V stroških dela so poleg dejanskih stroškov za delo, vključeni tudi davki in prispevki. Ocenjujemo, da je omenjenih davkov in prispevkov 30 %. Konverzijski faktor za stroške dela je tako $1,0000 - 0,3000 = \mathbf{0,7000}$.
Odlivi in prilivi iz poslovanja	Gre za stroške, ki se jih bo Zdravstvena postaja Tezno plačevala za razne storitve, za material ter ostale stroške. Konverzijski faktor tu tako znaša 0,8197 , saj smo od prvotne vrednosti odlivov iz poslovanja izločili 22% DDV ($1/1,22 = 0,8197$). Enako velja za prihodke iz poslovanje.

DOLOČITEV KORISTI V DENARNI OBLIKI	
Povečanje BDP v občini	Zunanja / družbena korist »Povečanje BDP v občini« se neposredno navezuje na nove prostore za izvajanje zdravstvene dejavnosti ter prikazuje pozitivne učinke vseh uporabnikov Zdravstvene postaje Tezno. Korist je ovrednotena na 2,50 % povečanje BDP na prebivalca, ki je brez investicije 12.000,00 EUR. Ko se to poveča za 2,50 % dobimo novi BDP na prebivalca Tezna 15.456,00 EUR. Ko zmnožimo oba BDP-ja s številom prebivalcev Tezna, cca. 12.000 in izračunamo razliko med njima dobimo 127.277,95 EUR povečanja BDP-ja na prebivalca na leto.
Boljši delovni pogoji	Predpostavili smo, da se bo z novim objektom izboljšalo delovno okolje, saj ne bo prihajalo do motenj pri opravljanju dejavnosti, zaradi izrabljenih in premajhnih prostorov, kar pa vsekakor vpliva na delo in počutje vseh zaposlenih ter prav tako uporabnikov predmetnega objekta. Torej, glede na dejstvo, da se bo z investicijo omenjene motnje zmanjšalo na minimum, ocenjujemo, da izboljšanje delovnih pogojev predstavlja 3.000,00 EUR na leto – ocena družbenih koristi.
Vpliv na zdravje uporabnikov	Nacionalni inštitut za javno zdravje je novembra 2015 izdal študijo o porabi ambulantno predpisanih zdravil v Sloveniji. Navedena študija prikazuje, da je bilo v letu 2014 izdanih preko 17 milijonov receptov v

	vrednosti 432 milijonov EUR. Vsak prebivalec Slovenije je v povprečju prejel 8,32 recepta s predpisanimi zdravili v vrednosti 210 EUR, kar znaša 25,24 EUR na recept. Kot izhodiščne podatke smo vzeli število prebivalcev Tezna (12.000). Zaradi izvedbe investicijskega projekta v »Novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«, ki bo ugodno vplivala na zdravje prebivalcev Tezna se predvideva, da se bo poraba receptov na prebivalca Tezna v prihodnje zmanjšala za 10%.
--	---

DOLOČITEV STROŠKOV V DENARNI OBLIKI	
Eksterni stroški	Eksterni stroški, ki nastajajo so ocenjeni na približno desetino višine družbenih koristi (10 %). To so oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

Zgoraj prikazane in predstavljene družbeno ekonomske koristi so upoštevane pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta za rešitev prostorske problematike Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru pri ekonomski (CBA) analizi.

14.2.4. Faza IV – diskontiranje

Procesa diskontiranja se lotimo tako kot v finančni analizi šele po opredelitvi elementov v tabeli za ekonomsko analizo.

Diskontna stopnja v ekonomski analizi operacij – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni.

V našem primeru določimo družbeno diskontno stopnjo, ki je enaka 5,00 %.⁴

Vse tabele, ki so vezane na izračun ključnih ekonomskih kazalnikov za vse obravnavane variante izvedbe investicijskega projekta so predstavljene na koncu dokumenta, v poglavju »Priloga«.

14.2.5. Ekonomski kazalniki investicijskega projekta

14.2.5.1. *Doba vračanja investicijskega projekta*

Glede na prikazane zunanje oz. družbene koristi, ki jih prinaša izvedba investicijskega projekta, se slednji v 15-letni ekonomski dobi v celoti povrne, in sicer v 9,68 letu.

14.2.5.2. *Ekonomska neto sedanje vrednost investicijskega projekta*

Za analizo ekonomske neto sedanje vrednosti se priporoča uporaba letnega denarnega toka, pri čemer denarni tok predstavlja razliko med denarnimi pritoki in odtoki (vključno z vsemi izmerljivimi koristmi in stroški), povzročenimi s projektom.

Formula izračuna ekonomske neto sedanje vrednosti:

⁴ Povzeto iz Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), december 2014.

$$ENPV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

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 primeru predmetnega investicijskega projekta smo izračunali naslednjo ekonomsko neto sedanjo vrednost:

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV)	2.388.375,41 EUR
--	-------------------------

Navedeno pomeni, da je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta v Novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru pozitivna in kot takšna ekonomsko upravičena za izvedbo.

14.2.5.3. *Ekonomska stopnja donosnosti investicijskega projekta*

Parameter, s katerim ugotavljamo najvišjo dopustno obrestno mero, pri kateri je še smotno izvesti določeno naložbo, je parameter ERR ali ESD, ki nam prikazuje ocenjeno vrednost v odstotkih (%).

Formula izračuna ekonomske stopnje donosnosti:

$$\sum_{i=0}^T \frac{V_i}{(1+k)^i} = \sum_{i=0}^T \frac{D_i}{(1+k)^i}$$

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.

Za predmetni projekt smo izračunali naslednjo ekonomsko stopnjo donosnosti:

Ekonomska stopnja donosnosti (ESD)	12,40 %
------------------------------------	----------------

Prikazano nam pove, da je ekonomska stopnja donosnosti investicijskega projekta v »Novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« pozitivna in višja kot družbena stopnja donosnosti, ki je določena na 5 % ter tako ekonomsko upravičena za izvedbo.

14.2.5.4. Količnik oziroma razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški investicijskega projekta
Kot tretji pomemben ekonomski kazalnik, pa je razmerje med celotnimi koristmi projekta in celotnimi stroški projekta.

Formula izračuna razmerja med skupnimi koristmi in skupnimi stroški projekta:

B / C ali K / S

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

ISD_e 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 ISD_e 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 sledeče:

Količnik oz. razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški (B/C):	1,0996
--	--------

Navedeno pomeni, da je količnik oz. razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški investicijskega projekt »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« pozitivno, kar pomeni, da je investicija v projekt »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« ekonomsko upravičena, saj skupne družbene koristi presegajo skupne stroške investicije.

14.2.5.5. Povzetek ekonomske analize investicijskega projekta

Ekonomska analiza zajema prikaz vseh prihodkovnih in odhodkovnih postavk po denarnem toku (izjema je amortizacija in ostale računovodske bilance, ki ne predstavljajo denarnega toka) kot finančna analiza, vendar so postavke nekoliko popravljene (izpuščen DDV, tržne cene se preoblikujejo v obračunske cene, itd.). Poleg finančnih postavk pa ekonomska analiza obsega tudi nekatere koristi in stroške, ki jih je potrebno najprej denarno oz. monetarno ovrednotiti. Ti so:

- Reševanje problematike pomanjkanja prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti;
- Prispevek k boljšemu zdravju ljudi,
- Boljša kvaliteta življenja prebivalcev gravitacijskega območja ZD Maribor.
- Povečanje bruto družbenega produkta v občini;
- Izboljšani delovni pogoji za zaposlene;
- Izboljšani pogoji za paciente.

Prav tako najpomembnejši izračuni ekonomskih kazalnikov prikazujejo, ali je investicijski projekt sploh upravičen do same izvedbe oz. ali družbene koristi projekta presegajo investicijske stroške projekta. Spodnja tabela v nadaljevanju prikazuje povzetek vseh izračunanih najpomembnejših ekonomskih kazalnikov.

Tabela 20: Prikaz najpomembnejših ekonomskih kazalnikov celotnega investicijskega projekta

Ključni ekonomski kazalniki	»Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«
Ekonomska neto sedanja vrednost v EUR	2.388.375,41
Ekonomska interna stopnja donosnosti v %	12,40
Količnik oz. razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški investicijskega projekta	1,0996

Doba vračanja investicijskega projekta	9,68
--	------

15. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1. ANALIZA TVEGANJ

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja investicije, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Druga tveganja ne bodo bistveno spremenila poteka projekta, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med samo gradnjo, ki bi lahko zakasnilo ali podražilo celotni projekt.

Ti dogodki bi imeli tako nizek vpliv na celoten projekt, prav tako je verjetnost teh dogodkov razmeroma malo verjetna, čeprav mogoča. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

V dokumentu predinvesticijske zasnove za predmetni projekt so bile obravnavane naslednji dve varianti:

- a. Varianta 0 – Varianta »brez« investicije: ohranitev obstoječega stanja
- b. Varianta 1 – Varianta »z« investicijo: izvede se investicijski projekt »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«.

Iz izračuna stopnje tveganja je tako bilo razvidno, da je investicijski projekt na način variante 1 (izvedba projekta »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«) v primerjavi z varianto 0 – »brez« investicije oz. ohranitev sedanjega stanja, manj tvegan. Stopnja tveganja izvedbe projekta na način variante 1 – »z« investicijo je bila izračunana na 36,36 % možnih točk, kar je relativno nizka stopnja tveganja.

Natančnejši prikaz tveganj je predstavljen v nadaljevanju dokumenta, kjer je vsako potencialno tveganje predstavljeno vsebinsko, kar zajema glavne posledice tveganj, ukrepe za zmanjšanje tveganj, določene stopnje tveganja in oceno vpliva tveganja.

Legenda:

*Stopnja tveganja: 1= majhna verjetnost;
 3 = srednja verjetnost;
 5 = velika verjetnost.

**Ocena vpliva: 0 = ni vpliva;
 1 = majhen vpliv;
 3 = srednji vpliv;
 5 = velik vpliv.

15.1.1. Tveganja investicijskega projekta

Tveganja razvoja projekta in splošna tveganja

TVEGANJE ŠT. 1:	Imenovanje neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	1 (majhen vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno delegirane naloge, nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.

TVEGANJE ŠT. 2:	Preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami.
STOPNJA TVEGANJA:	3 (srednja verjetnost)
OCENA VPLIVA:	1 (majhen vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.

TVEGANJE ŠT. 3:	Težave pri pridobitvi ustreznih tehničnih kadrov za izvedbo projekta.
STOPNJA TVEGANJA:	3 (srednja verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Dela na strokovno-tehničnem delu projekta se ne bodo pravočasno začela.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Zagotovitev kar najboljših delovnih pogojev in kar najboljšega nagrajevanja ključnih tehničnih strokovnjakov (v skladu s predpisi).

TVEGANJE ŠT. 4:	Tveganje zaradi nepravočasno potrjene investicijske dokumentacije.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)

Glavne posledice tveganj:	Pogodba ne bo pravočasno podpisana, zaradi česar sredstva ne bodo pravočasno porčpana, nespoštovanje rokov za izvedo projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene projektne skupine z ustreznim vodenjem in upravljanjem, pravočasna obravnava investicijskega projekta s strani upravičenih služb.

TVEGANJE ŠT. 5:	Tveganje zaradi nekvalitetno izdelane potrebne projektne dokumentacije.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Kasnejše ugotovitve, kar lahko zelo podaljšajo samo realizacijo projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, vključitev recenzentov v vseh fazah projekta.

TVEGANJE ŠT. 6:	Tveganje zaradi nepravočasno objavljenega javnega naročila in posledično nepravočasno izvedenega postopka izbire izvajalca gradnje.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Dodeljena proračunska sredstva ne bodo pravočasno črpana, preseženi roki za izvedbo projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Vključevanje različnih strokovnjakov s področja javnih naročil in zakonodaje za pripravo javnega razpisa.

TVEGANJE ŠT. 7:	Izbira neustreznega izvajalca gradnje.
STOPNJA TVEGANJA:	3 (srednja verjetnost)
OCENA VPLIVA:	3 (srednji vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Nedoseganje kakovosti, preseženi roki za izvedbo projekta, dodatni stroški.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene komisije za izbor ustreznega izvajalca gradnje.

TVEGANJE ŠT. 8:	Odklonilno javno mnenje do realizacije projekta.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	1 (majhen vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Podaljšanje roka izvedbe projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Upoštevanje zahtev oz. priporočil, pozitivno informiranje javnosti glede projekta.

TVEGANJE ŠT. 9:	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami države in EU.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	3 (srednji vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Neuskklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neuskklajenost projekta z državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Ustrezna priprava investicijske in projektne dokumentacije, ki upošteva vse smernice na državni in EU ravni.

TVEGANJE ŠT. 10:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih dejavnikov.
STOPNJA TVEGANJA:	3 (srednja verjetnost)
OCENA VPLIVA:	3 (srednji vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitve) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Preveritev strateških odločitev države.

TVEGANJE ŠT. 11:	Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Nezaključena finančna konstrukcija projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo, priprava natančnih popisov del za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov in tveganj.

TVEGANJE ŠT. 12:	Tveganje zaradi neizpolnitve prostorskih ustreznosti za delovanje Zdravstvene postaje Tezno.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Vnaprejšnja krnitev delovanja Zdravstvene postaje ter nedoseganje zastavljenih ciljev izvajanja zdravstvene dejavnosti.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Izbira ustrezne variante ter skrbno načrtovan projekt.

TVEGANJE ŠT. 13:	Tveganje zaradi previsoke vrednosti investicije.
STOPNJA TVEGANJA:	3 (srednja verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Nezadostna finančna sredstva za izvedbo projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Realno pridobljena ocenjena vrednost projekta.

Tveganja izvedbe projekta:

TVEGANJE ŠT. 14:	Investitor ne bo razpolagal z zadostnimi finančnimi sredstvi za pravočasno poplačilo izvajalcev / plačilo najemnih stroškov.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Pravočasno vlaganje in obravnavanje, stalen nadzor izvedenih del, sprotno evaluiranje in potrjevanje sprememb stroškov.

TVEGANJE ŠT. 15:	Zamude v posameznih fazah izvedbe projekta
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Neodobreni finančni viri, povečanje stroškov posamezne faze projekta, vpliv na druge projekte, ki so povezani z delovanjem Zdravstvene postaje Tezno, cilji projekta niso doseženi, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren, konstrukcijsko zahteven objekt in prizidek.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, obvezen pogoj za izbranega izvajalca je garancija za dobro izvedbo del, stalen nadzor izvedenih del, učinkovito upravljanje tveganj in ukrepanje znotraj projektne skupine.

TVEGANJE ŠT. 16:	Stečaj izvajalca med izvajanjem del.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Ponovljeno javno naročilo, zamude v izvedbi.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Obvezen pogoj za izbranega izvajalca je garancija za dobro izvedbo del.

TVEGANJE ŠT. 17:	Neizpolnjevanje pričakovane ravni kakovosti izvedbe del.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Dodatni stroški po zaključku vseh del, zamuda pri izvedbi posamezne faze projekta, povečanje stroškov posamezne faze projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Izbrani izvajalec mora predložiti garancijo za dobro izvedbo del, stalen nadzor izvedbenih del.

TVEGANJE ŠT. 18:	Neuspešen in nepravočasen prevzem objekta v upravljanje.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	3 (srednji vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Vrsta objekta, neizkušenost in slabe izkušnje izvajalca del na objektu.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, izvedba internega kakovostnega prevzema objekta.

Tveganja obratovanja objekta:

TVEGANJE ŠT. 19:	Nedoseganje okolje-varstvenih standardov.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	3 (srednji vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, povečanje stroškov izvedbe projekta.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta.

TVEGANJE ŠT. 20:	Neizpolnjevanje ciljev projekta.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	5 (velik vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Neskladnost z državnimi razvojnimi dokumenti in s strategijo Mestne občine Maribor.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Ustanovitev širšega projektne odbora, usklajenost strateškega plana investitorja s cilji projekta.

TVEGANJE ŠT. 21:	Tveganje upravljanja objekta, njegovega vzdrževanja in doseganja planiranih družbeno-ekonomski koristi.
STOPNJA TVEGANJA:	1 (majhna verjetnost)
OCENA VPLIVA:	3 (srednji vpliv)
Glavne posledice tveganj:	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja objekta, visoki stroški investicijskega vzdrževanja objekta, slabi prostorski pogoji za zdravstveno osebje kot za uporabnike.
Ukrepi za zmanjšanje tveganj:	Ustrezno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji za zagotovitev ustreznih prostorov.

15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamične dejavnosti in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- Faktor stroški – povečanje in zmanjšanje stroškov za 10 %,
- Faktor koristi – povečanje in zmanjšanje koristi za 10 %.

Vpliv zgoraj prikazane spremembe faktorja stroškov na finančne kazalnike:

Tabela 21: Finančna analiza občutljivosti investicijskega projekta

Faktor stroški	Faktor koristi	FNSV	FISD
1	1	-3.256.382,44	-3,36 %
1,1	1	-3.839.252,42	-4,02 %
0,9	1	-2.673.512,47	-2,53 %

Analiza občutljivosti pri finančnih kazalcih pokaže, da je investicija občutljiva na stroške projekta iz poslovanja. V kolikor se stroški zmanjšajo za več kot 10% odstotkov, ter drugi stroški ostanejo na isti ravni, bi tudi FISD kazalec bil pozitiven. V primeru, da pa bi se stroški zmanjšali za 10% in koristi povečale, pa bi bila FNSV in FISD pozitivna, kar pa je malo verjetno, saj gre za objekt in dejavnost, ki ni namenjena dobičku, temveč za ustvarjanje družbenih koristi in delo v javno dobro.

Vplivi zgoraj omenjenih sprememb na ekonomske kazalnike:

Tabela 22: Ekonomska analiza občutljivosti investicijskega projekta

Faktor koristi	Faktor stroškov	ENSV (v EUR)	EISD
1,0	1,0	2.388.375,41	12,40 %
1,0	1,1	1.953.725,54	10,51 %
1,0	0,9	2.823.025,28	14,78 %
1,1	1,0	2.603.089,92	13,06 %
0,9	1,0	2.173.660,89	11,74 %
0,9	1,1	1.739.011,02	9,92 %
1,1	0,9	3.037.739,79	15,53 %

Iz analize občutljivosti je razvidno, da so skoraj vsi ekonomski kazalniki variante 1 pozitivni, navkljub možnim variacijam ključnih postavk. Edina izjema je možnost, ko se zmanjšajo koristi za 10% in povečajo stroški za 10%, kjer so ekonomski kazalci že negativni. V ostalih primerih pa so ključni ekonomski kazalci pozitivni, kar pomeni, da je investicija v Novogradnja objekta Zdravstvena postaja Tezno v Mariboru ekonomsko upravičena za izvedbo.

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Glede na vse ugotovitve, podane in prikazane v predmetnem dokumentu, ki je narejen za potrebe investicijskega projekta »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« financiranega iz virov proračunskih sredstev Mestne občine Maribor in Zdravstvenega doma Maribor, se lahko poda ugotovitev, da je investicijska operacija smiselna, racionalna, tako s stališča razvoja izvajanja zdravstvene dejavnosti, za zagotavljanje primerne okolja za paciente in za zagotavljanje primerne delovnega okolja za vse zaposlene.

Predhodno pripravljena investicijska dokumenta (Dokument identifikacije investicijskega projekta »Novogradnja objekta zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« Inženiring Biro d.o.o. april 2018 in Predinvesticijska zasnova »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« Inženiring Biro d.o.o. iz maja 2018) bolj natančno obravnavata sledeči varianti za izvedbo investicijskega projekta:

1. Varianta 0 – Varianta »brez« investicije: ohranitev obstoječega stanja.
2. Varianta 1 – Varianta »z« investicijo: izvedba investicijskega projekta v »Novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«.

Na podlagi vseh prikazanih finančnih in ekonomskih kazalnikov se je v predhodno izdelani (zgoraj navedeni) investicijski dokumentaciji ugotovilo, da je varianta 1 edina smiselna in dopustna ter tako optimalna varianta za izvedbo investicijskega projekta »Novogradnja objekta Zdravstvena postaja Tezno v Mariboru«.

Ocenjena vrednost samega investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 5.091.117,92 EUR brez DDV in 6.190.394,48 EUR z vključenim DDV ter po tekočih cenah 5.252.205,99 EUR brez in 6.386.527,31 EUR z DDV.

Investicijski projekt vsebuje sledeče postavke investicijskih stroškov:

- 1. Investicijska in projektna dokumentacija**
 - a. Investicijska dokumentacije (DIIP, PIZ, IP)
 - b. Projektna dokumentacije (IDZ, DGD, PZI)
- 2. Izvedbena dela**
 - a. OPPN
 - b. Komunalni prispevek
 - c. Izvedba energetske-komunalne in prometne infrastrukture
 - d. GOI dela
 - e. Gradbeno-obrtniška dela
 - f. Elektroinštalacije
 - g. Strojne inštalacije (prezračevanje, ogrevanje, vodovod)
- 3. Oprema**
 - a. Medicinska ter druga oprema prostorov
- 4. Nadzor**
 - a. Strokovni nadzor pri gradnji.

Za zaključek investicije je predviden mesec september 2020, kar pomeni, da bi lahko v mesecu oktobru 2020 Zdravstvena postaja Tezno v Mariboru že delovala v novih prostorih in opravljala svojo poglavitno dejavnost izvajanja zdravstvene dejavnosti.

Finančni kazalniki predmetnega projekta (neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti, relativna neto sedanja vrednost in doba vračanja sredstev) so negativni, kar potrjuje dejstvo, da je izvedba projekta namenjena v družbeno korist in javno dobro.

Drugače kot finančni kazalniki, ki so vsi negativni, pa so vsi ekonomski kazalniki (ekonomska neto sedanja vrednost, ekonomska stopnja donosnosti, doba vračanja sredstev in razmerje med skupnimi koristmi in skupnimi stroški) pozitivni, kar kaže, da je celotni investicijski projekt »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« ekonomsko upravičljiv za izvedbo.

Upoštevajoč vse navedene razloge, utemeljitve ter dejstvo, da gre za premišljen investicijski projekt z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je investicijska naložba v projekt »Novogradnja objekta Zdravstvena postaja Tezno v Mariboru« smiselna in upravičena.

Tabela 23: Zbirni prikaz rezultatov izračunov celotnega investicijskega projekta

Ključne postavke investicijskega projekta	Vrednosti
Skupna vrednost investicije v stalnih cenah brez DDV (EUR)	5.091.117,92
Skupna vrednost investicije v stalnih cenah z DDV (EUR)	6.190.394,48
Skupna vrednost investicije v tekočih cenah brez DDV (EUR)	5.252.205,99
Skupna vrednost investicije v tekočih cenah z DDV (EUR)	6.386.527,31
Upravičeni stroški v tekočih cenah z DDV (EUR)	6.386.527,31
Neupravičeni stroški v tekočih cenah z DDV (EUR)	0,00
Prihodki iz poslovanja na leto (EUR)	997.912,15
Odhodki iz poslovanja na leto (EUR)	693.930,57
Ostane vrednosti (EUR)	2.237.482,98
Diskontirani investicijski stroški z DDV (EUR)	5.828.699,72
Finančna neto sedanja vrednost investicije (EUR)	-3.256.382,44
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (EUR)	1.805.698,08
Finančna interna stopnja donosnosti investicije (%)	-3,36
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (EUR)	-0,5587
Vračilna doba investicije (leta)	se ne povrne
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (EUR)	2.388.375,41
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (%)	12,40
Relativno razmerje med koristmi in stroški investicije	1,0996
Vračilna doba investicije (leta)	9,68

Na podlagi izračunanih finančnih in ekonomskih kazalnikov, lahko povzamemo:

- ✓ **FINANČNI KAZALNIKI:** izračunani finančni kazalniki so vsi po vrsti negativni, kar je povsem razumljivo, saj Zdravstvena postaja Tezno ni namenjena ustvarjanju dobička temveč k za ustvarjanje družbenih koristi in v javno dobro,
- ✓ **EKONOMSKI KAZALNIKI:** izračunani ekonomski kazalniki so vsi po vrsti pozitivni, kar pomeni, da je celoten investicijski projekt ekonomsko upravičljiv za izvedbo.

PRILOGE

Tabela 24: Ocena prihodkov in stroškov za varianto 1 – »z« investicijo v »Novogradnjo objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« (stalne cene v EUR z DDV)

Zap.št.	/	/	/	1	2	3	4	5	6	7
Leto	Pred 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	997.912,15	997.912,15	950.392,52	913.838,97	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
Prihodki od prodaje proizvodov in storitev	997.912,15	997.912,15	950.392,52	913.838,97	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
ODHODKI IZ POSLOVANJA	693.930,57	693.930,57	728.627,10	757.772,18	2.495.706,21	2.520.663,27	2.533.266,59	2.545.932,92	2.558.662,59	2.571.455,90
Stroški materiala	52.144,45	52.144,45	54.751,67	56.941,74	187.536,38	189.411,74	190.358,80	191.310,60	192.267,15	193.228,49
Stroški storitev (povečanje obratovalnih stroškov)	81.142,80	81.142,80	85.199,94	88.607,94	291.828,32	294.746,60	296.220,33	297.701,43	299.189,94	300.685,89
Stroški dela	559.512,68	559.512,68	587.488,31	610.987,85	2.012.275,19	2.032.397,94	2.042.559,93	2.052.772,73	2.063.036,60	2.073.351,78
Drugi stroški	910,07	910,07	955,57	993,80	3.273,05	3.305,78	3.322,31	3.338,92	3.355,61	3.372,39
Finančni odhodki	208,92	208,92	219,37	228,14	751,38	758,89	762,68	766,50	770,33	774,18
Drugi odhodki	11,65	11,65	12,23	12,72	41,90	42,32	42,53	42,74	42,96	43,17
Stroški najemnine novih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZLIKA (PRIHODKI - ODHODKI)	303.981,58	303.981,58	221.765,43	156.066,78	-302.492,69	1.532,27	14.150,91	26.958,75	39.958,01	53.150,90

Zap.št.	8	9	10	11	12	13	14	15	16	/
Leto	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	SKUPAJ
PRIHODKI IZ POSLOVANJA	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	2.152.870,35	43.035.965,31
Prihodki od prodaje proizvodov in storitev	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	2.152.870,35	43.035.965,31
ODHODKI IZ POSLOVANJA	2.584.313,18	2.597.234,74	2.610.220,92	2.623.272,02	2.636.388,38	2.649.570,32	2.662.818,18	2.676.132,27	2.017.134,70	41.157.032,60
Stroški materiala	194.194,63	195.165,60	196.141,43	197.122,14	198.107,75	199.098,29	200.093,78	201.094,25	151.574,79	3.092.688,12
Stroški storitev (povečanje obratovalnih stroškov)	302.189,32	303.700,27	305.218,77	306.744,86	308.278,59	309.819,98	311.369,08	312.925,92	235.867,92	4.812.580,70
Stroški dela	2.083.718,54	2.094.137,13	2.104.607,82	2.115.130,85	2.125.706,51	2.136.335,04	2.147.016,72	2.157.751,80	1.626.405,42	33.184.705,51
Drugi stroški	3.389,25	3.406,20	3.423,23	3.440,35	3.457,55	3.474,84	3.492,21	3.509,67	2.645,41	53.976,27
Finančni odhodki	778,05	781,94	785,85	789,78	793,73	797,70	801,69	805,70	607,29	12.391,05
Drugi odhodki	43,39	43,60	43,82	44,04	44,26	44,48	44,70	44,93	33,86	690,96
Stroški najemnine novih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZLIKA (PRIHODKI - ODHODKI)	66.539,69	80.126,65	93.914,09	107.904,34	122.099,74	136.502,68	151.115,56	165.940,80	135.735,65	1.878.932,71

Tabela 25: Likvidnosti tok poslovanja investicijskega projekta za varianto 1 – »z« investicijo (stalne cene z DDV v EUR)

Zap.št.	/	/	/	1	2	3	4	5	6	7
Leto	Pred 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRILIVI IZ POSLOVANJA	1.012.912,15	1.017.112,15	3.728.802,73	4.291.623,24	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	997.912,15	997.912,15	950.392,52	913.838,97	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
Viri financiranja	15.000,00	19.200,00	2.778.410,21	3.377.784,28						
Ostanek vrednosti										
ODLIVI IZ POSLOVANJA	708.930,57	713.130,57	3.507.037,30	4.135.556,46	2.495.706,21	2.520.663,27	2.533.266,59	2.545.932,92	2.558.662,59	2.571.455,90
Viri financiranja	15.000,00	19.200,00	2.778.410,21	3.377.784,28						
Stroški materiala	52.144,45	52.144,45	54.751,67	56.941,74	187.536,38	189.411,74	190.358,80	191.310,60	192.267,15	193.228,49
Stroški storitev (povečanje obratovalnih stroškov)	81.142,80	81.142,80	85.199,94	88.607,94	291.828,32	294.746,60	296.220,33	297.701,43	299.189,94	300.685,89
Stroški dela	559.512,68	559.512,68	587.488,31	610.987,85	2.012.275,19	2.032.397,94	2.042.559,93	2.052.772,73	2.063.036,60	2.073.351,78
Drugi stroški	910,07	910,07	955,57	993,80	3.273,05	3.305,78	3.322,31	3.338,92	3.355,61	3.372,39
Finančni odhodki	208,92	208,92	219,37	228,14	751,38	758,89	762,68	766,50	770,33	774,18
Drugi odhodki	11,65	11,65	12,23	12,72	41,90	42,32	42,53	42,74	42,96	43,17
Stroški najemnine novih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZLIKA (PRILIVI – ODLIVI)	303.981,58	303.981,58	221.765,43	156.066,78	-302.492,69	1.532,27	14.150,91	26.958,75	39.958,01	53.150,90

nadaljevanje tabele 25

Zap.št.	8	9	10	11	12	13	14	15	16	/
Leto	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	SKUPAJ
PRILIVI IZ POSLOVANJA	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	4.390.353,33	51.463.842,77
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	2.152.870,35	43.035.965,31
Viri financiranja										6.190.394,48
Ostane vrednosti									2.237.482,98	2.237.482,98
ODLIVI IZ POSLOVANJA	2.584.313,18	2.597.234,74	2.610.220,92	2.623.272,02	2.636.388,38	2.649.570,32	2.662.818,18	2.676.132,27	2.017.134,70	47.347.427,09
Viri financiranja										6.190.394,48
Stroški materiala	194.194,63	195.165,60	196.141,43	197.122,14	198.107,75	199.098,29	200.093,78	201.094,25	151.574,79	3.092.688,12
Stroški storitev (povečanje obratovalnih stroškov)	302.189,32	303.700,27	305.218,77	306.744,86	308.278,59	309.819,98	311.369,08	312.925,92	235.867,92	4.812.580,70
Stroški dela	2.083.718,54	2.094.137,13	2.104.607,82	2.115.130,85	2.125.706,51	2.136.335,04	2.147.016,72	2.157.751,80	1.626.405,42	33.184.705,51
Drugi stroški	3.389,25	3.406,20	3.423,23	3.440,35	3.457,55	3.474,84	3.492,21	3.509,67	2.645,41	53.976,27
Finančni odhodki	778,05	781,94	785,85	789,78	793,73	797,70	801,69	805,70	607,29	12.391,05
Drugi odhodki	43,39	43,60	43,82	44,04	44,26	44,48	44,70	44,93	33,86	690,96
Stroški najemnine novih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZLIKA (PRILIVI – ODLIVI)	66.539,69	80.126,65	93.914,09	107.904,34	122.099,74	136.502,68	151.115,56	165.940,80	2.373.218,63	4.116.415,69

Tabela 26: Finančni tok poslovanje investicijskega projekta po varianti 1 – »z« investicijo (stalne cene z DDV v EUR)

Zap.št.	/	/	/	1	2	3	4	5	6	7
Leto	Pred 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRILIVI IZ POSLOVANJA	997.912,15	997.912,15	950.392,52	913.838,97	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	997.912,15	997.912,15	950.392,52	913.838,97	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
Ostane vrednosti										
ODLIVI IZ POSLOVANJA	708.930,57	713.130,57	3.507.037,30	4.135.556,46	2.495.706,21	2.520.663,27	2.533.266,59	2.545.932,92	2.558.662,59	2.571.455,90
Investicijski stroški	15.000,00	19.200,00	2.778.410,21	3.377.784,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stroški materiala	52.144,45	52.144,45	54.751,67	56.941,74	187.536,38	189.411,74	190.358,80	191.310,60	192.267,15	193.228,49
Stroški storitev (povečanje obratovalnih stroškov)	81.142,80	81.142,80	85.199,94	88.607,94	291.828,32	294.746,60	296.220,33	297.701,43	299.189,94	300.685,89
Stroški dela	559.512,68	559.512,68	587.488,31	610.987,85	2.012.275,19	2.032.397,94	2.042.559,93	2.052.772,73	2.063.036,60	2.073.351,78
Drugi stroški	910,07	910,07	955,57	993,80	3.273,05	3.305,78	3.322,31	3.338,92	3.355,61	3.372,39
Finančni odhodki	208,92	208,92	219,37	228,14	751,38	758,89	762,68	766,50	770,33	774,18
Drugi odhodki	11,65	11,65	12,23	12,72	41,90	42,32	42,53	42,74	42,96	43,17
Stroški najemnine novih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FINANČNI NETO DENARNI TOK	288.981,58	284.781,58	-2.556.644,78	-3.221.717,50	-302.492,69	1.532,27	14.150,91	26.958,75	39.958,01	53.150,90

nadaljevanje tabele 26

Zap.št.	8	9	10	11	12	13	14	15	16	/
Leto	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	SKUPAJ
PRILIVI IZ POSLOVANJA	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	4.390.353,33	45.273.448,29
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	2.152.870,35	43.035.965,31
Ostane vrednosti									2.237.482,98	2.237.482,98
ODLIVI IZ POSLOVANJA	2.584.313,18	2.597.234,74	2.610.220,92	2.623.272,02	2.636.388,38	2.649.570,32	2.662.818,18	2.676.132,27	2.017.134,70	47.347.427,09
Investicijski stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.190.394,48
Stroški materiala	194.194,63	195.165,60	196.141,43	197.122,14	198.107,75	199.098,29	200.093,78	201.094,25	151.574,79	3.092.688,12
Stroški storitev (povečanje obratovalnih stroškov)	302.189,32	303.700,27	305.218,77	306.744,86	308.278,59	309.819,98	311.369,08	312.925,92	235.867,92	4.812.580,70
Stroški dela	2.083.718,54	2.094.137,13	2.104.607,82	2.115.130,85	2.125.706,51	2.136.335,04	2.147.016,72	2.157.751,80	1.626.405,42	33.184.705,51
Drugi stroški	3.389,25	3.406,20	3.423,23	3.440,35	3.457,55	3.474,84	3.492,21	3.509,67	2.645,41	53.976,27
Finančni odhodki	778,05	781,94	785,85	789,78	793,73	797,70	801,69	805,70	607,29	12.391,05
Drugi odhodki	43,39	43,60	43,82	44,04	44,26	44,48	44,70	44,93	33,86	690,96
Stroški najemnine novih prostorov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FINANČNI NETO DENARNI TOK	66.539,69	80.126,65	93.914,09	107.904,34	122.099,74	136.502,68	151.115,56	165.940,80	2.373.218,63	-2.073.978,80

Tabela 27: Finančna neto sedanja vrednost poslovanja investicijskega projekta po varianti 1 – »z« investicijo (stalne cene z DDV v EUR)

Zap.št.	/	/	/	1	2	3	4	5	6	7
Leto	Pred 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prilivi iz poslovanja	997.912,15	997.912,15	950.392,52	913.838,97	2.193.213,52	2.522.195,54	2.547.417,50	2.572.891,67	2.598.620,59	2.624.606,80
Odlivi iz poslovanja	708.930,57	713.130,57	3.507.037,30	4.135.556,46	2.495.706,21	2.520.663,27	2.533.266,59	2.545.932,92	2.558.662,59	2.571.455,90
FINANČNI NETO DENARNI TOK	288.981,58	284.781,58	-2.556.644,78	-3.221.717,50	-302.492,69	1.532,27	14.150,91	26.958,75	39.958,01	53.150,90
Kumulativa finančnega neto denarnega toka	288.981,58	573.763,16	-1.982.881,62	-5.204.599,12	-5.507.091,81	-5.505.559,54	-5.491.408,63	-5.464.449,87	-5.424.491,87	-5.371.340,97
Diskontni faktor (4%)	1,0000	1,0000	0,9615	0,9246	0,8890	0,8548	0,8219	0,7903	0,7599	0,7307
DISKONTIRANI FINANČNI NETO DENARNI TOK	288.981,58	284.781,58	-2.458.312,29	-2.978.658,93	-268.914,90	1.309,79	11.631,02	21.305,89	30.364,80	38.836,84

Zap.št.	8	9	10	11	12	13	14	15	16	/
Leto	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	SKUPAJ
Prilivi iz poslovanja	2.650.852,87	2.677.361,39	2.704.135,01	2.731.176,36	2.758.488,12	2.786.073,00	2.813.933,73	2.842.073,07	4.390.353,33	45.273.448,29
Odlivi iz poslovanja	2.584.313,18	2.597.234,74	2.610.220,92	2.623.272,02	2.636.388,38	2.649.570,32	2.662.818,18	2.676.132,27	2.017.134,70	47.347.427,09
FINANČNI NETO DENARNI TOK	66.539,69	80.126,65	93.914,09	107.904,34	122.099,74	136.502,68	151.115,56	165.940,80	2.373.218,63	-2.073.978,80
Kumulativa finančnega neto denarnega toka	-5.304.801,28	-5.224.674,63	-5.130.760,54	-5.022.856,21	-4.900.756,47	-4.764.253,79	-4.613.138,23	-4.447.197,43	-2.073.978,80	/
Diskontni faktor (4%)	0,7026	0,6756	0,6496	0,6246	0,6006	0,5775	0,5553	0,5339	0,5134	/
DISKONTIRANI FINANČNI NETO DENARNI TOK	46.749,90	54.130,69	61.004,80	67.396,73	73.329,94	78.826,90	83.909,10	88.597,15	1.218.346,95	-3.256.382,44

Tabela 28: Analiza stroškov in koristi investicijskega projekta po varianti 1 – »z« investicijo (stalne cene v EUR, brez DDV in ostalih davčin)

Zap.št.	Konverzijski faktor	/	/	/	1	2	3	4
Leto		Pred 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SKUPNE KORISTI		817.960,78	817.960,78	779.010,27	811.617,36	2.047.992,12	2.317.649,52	2.338.323,25
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	0,8197	817.960,78	817.960,78	779.010,27	749.048,33	1.797.716,00	2.067.373,40	2.088.047,13
Ostane vrednosti	0,9200							
Družbene koristi / eksterne koristi					62.569,03	250.276,12	250.276,12	250.276,12
1. Povečanje BDP v občini					31.819,49	127.277,95	127.277,95	127.277,95
2. Boljši delovni pogoji					750,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
3. Vpliv na zdravje uporabnikov					29.999,54	119.998,17	119.998,17	119.998,17
SKUPNI STROŠKI		513.148,95	516.316,16	2.637.786,09	3.101.445,01	1.829.875,18	1.847.923,65	1.857.038,13
Investicijski stroški	0,9200	11.311,48	14.478,69	2.110.856,74	2.547.181,59			
Stroški dela	0,7000	391.658,88	391.658,88	411.241,82	427.691,49	1.408.592,63	1.422.678,56	1.429.791,95
Odlivi iz poslovanja	0,8197	110.178,60	110.178,60	115.687,53	120.315,03	396.254,93	400.217,48	402.218,57
Eksterni stroški	10%				6.256,90	25.027,61	25.027,61	25.027,61
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		304.811,83	301.644,62	-1.858.775,82	-2.289.827,65	218.116,94	469.725,86	481.285,12
Kumulativa ekonomskega neto denarnega toka		304.811,83	606.456,44	-1.252.319,38	-3.542.147,03	-3.324.030,09	-2.854.304,23	-2.373.019,11
Diskontni faktor (5%)		1,0000	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835
DISKONTIRANI EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		304.811,83	301.644,62	-1.770.262,69	-2.076.941,18	188.417,61	386.444,63	377.099,48

nadaljevanje tabele 28

Zap.št.	Konverzijski faktor	5	6	7	8	9	10	11
Leto		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
SKUPNE KORISTI		2.359.203,72	2.380.293,00	2.401.593,17	2.423.106,34	2.444.834,64	2.466.780,22	2.488.945,27
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	0,8197	2.108.927,60	2.130.016,88	2.151.317,05	2.172.830,22	2.194.558,52	2.216.504,10	2.238.669,15
Ostane vrednosti	0,9200							
Družbene koristi / eksterne koristi		250.276,12	250.276,12	250.276,12	250.276,12	250.276,12	250.276,12	250.276,12
1. Povečanje BDP v občini		127.277,95	127.277,95	127.277,95	127.277,95	127.277,95	127.277,95	127.277,95
2. Boljši delovni pogoji		3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
3. Vpliv na zdravje uporabnikov		119.998,17	119.998,17	119.998,17	119.998,17	119.998,17	119.998,17	119.998,17
SKUPNI STROŠKI		1.866.198,19	1.875.404,04	1.884.655,92	1.893.954,06	1.903.298,70	1.912.690,05	1.922.128,36
Investicijski stroški	0,9200							
Stroški dela	0,7000	1.436.940,91	1.444.125,62	1.451.346,24	1.458.602,98	1.465.895,99	1.473.225,47	1.480.591,60
Odlivi iz poslovanja	0,8197	404.229,66	406.250,81	408.282,07	410.323,48	412.375,09	414.436,97	416.509,15
Eksterni stroški	10%	25.027,61	25.027,61	25.027,61	25.027,61	25.027,61	25.027,61	25.027,61
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		493.005,53	504.888,96	516.937,24	529.152,27	541.535,94	554.090,17	566.816,90
Kumulativa ekonomskega neto denarnega toka		-1.880.013,58	-1.375.124,62	-858.187,38	-329.035,10	212.500,84	766.591,01	1.333.407,91
Diskontni faktor (5%)		0,7462	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568
DISKONTIRANI EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		367.888,32	358.815,16	349.883,47	341.096,27	332.456,09	323.965,05	315.624,86

nadaljevanje tabele 28

Zap.št.	Konverzijski faktor	12	13	14	15	16	/
Leto		2031	2032	2033	2034	2035	SKUPAJ
SKUPNE KORISTI		2.511.331,96	2.533.942,51	2.556.779,18	2.579.844,21	4.010.839,26	41.088.007,53
Prilivi od prodaje proizvodov in storitev	0,8197	2.261.055,84	2.283.666,40	2.306.503,06	2.329.568,09	1.764.647,83	35.275.381,40
Ostane vrednosti	0,9200					2.058.484,34	2.058.484,34
Družbene koristi / eksterne koristi		250.276,12	250.276,12	250.276,12	250.276,12	187.707,09	3.754.141,79
1. Povečanje BDP v občini		127.277,95	127.277,95	127.277,95	127.277,95	95.458,46	1.909.169,22
2. Boljši delovni pogoji		3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	2.250,00	45.000,00
3. Vpliv na zdravje uporabnikov		119.998,17	119.998,17	119.998,17	119.998,17	89.998,63	1.799.972,57
SKUPNI STROŠKI		1.931.613,87	1.941.146,80	1.950.727,39	1.960.355,89	1.477.524,40	34.823.230,86
Investicijski stroški	0,9200						4.683.828,49
Stroški dela	0,7000	1.487.994,56	1.495.434,53	1.502.911,70	1.510.426,26	1.138.483,79	23.229.293,86
Odlivi iz poslovanja	0,8197	418.591,70	420.684,66	422.788,08	424.902,02	320.269,90	6.534.694,34
Eksterni stroški	10%	25.027,61	25.027,61	25.027,61	25.027,61	18.770,71	375.414,18
EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		579.718,09	592.795,72	606.051,78	619.488,32	2.533.314,85	6.264.776,67
Kumulativa ekonomskega neto denarnega toka		1.913.126,00	2.505.921,72	3.111.973,50	3.731.461,82	6.264.776,67	/
Diskontni faktor (5%)		0,5303	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363	/
DISKONTIRANI EKONOMSKI NETO DENARNI TOK		307.436,88	299.402,12	291.521,27	283.794,74	1.105.276,88	2.388.375,41