



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si



GMS - 777

MARIBOR 2018
Evropski prestopnica socialne ekonomije

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41001-541/2018

Datum: 25.9.2018

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA: Investicijski program (IP) – Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru
- GRADIVO PRIPRAVIL: ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR,
SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTN
PISARNA
- GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan
- POROČEVALEC:
- univ. dipl. inž. grad. Igor Špolar, Inženiring biro d.o.o.,
 - prim. doc. dr. Jernej Završnik, dr. med. spec., direktor Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor,
 - Teobald Pajnik, Služba za razvojne projekte in investicije- Projektna pisarna.
- PREDLOG SKLEPA: 1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme investicijski program (IP) za projekt: »Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«.

dr. Andrej Fištravec
župan Mestne občine Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA

MARIBOR2018
Evropska prestopnica socialne ekonomije

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41001-541/2018

Datum: 25.9.2018

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	PIZ – Novogradnja objekta Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. IP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	prim. doc. dr. Jernej ZAVRŠNIK, dr. med. spec., direktor	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor	20.9.	
	Teobald PAJNIK	Služba za razvojne projekte in investicije - PP	25.9.	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Teobald PAJNIK Vodja službe	Služba za razvojne projekte in investicije - PP	25.9.	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Lilijana ZORKO, vodja službe	Sektor za zdravstveno in socialno varstvo		
	Brigita GAJZER PLIBERŠEK, vodja urada	Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost	3.10.2018	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Branka KRAJNC	Sekretariat za splošne zadeve	05.10.18	
	Nataša SLUGA	Urad za finance in proračun	3.10.18	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	25.9.18	
---	-----------------	------------------------------------	---------	--

Gradivo pregledala direktorica MU-po pooblastilu	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana	3. 10. 2018	
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

Številka: 41001-541/2018

Datum: 25.9.2018

**Investicijski program (IP) :
»NOVOGRADNJA OBJEKTA ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU«**

Uvodna obrazložitev za obravnavo na seji mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

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).

2. Namen, cilji in izhodišča investicije

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 najemnem objektu (štev. stavbe: 680-2151, parcelna štev.: 2471/2 in 2474/3, k.o. Tezno) na naslovu Zagrebška 84.a. Ta objekt je v lasti ZZZS (Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije), lociran pa je v območju nekdanje industrijske cone TAM. Zdravstveni dom Maribor z investicijo pridobi 5.572 m² funkcionalnih površin.

Namen celotnega investicijskega projekta pa 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 energetske potratnega) objekta pa opravičuje tudi dejstvo, da ZZZS 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.

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.

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.

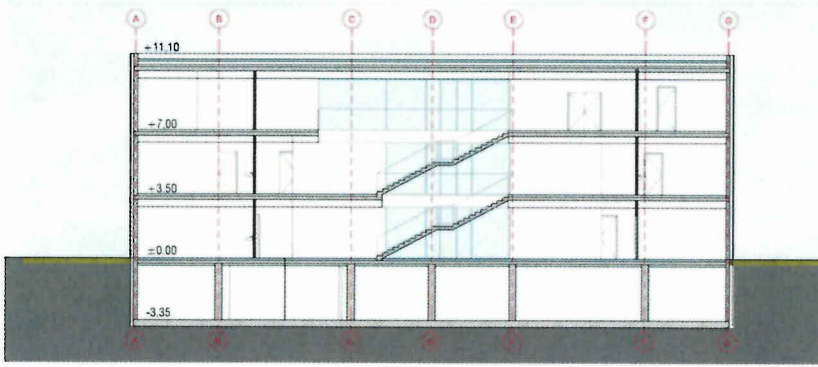
3. Terminski načrt

Realizacija investicije je odvisna predvsem od odločitev investitorja (MOM) in s tem povezanih postopkov, kot so obravnava in sprejem investicijske dokumentacije, priprava in sprejem OPPN ter izvedba postopkov javnega naročanja (projektna dokumentacija, GOI dela, nadzor). Obravnava in potrditev DIIP-a in prostorske dokumentacije pa je formalno - pravna podlaga tako za začetek, kot tudi nadaljevanje in zaključek vseh investicijskih postopkov.

Izvedba investicije je predvidena v obdobju od 2018 do 2020.

Tabela 1: Terminski plan izvedbe investicije

Zap. št.	AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
1.	Priprava projektne dokumentacije		
1.1	Idejna zasnova (IDZ)	11/2016	12/2016
1.2	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)	01/2019	02/2019
1.3	Projekt za izvedbo (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 MUJ)	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



4. Ocena vrednosti investicije

Vrednost investicije po tekočih cenah:

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, PGD, 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%		/

Tabela 2: Specifikacija investicijskih stroškov po posameznih postavkah v letih za varianto 1 (tekoče cene v EUR brez in z DDV)

5. Viri in dinamika financiranja

Viri financiranja po letih v tekočih cenah z DDV (v EUR):

Tabela 3: 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 (v %)
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 (PGD, 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%	/

6. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA in PRIKAZ FINANČNE INEKONOMSKE UPRAVIČENOSTI

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 poslovanja 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 4: 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 5: 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

Tabela 6: 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

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«.

Pripravil:
 prim. doc. dr. Jernej Završnik, dr. med., spec.
 Direktor ZD dr. Adolfa Drolca Maribor

Teobald Pajnik, sekretar
 Vodja SRPI