



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka:  
Datum:

**GMS – 300**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 15. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Namera o zadolževanju družbe Dom pod gorco d.o.o.

GRADIVO PRIPRAVIL: Dom pod gorco d.o.o.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Gregor Žigon, direktor družbe Dom pod gorco d.o.o.

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor se seznani z nameravanim dodatnim zadolževanjem družbe Dom pod gorco d.o.o. izključno za namen izgradnje prizidka k domu za starejše in soglaša s prijavo na Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020, ki ga je razpisalo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v Uradnem listu, št. 89/2020 z dne 19.06.2020.**



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
KABINET ŽUPANA  
Služba za delovanje mestnega sveta

Številka:

Datum:

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 15. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>Namera o zadolževanju družbe DOM POD GORCO d.o.o.</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>1. Obrazložitev 2. Predlog za obravnavo – namera o zadolževanju družbe Dom pod gorco d.o.o. 3. Dokument identifikacije investicijskega projekta 4. Terminski plan izvajanja investicijskega projekta</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Gregor Žigon, direktor	Dom pod gorco d.o.o.	14.08.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:				
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	20.8.2020	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

## **OBRAZLOŽITEV**

### **namere za kandidiranje družbe Dom pod gorco d.o.o. za pridobitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše**

Družba DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor (v nadaljevanju Družba) je v postopku prijave na **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020** (v nadaljevanju Javni razpis), ki ga je razpisalo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ) v Uradnem listu, št. 89/2020 z dne 19.06.2020.

Namen prijave je pridobitev okvirno dodatnih 65 mest institucionalnega varstva za starejše v prizidku k domu za starejše, ki ga namerava Družba izgraditi pod pogojem pridobitve dodatne koncesije za okvirno 65 mest izvajanja storitve institucionalnega varstva.

Financiranje investicijskega projekta bo izhajalo delno iz tujih virov (dolgovi), saj Družba nima zadostnih lastnih sredstev glede na obstoječo zadolženost Družbe, izhajajoče iz njene ustanovitve.

Družba Dom pod gorco d.o.o. naslavlja na Mestno občino Maribor vlogo za podajo soglasja k zadolževanju in nadaljnji pripravi vloge za kandidiranje za podelitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše.

Glede na kratek rok do prijave na Javni razpis (01.10.2020) in pričakovan rok zaključka noveliranega DIIP Družba za pridobitev soglasja Mestnega sveta Mestne občine Maribor posreduje obstoječe dokumente.

Vloga vsebuje:

- Predlog za obravnavo na 15. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor – namera o zadolževanju družbe Dom pod gorco d.o.o.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta
- Terminski plan izvajanja investicijskega projekta

### **Obrazložitev razlogov za širitve dnevnega reda MS:**

Družba mora za potrebe Javnega razpisa predložiti izjavo o financiranju investicijskega projekta. Ob upoštevanju dejstva, da mora za vsako zadolženost Družbe dati soglasje Mestni svet Mestne občine Maribor, prosimo za izdajo soglasja s strani Mestnega sveta k nameravanemu dodatnemu zadolževanju Družbe za izključni namen izgradnje prizidka k domu za starejše. Soglasje potrebuje Družba najkasneje do 23.09.2020 (rok za oddajo prijave na Javni razpis je 01.10.2020).

**DOM POD GORCO**, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o.  
Pekrska cesta 56  
2000 Maribor

Maribor, 14. avgust 2020

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**Kabinet župana, g. Arsenovića**  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 Maribor

**Zadeva: Predlog za obravnavo na 15. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor – namera o zadolževanju družbe DOM POD GORCO d.o.o.**

Družba DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor (v nadaljevanju Družba) je v postopku prijave na **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020** (v nadaljevanju Javni razpis), ki ga je razpisalo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ) v Uradnem listu, št. 89/2020 z dne 19.06.2020. Namen prijave je pridobitev okvirno dodatnih 65 mest institucionalnega varstva za starejše v prizidku k domu za starejše, ki ga namerava Družba izgraditi pod pogojem pridobitve dodatne koncesije za okvirno 65 mest izvajanja storitve institucionalnega varstva. Začetek izvajanja storitve je v skladu s pogoji Javnega razpisa najkasneje 31.12.2022.

Izhajajoč iz pridobljenega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) je vrednost investicijskega projekta na podlagi stalnih cen 3.498.190 EUR. DIIP je bil narejen na podlagi idejne zasnove, ki se bo zaradi dodatnih uskladitev spremenila v smislu povečanja kapacitet za okvirno 6 mest (že upoštevano v predhodno navedeni kapaciteti prizidka) in nekoliko manjše uporabne površine objekta. Glede na kratek rok do prijave na Javni razpis (01.10.2020) in pričakovan rok zaključka noveliranega DIIP vam za pridobitev soglasja Mestnega sveta Mestne občine Maribor posredujemo obstoječe dokumente.

Financiranje investicijskega projekta bo izhajalo delno iz tujih virov (dolgovi), saj Družba nima zadostnih lastnih sredstev glede na obstoječo zadolženost Družbe, izhajajoče iz njene ustanovitve. Družba ocenjuje, da potrebuje za izvedbo investicijskega projekta 2.500.000 EUR kredita, k kateremu je potrebno prišteti še strošek financiranja oziroma obresti v višini med 400.000 EUR do 500.000 EUR pod pogojem dobe odplačila 15 let (180 mesecev). Glede na obstoječo boniteto Družbe daljše obdobje odplačevanja kredita ni realno. Skupna dodatna zadolženost Družbe iz tega naslova bi bila okvirno 3.000.000 EUR. Predviden začetke koriščenja kredita bi bil v I. četrtletju 2022 in predviden začetke odplačila najhitreje s 01.01.2023 oziroma s 01.07.2023 (možen moratorij).

Na dan 31.07.2020 Družba izkazuje neodplačano glavnico kreditov v višini 7.046.981 EUR. Na dan 31.12.2020 načrtujemo neodplačano stanje glavnice kreditov (pogoj realizacija prodaje zemljišč; postopek je v finalni fazi) v višini 5.258.660 EUR. V začetku leta 2023 je načrtovano stanje neodplačane glavnice obstoječih kreditov okvirno 4.000.000 EUR. Z dodatno zadolžitvijo v višini 3.000.000 EUR bi bilo stanje neodplačanih kreditov ali dolgov v začetku 2023 skupno 7.000.000 EUR, kar je stanje zadolženosti na 31.07.2020, le da ob večji vrednosti sredstev Družbe.

---

*V sožitju prijetnih, prijaznih in srčnih ljudi je moj Dom pod gorco*

Družba mora za potrebe Javnega razpisa predložiti izjavo o financiranju investicijskega projekta. Ob upoštevanju dejstva, da mora za vsako zadolženost Družbe dati soglasje Mestni svet Mestne občine Maribor, prosimo za izdajo soglasja s strani Mestnega sveta k nameravanemu dodatnemu zadolževanju Družbe za izključni namen izgradnje prizidka k domu za starejše. Soglasje potrebuje Družba najkasneje do 23.09.2020 (rok za oddajo prijave na Javni razpis je 01.10.2020).

V primeru, da je potrebno za izdajo soglasja Mestnega sveta k nameravanemu dodatnemu zadolževanju Družbe za namen realizacije investicijskega projekta še dodatno gradivo, vas prosimo, da nam to čim prej sporočite. Hvala za razumevanje.

S spoštovanjem

**DOM POD GORCO** d.o.o.  
Pekrska cesta 56, 2000 Maribo  
-1-



**Gregor ŽIGON**

Direktor DOM POD GORCO d.o.o.

Poslati:

- naslovu
- arhiv

Priloga:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta z dne 31.07.2020



Dom pod gorco

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

**NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA - PRIZIDKA  
K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE  
Dom pod gorco**



Vizualizacija objekta: Arcada d.o.o.



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

Skladno z drugim odstavkom 18. člena *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06)*, investitor sprejema naslednji

## **PISNI SKLEP**

### **o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

Številka dokumenta: DIIP-DOM POD GORCO 31/7/2020, datum 31.7.2020, za projekt NOVOGRADNJE BIVALNEGA OBJEKTA - PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE, ki ga je izdelalo podjetje K-ing d.o.o., Na griču 73, 2000 Maribor.

Obrazložitev:

Odgovorna oseba investitorja je ta dokument pregledala in ocenila, da je investicija ustrezno predstavljena in je na podlagi tega možno pridobiti potrebne informacije za ugotovitev nadaljevanje investicije.

S sprejetjem tega sklepa se odobri nadaljevanje investicijskega projekta.

Odgovorna oseba investitorja:

Gregor Žigon  
direktor

---

V Mariboru, 3. 8. 2020



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

INVESTITOR IN NAROČNIK:

**DOM POD GORCO,**  
**družba za bivanjsko oskrbo, d. o. o.**  
**Pekrska cesta 56, 2000 Maribor**

INVESTICIJSKI OBJEKT:

**NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA -**  
**PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU**  
**DOMA ZA STAREJŠE Dom pod gorco**

NALOGA:

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE**  
**INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**

IZDELOVALEC:

**K-ing, d. o. o., Na griču 73, 2000 Maribor**  
**direktor:** (družba ne uporablja žiga)  
**Blaž KOSI, dipl. inž. grad.** *Kosi*  
**v sodelovanju z naročnikom**

ŠTEVILKA NALOGE:

**DIIP-DOM POD GORCO 31/7/2020**

DATUM:

**Maribor, 31. julij 2020**

Uporabljena vizualizacija na naslovnici je povzeta iz idejne zasnove projektanta ARCADa d.o.o.



## KAZALO VSEBINE

<b>1. PREDSTAVITEV PROJEKTA IN SODELUJOČIH .....</b>	<b>6</b>
1.1 Podlaga za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) .....	6
1.2 Predstavitev investitorja .....	6
1.3 Predstavitev izdelovalca .....	7
1.4 Namen in cilj investicijskega projekta.....	7
1.5 Razlogi za DIIP .....	8
<b>2. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJO .....</b>	<b>9</b>
<b>3. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>10</b>
3.1 Razvojne možnosti.....	10
3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami .....	10
3.3 Prostorski akt .....	11
<b>4. PREDSTAVITEV PREDLAGANE VARIANTE.....</b>	<b>12</b>
4.1 Varianta »brez« in »z« investicijo.....	12
4.2 Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije .....	12
4.3 Analiza lokacije .....	12
<b>5. VRSTA INVESTICIJE.....</b>	<b>14</b>
5.1 ZASNOVA OBJEKTA .....	14
5.1.1 Arhitektonska in konstrukcijska zasnova .....	14
5.1.2 Instalacijska zasnova .....	15
5.2 Umestitev delovnih programov.....	15
5.3 Potrebna oprema.....	16
5.4 Faznost izvedbe .....	16
<b>6. ANALIZA KADRA.....</b>	<b>17</b>
6.1 Kadrovska struktura na dan 30.6.2020.....	17
6.2 Potrebna kadrovska struktura ob pridobljeni koncesiji in izvajanju nove dejavnosti .....	18
<b>7. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE .....</b>	<b>19</b>
7.1 Podlaga za oceno vrednosti investicije .....	19
7.2 Ocena vrednosti investicije.....	20
<b>8. VPLIV NA OKOLJE.....</b>	<b>23</b>
<b>9. TERMINSKI IN FINANČNI PLAN .....</b>	<b>24</b>
<b>10. ZAKLJUČEK – SMISELNOST NADALJNIH PRIPRAV INVESTICIJE .....</b>	<b>26</b>



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

## POMEN UPORABLJENIH POJMOV IN KRATIC

DOM POD GORCO d.o.o.	DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o., Maribor
K-ing d.o.o.	K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve, d.o.o., Maribor
MDDSZ	Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti
MOM	Mestna občina Maribor
Dom pod gorco	obstoječi objekt doma za starejše Dom pod gorco
Prizidek	novi objekt, prizidek k obstoječemu domu za starejše Dom pod gorco
Kompleks Dom pod gorco	obstoječi objekt doma za starejše in objekt oskrbovanih stanovanj ter kapelica
dom za starejše	ustanova, namenjena izvajanju institucionalnega varstva za starejše
oskrbovanec	starejša oseba, ki je uporabnik storitev institucionalnega varstva v domu za starejše
paliativna oskrba	aktivna celostna obravnava bolnikov z neozdravljivo boleznijo in podpora svojcem
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
PIZ	Predinvesticijska zasnova
IP	Investicijski program
DGD	Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZI	Projekti za izvedbo
Bruto-bruto površine	Površine po maksimalnih gabaritih (vključno z zidovi, balkoni, terasami,...)
GOI dela	Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela

## 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA IN SODELUJOČIH

### 1.1 Podlaga za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ) je v Uradnem listu, št. 89/2020 z dne 19.6.2020 objavilo **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020/4** (v nadaljevanju Javni razpis) za okvirno 1.100 mest (v nadaljevanju Predmet koncesije).

S tem se rešuje potreba po večanju kapacitet v domovih za starejše zaradi rastočega števila upravičencev do domskega varstva.

Koncesionar, ki pridobi Predmetno koncesijo, mora zagotoviti izvajanje koncesije v prostorih, kot jih določa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06; v nadaljevanju Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah) ter omogočiti vse ostale potrebne pogoje izvajanja, skladno z veljavnim Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19 in 81/19; v nadaljevanju Pravilnik o standardih) najkasneje do 31.12. 2022.

<https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/javni-razpis-za-podelitev-koncesij-za-opravljanje-institucionalnega-varstva-v-domovih-za-starejse/> (30.7.2020)

Kandidaturo za pridobitev Predmetne koncesije vlaga DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor (v nadaljevanju DOM POD GORCO d.o.o.). V ta namen oz. zaradi nameravane investicije, DOM POD GORCO d.o.o. izvaja naloge, potrebne za pridobitev predpisane predinvesticijske, investicijske ter izvedbene dokumentacije.

Izdelava DIIP in ostale predinvesticijske in investicijske dokumentacije mora upoštevati Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju Uredba o investicijski dokumentaciji).

### 1.2 Predstavitev investitorja

DOM POD GORCO d.o.o. je organizacija z jasno vizijo izboljšanja vsesplošnega koncepta institucionalnega varstva starejših in bivanjskih pogojev za ljudi, ki na svoji poti potrebujejo pomoč v ključnih življenjskih okoliščinah.

Njihovo poslanstvo, ki so ga sami ubesedili v sloganu »V sožitju prijetnih, prijaznih in srčnih ljudi je moj Dom pod gorco.«, se najbolj odraža v njihovem domu za starejše Dom pod gorco, ki je dom 4. generacije, torej gospodinskih skupnosti, preko katerih oskrbovanci v najranljivejšem obdobju svojega življenja kvalitetno bivajo v varnem, čistem, družabnem in prijetnem okolju. Na ta način se zagotavlja tistim, ki ne zmorejo več skrbeti sami zase, normalizacija bivanja, osnovno in socialno oskrbo ter zdravstveno nego v okviru institucionalnega varstva starejših.

Kvalitetno izvajanje institucionalnega varstva, temelječe na spoštovanju postavljenih vrednot, želi DOM POD GORCO d.o.o. ponuditi čim večjemu številu starejših, s poudarkom na upoštevanju



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

njihovih posebnih potreb. S tem v mislih se DOM POD GORCO d.o.o. nameravanega projekta **»NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA - PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE Dom pod gorco«** prijavlja na Javni razpis MDDSZ za pridobitev potrebne koncesije institucionalnega varstva.

### **OSEBNA IZKAZNICA INVESTITORJA**

Naziv: DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d. o. o. (krajše: DOM POD GORCO d. o. o.)

Naslov: Pekrska cesta 56, 2000 Maribor

Telefon: 02/480 56 00, 02/480 56 20

Fax: 02/480 57 11

E mail: [info@dompodgorco.si](mailto:info@dompodgorco.si)

Spletno mesto: [www.dompodgorco.si](http://www.dompodgorco.si)

Šifre (ključnih) dejavnosti:

- 87.300 Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb
- 87.900 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo
- 10.850 Proizvodnja pripravljenih jedi in obrokov

Matična številka: 3506223000

Davčna številka: SI 20504756

Pravno organizacijska oblika: družba z omejeno odgovornostjo (d.o.o.)

Poslovna banka: Nova KBM, d.d.

Transakcijski račun: SI56 0451 5000 1559 104

Direktor: Gregor Žigon

Odgovorna oseba za vodenje investicije: Gregor Žigon

### **1.3 Predstavitev izdelovalca**

Izdelovalec predmetnega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve d. o. o., Na griču 73, 2000 Maribor, ki ga zastopa direktor Blaž Kosi, dipl. inž. grad..

e-naslov: [info@kosi-ing.si](mailto:info@kosi-ing.si)

telefon: 031 225 956

spletno mesto: [www.kosi-ing.si](http://www.kosi-ing.si)

### **1.4 Namen in cilj investicijskega projekta**

Investicijski projekt se izdeluje z namenom dograditve obstoječega doma za starejše za povečanje kapacitet za 58 mest, v 44 sobah (30 enoposteljnih in 14 dvoposteljnih) ter s tem zagotovitve potrebnih pogojev za izvajanje Predmetne koncesije glede na Javni razpis.

Uspešna kandidatura na Javnem razpisu je pogoj, da DOM POD GORCO d.o.o. realizira povečanje kapacitet doma za starejše in uvede zastavljene programe ter v skladu s tem zagotovi potrebna sredstva za projektno dokumentacijo in posledično realizacijo vizije (sprememba OPPN, DGD, PZI, gradnja objekta, nadzor GOI del, oprema itd.) ter seveda ciljev investicijskega projekta.



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

Slednji so pridobitev primernih prostorov za izvajanje novih programov storitve institucionalnega varstva v obliki prizidka k obstoječemu domu starejših in s tem povečanje kapacitet. Ključni cilj investicijskega projekta zagotovo predstavlja pričetek izvajanja načrtovane nove dejavnosti skladno s kriteriji Javnega razpisa, ki veleva pričetek izvajanja koncesije najkasneje do 31.12. 2022.

### **1.5 Razlogi za DIIP**

Skladno z veljavno Uredbo o investicijski dokumentaciji je za načrtovano investicijo potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo. Na podlagi 4. člena Uredbe o investicijski dokumentaciji je sestavni del investicijske dokumentacije Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Predinvesticijska zasnova (v nadaljevanju PIZ) in Investicijski program (v nadaljevanju IP).

DOM POD GORCO d.o.o. je za realizacijo nameravanih programov in kapacitet institucionalnega varstva že leta 2017 pripravil programsko nalogo in idejno zasnovo v obliki PRIZIDKA k obstoječemu objektu doma za starejše, ki jo je izdelal projektivni biro ARCADA d. o. o..

V letu 2020 je investitor idejno zasnovo noveliral skladno z aktualnimi razmerami, priporočili in smernicami na področju institucionalnega varstva.

Tako izdelane strokovne podlage so tudi izhodišča za izdelavo DIIP, hkrati pa so tudi osnova za izvedbo postopka spremembe prostorskega akta OPPN in vse pripadajoče izvedbene projektne dokumentacije (DGD, PZI).

## 2. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJO

Temeljna dejavnost DOM POD GORCO d.o.o. je izvajanje storitev institucionalnega varstva in dodatno socialnovarstvene storitve za starejše, ki je podrobno predstavljena na spletni strani [www.dompodgorso.si](http://www.dompodgorso.si); predvsem izpostavimo:

- domsko (celodnevno) in dnevno varstvo;
- oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem;
- dodatne socialno varstvene storitve za oskrbovance doma za starejše (storitve, ki niso sestavni del storitev, ki jih vključuje posamezna vrsta oskrbe in se izvedejo za oskrbovanca na njegovo željo ali željo njegovih svojcev);
- dodatne socialno varstvene storitve za stanovalce oskrbovanih stanovanj (storitve, ki se izvajajo na željo stanovalca oskrbovanega stanovanja, ki ima v najemu oskrbovano stanovanje na podlagi najemne pogodbe).

Z izjemo temeljne dejavnosti DOM POD GORCO d.o.o. izvaja v sklopu stranske dejavnosti tržno dejavnost, ki vključuje predvsem:

- oddajanje lokalov v objektu doma za starejše in objektu oskrbovanih stanovanj v najem;
- gostinske storitve, ki vključujejo Kavarnico pod gorco, dostavo kosil na dom (predvsem so ciljna skupina starejši), prodajo slaščičarskih izdelkov, catering, organizacijo dogodkov, izvajanje programa socialne kuhinje, prehrano za ostale odjemalce (vrtci, šole, podjetja, individualni naročniki);
- samoplačniške storitve fizioterapije in rehabilitacije.

V sklopu doma za starejše zunanji izvajalec ponuja frizerske in pedikerske storitve, v prvi vrsti namenjene oskrbovancem doma za starejše in stanovalcem oskrbovanih stanovanj.

Večanje potrebe po kapacitetah v domovih za starejše je vseslovenski problem, ki je posledica staranja slovenske populacije in že mnogo let premajhnega družbenega vlaganja v obravnavano področje. Trenutne razmere za izvajanje programov institucionalnega varstva ne zadoščajo niti obstoječim potrebam. Povpraševanje po prostih mestih v socialno varstvenih ustanovah, ki izvajajo institucionalno varstvo za starejše, presega razpoložljive kapacitete. Večanje kapacitet ter uvedba novih programov za osebe z demenco, programa paliativne oskrbe, kratkotrajnih (začasnih) namestitev in rehabilitacije po poškodbah znotraj obstoječih objektov, torej brez novih investicijskih vlaganj, tudi v Domu pod gorco ni možno.

Nova investicija – izgradnja PRIZIDKA, povezana s predhodno dodelitvijo potrebne koncesije in nespornimi potrebami okolja, je torej razlog in priložnost za realizacijo pripravljenih programov, za katero DOM POD GORCO d.o.o. že razpolaga s potrebnimi zemljišči v neposredni bližini obstoječega doma za starejše.

### 3. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

#### 3.1 Razvojne možnosti

S pridobitvijo novih prostorov bi DOM POD GORCO d.o.o. lahko uvedel nove programe za oskrbo in zdravstveno nego v kritičnih življenjskih obdobjih za tiste, ki več ne zmorejo sami ali pa njihovo stanje presega sposobnosti njihovih svojcev. Skupne kapacitete doma za starejše in s tem tudi ekonomičnost poslovanja, bi se zaradi dodatne dejavnosti in s tem večjega števila oskrbovancev, pomembno izboljšale.

Področje izvajanja programov, namenjenih osebam z demenco, programa paliativne oskrbe, kratkotrajnih (začasnih) namestitvev in rehabilitacije po poškodbah predstavlja specifično strokovno aktivnost s specifičnim znanjem, ki ga starostniki ne morejo prejeti na lastnem domu na ustrezen način. Pridobljeni prostori z novo vsebino pomenijo novost v okolju, saj se na območju Mestne občine Maribor takšni programi za enkrat ne izvajajo.

#### 3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Zakonodaja, ki ureja področje institucionalnega varstva za starejše, postavlja v ospredje dostojanstvo ljudi v poznem starostnem obdobju, kvaliteto izvajanja storitev in enake možnosti pri dostopu do institucionalnega varstva za starejše. V postopku sprejemanja je Zakon o dolgotrajni oskrbi (predviden sprejem do konec 2020). Trenutno veljavna zakonodaja za izvajanje institucionalnega varstva za starejše temelji na Zakonu o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A in 28/19) in podzakonskih aktih, izvedenih iz njega. Za načrtovano izgradnjo prizidka so pomembni predvsem, z izjemo Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in Pravilnika o standardih (predhodno navedeno), še Zakon o nalezljivih boleznih (Uradni list RS, št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/20 – ZIUZEOP) in iz njega izvedeni podzakonski akti, in Pravilnik o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12). Področje zakonsko pokrivajo še drugi akti, ki jih ne navajamo.

DOM POD GORCO d.o.o. je zastavil Strategijo poslovanja 2021-2024 kot nadaljevanje Strategije poslovanja 2016-2020 in Strategijo varstva starejših, ki določajo osnovne smernice pri izvajanju institucionalnega varstva. Razvojna strategija je tudi v obdobju 2021-2014 zasnovana na diverzifikaciji storitev institucionalnega varstva in diferenciaciji storitev, ki upošteva različne potrebe znotraj enotne starostne skupine starejših (programi v novem prizidku). Hkrati je bistven del strategije povečanje kapacitet doma za starejše zaradi potreb v okolju in z vidika ekonomije obsega (predimenzionirane kapacitete pomožnih dejavnosti kot so kuhinja in pralnica v obstoječem domu za starejše, in infrastrukture z vidika zagotavljanja ogrevanja, sanitarne vode, ipd.).

Predvidena gradnja objekta je načrtovana na območju, ki se ureja z veljavnimi prostorskimi akti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM):

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (zadnja dopolnitev: Medobčinski uradni vestnik (v nadaljevanju MUV), št. 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor (zadnja dopolnitev MUV, št. 111/08) in objava sklepa (MUV, št.: 26/12) - glej Lokacijsko informacijo št.: 35014-424/2017-2, datum: 31.7.2017
- Odlok o PUP za urbanistično zasnovo mesta Maribor in/ali spremembami le-tega (MUV, št. 19/06,11/07, 5/07, 14/08, 15/08, 1/09, 5/09, 26/09, 10/12, 1/14)

### 3.3 Prostorski akt

Za umestitev objekta na predvideno lokacijo je potrebno izdelati in sprejeti spremembo dosedanjega OPPN (objavljenega v MUV, št. 17/08, datum: 25. 07. 2008). Pobuda za spremembo OPPN je že bila obravnavana in potrjena v vodstvu MOM, ki je v ta namen formiral potrebno strokovno ekipo.

Na območju predvidene investicije bo mogoče načrtovani objekt v celoti priključiti na obstoječo komunalno infrastrukturno mrežo, kar daje stroškovnemu delu projekta dodano in ekonomično vrednost.

Skladno z veljavno gradbeno zakonodajo mora investitor slediti vsem predpisanim postopkom, zagotoviti nadzor nad gradbeno-obrtniškimi in instalacijskimi deli ter po končanih delih opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.



## 4. PREDSTAVITEV PREDLAGANE VARIANTE

### 4.1 Varianta »brez« in »z« investicijo

Analiza stanja in smernice ter navodila zakonodaje in podzakonskih aktov, ki urejajo institucionalna varstvo, postavljajo pogoje, ki jih v alternativni »brez investicije« ni mogoče uresničiti, saj trenutni prostori ne omogočajo dodatnih dejavnosti in povečanja kapacitet. S tem razlogom je v predmetnem DIIP obravnavana le varianta »z investicijo«. V nadaljevanju opisana načrtovana dograditev prizidka predstavlja zagotavljanje pogojev dela skladno z veljavno področno zakonodajo in podzakonskimi akti.

Po sprejetju in potrditvi DIIP mora investitor zagotoviti še preostale faze investicijske dokumentacije, ki po Uredbi o investicijski dokumentaciji zajema še PIZ in IP, po pridobitvi koncesije za dodatnih 58 mest pa še projektno dokumentacijo (DGD, PZI).

### 4.2 Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije

Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije so:

- povečanje obstoječih kapacitet za 38% s sedanjih 154 mest na 212 mest, kar pomeni povečanje kapacitete za 58 mest;
- v okviru dodatne kapacitete 58 mest v 44 sobah, od tega 30 enoposteljnih sob (68%), med njimi 4 nadstandardne (E2), 14 dvoposteljnih sob (32%);
- ponudba programov, namenjenih osebam z demenco, programa paliativne oskrbe, kratkotrajnih (začasnih) namestitev in rehabilitacije po poškodbah;
- zagotovitev ustrezne arhitekturno-funkcionalne zasnove objekta, ki bo skladna s IV. generacijo domov za starejše (tako imenovane "gospodinske skupnosti");
- razpoložljivo zemljišče, neposredno ob obstoječem objektu doma za starejše, ki omogoča medsebojno funkcionalno povezavo obstoječega in načrtovanega objekta, koriščenje energetskih virov obstoječega objekta, hkrati pa zagotavlja tudi manjše investicijske in vzdrževalne stroške, ki bi nastali v primeru gradnje samostojnega objekta;
- začetek izvajanja storitev institucionalnega varstva v načrtovanem objektu najkasneje s 31.12.2022.

### 4.3 Analiza lokacije

Na podlagi opisanih izhodišč je DOM POD GORCO d.o.o. pridobil idejno zasnovo objekta, ki umešča nove kapacitete oziroma načrtovane programe na naslednje nezazidano stavbno zemljišče:

- parcelna številka 735/10, k. o. 660 - Studenci v izmeri 1.628 m<sup>2</sup>, vključno s parkovno ureditvijo pa delno tudi na parceli 735/12;

V trenutku izdelave tega dokumenta je zemljiško knjižni lastnik teh zemljišč še MOM, ki je hkrati večinski lastnik družbe DOM POD GORCO d.o.o.. Za realizacijo investicije, oziroma novogradnjo objekta, ki je predmet obravnave v predmetnem DIIP ter njegove funkcionalne celote, je DOM POD GORCO d.o.o., ki nastopa v vlogi investitorja, s strani MOM že pridobil zemljišča (parcelna številka 735/10, parcelna številka 735/12 in parcelna številka 735/6, vse k. o. 660 – Studenci v skupni izmeri 3.421 m<sup>2</sup>) kot stvarni dokapitalizacijski vložek. V teku je postopek zemljiško-knjižne ureditve oz.

prenosa zemljišča na DOM POD GORCO d.o.o..

Lokacija, na kateri je predvidena novogradnja, je znotraj v celoti urejene in tudi z javnimi prevoznimi sredstvi dostopne okolice. Najbližja avtobusna postaja redne linije mestnega avtobusnega prometa je oddaljena manj kot 300 m. V neposredni bližini objekta je popolnoma na novo izgrajena in opremljena komunalna infrastruktura, vključno s potrebnimi sprehajalnimi potmi - pločniki. Celotna bližnja in razširjena okolica je tudi zaradi nove izgrajenosti, dostopna in prirejena za gibalno ovirane osebe.

Predvideni objekt, kakor tudi celotni kompleks Doma pod gorco, ima le eno dostopno cesto, namenjeno javnemu prometu, pa še ta je izključno lokalne narave in primerno oddaljena od glavnega vhoda. Gradnja mariborske zahodne obvoznice, ki je v polnem teku, bo velik del sedanjega prometa iz te ceste preusmerila nase. Ostali dve prometnici, ki obkrožata kompleks Doma pod gorco, sta izrazito internega značaja. Namenjeni sta dostopu in parkiranju obiskovalcev in osebju doma za starejše ter stanovalcem in obiskovalcem oskrbovanih stanovanj in seveda intervencijam ter gospodarski dejavnosti družbe DOM POD GORCO d.o.o..

Ves obstoječi in predvideni kompleks Doma pod gorco je v celoti in funkcionalno zelo kvalitetno vključen v urbano naselje.

**Opisano dejstvo je najracionalnejša izbira razpoložljivih lokacij variante »z« investicijo.**



vir: arhiv K-ing d.o.o.

## 5. VRSTA INVESTICIJE

Investicijski projekt sestavlja, poleg faz načrtovanja in priprave investicije, izgradnja samostojnega objekta, ki preko fizične povezave z obstoječim domom za starejše in koriščenjem njegovih resursov v bistvu predstavlja prizidek. Vsebinsko je investicijski projekt namenjen širitvi razpoložljivih zmogljivosti doma za starejše. Dom pod gorco in vzpostavitvi novih programov v okviru izvajanja institucionalnega varstva za starejše.

### 5.1 ZASNOVA OBJEKTA

#### 5.1.1 Arhitektonska in konstrukcijska zasnova

Načrtovana investicija širitve prostorov dejavnosti doma za starejše je zasnovana po principu domov IV. generacije (gospodinske skupnosti). Povezava z obstoječim domom za starejše je predvidena preko podzemnega hodnika in hodnika v prvem nadstropju, na severno-zahodni strani novega objekta. Na istem mestu objekta je predviden glavni vhod za obiskovalce in intervencijo ter vertikalna povezava preko stopnišča in dveh dvigal (tudi za transport postelj). Stavba je etažnosti P+2N z izkoriščeno površino na ravni strehi. Gabarit objekta je 38,00 m x 22,20 m.

Vhodni del objekta bo podkleten in bo služil za podzemno povezavo z obstoječim domom za starejše. Namenjen je samo gospodarskim aktivnostim doma za starejše. Prehod med objektoma za oskrbovance je na istem delu stavbe v prvem nadstropju (zaradi izločitve motenj v pritličju, ki je namenjeno osebam z demenco). Ta bo omogočal neposredno komunikacijsko povezavo z dejavnostmi, ki so oskrbovancem na voljo v obstoječem objektu (telovadnica oziroma športni center, zdravnik, zobozdravnik, fizioterapija, frizer, kavarna, skupna jedilnica kot prireditveni prostor za različne aktivnosti, recepcija in ostali skupni prostori za vse oskrbovance doma za starejše, tako obstoječega kot novega prizidka).

Iz konstrukcijskega vidika je objekt armiranobetonska konstrukcija z armiranobetonskimi in opečnimi nosilnimi stenami, armiranobetonskimi ploščami in montažnimi predelnimi stenami. Streha in obod objekta bo primerno izoliran, fasada bo kombinacija kontaktne in prezračevane fasade, stavbno pohištvo pa leseno v kombinaciji z Alu elementi.

Objekt bo tudi v notranjosti zvočno ustrezno izoliran. Talne obloge bodo prirejene udobju in funkcionalnosti, večina bo gumiranih.

Celotna zasnova objekta upošteva princip vgradnje trajnostnih, naravnih in energetske učinkovitih materialov. Predvideni so ustrezni požarni sektorji in požarni koridorji preko glavnega in požarnega stopnišča, ki pokrivata oba konca objekta.

Objekt upošteva priporočena Navodila za preprečevanje in obvladovanje okužb, povezanih z zdravstveno oskrbo (zakonska podlaga z izjemo Zakona o nalezljivih boleznih še Pravilnik o pogojih za pripravo in izvajanje programa preprečevanja in obvladovanja bolnišničnih okužb (Uradni list RS št. 74/99; 10/11)). Vključuje upoštevanje navodil ustreznih pristojnih institucij (Nacionalni inštitut za javno zdravje, Ministrstvo za zdravje, ipd.) oziroma strokovnih institucij (Nacionalna komisija za preprečevanje in obvladovanje bolnišničnih okužb oziroma NAKOBO) in/ali strokovnih združenj

(Zbornice zdravstvene in babiške nege Slovenije). V skladu s tem so opredeljene tudi čiste in nečiste poti ter čista in nečista območja ter vnaprej načrtovana ločenost delovnih območij, časovnega izvajanja delovnih postopkov in zagotavljanje zaščite materialov, opreme ter osebja. Prav tako so upoštevani ustrezni materiali delovnih površin, ki omogočajo čiščenje in razkuževanje.

Objekt bo priključen na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo ter že urejene parkirne površine. Okolica objekta bo vkomponirana v obstoječe urejene zelene in parkovne površine. Pomemben del zelenih površin bodo tvorile dodatne zelene in parkovne površine na strehi objekta v neto velikosti 760,00 m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Instalacijska zasnova

#### Strojne instalacije

Objekt bo ogrevan preko obstoječe kotlovnice na plin, z lastno regulacijo na toplotni podpostaji. Predviden princip prezračevanja je naravno in prisilno s klimatskimi napravami, ki ob primerni regulaciji in nastavitvi vpihovanja zraka izkoriščajo energijo odpadnega zraka. Hlajenje prostorov je predvideno v bivalnih in skupnih bivalnih prostorih. Vodovodni in kanalizacijski priključek bo izveden na obstoječe komunalno omrežje.

#### Elektro instalacije

Predvidene elektroinstalacije vključujejo jaki in šibki tok ter strelovod. Pri jakem toku govorimo o energetskega napajanja in razvodih, agregatnem napajanju in virih neprekinjenega napajanja (UPS), razsvetljavi (notranji in zunanji) ter o moči (vtičnice, vsi el. priključki).

Šibki tok zajema instalacije za telefonske priključke, kabelsko TV, ozvočenje, javljanje požara in plina, protivlomno varovanje in klicne sisteme iz sob stanovalcev.

### **5.2 Umestitev delovnih programov**

Zasnova vsake etaže predvideva t. i. »čiste« in »nečiste« poti, pri čemer je vertikalni transport »nečiste« poti speljan preko servisnega dvigala na vzhodni strani objekta, torej ločeno od glavne vertikalne povezave. Na ta način je v največji možni meri zagotovljena zaščita zdravja in varovanja pred širitvijo okužb znotraj objekta.

V vsaki etaži sta tudi predvideni dve gospodinjski skupnosti, vsaka s svojim večnamenskim prostorom, vključno s čajno kuhinjo, jedilnico in družabnim delom za razne kratkočasne aktivnosti, sedežno garnituro in televizorjem.

V pritličju bosta dve gospodinjski skupnosti programa, namenjenega osebam z demenco, vsaka s svojim dnevnim prostorom in 12 bivalnih enot s skupno 18 posteljami: 6 enoposteljnih in 6 dvoposteljnih. Zaradi zagotovitve nemotenega bivanja oskrbovancev je predviden ločen vhod na južni strani objekta za oskrbovance in obiskovalce.

V prvem nadstropju bosta dve gospodinjski skupnosti, vsaka s svojim večnamenskim prostorom, in 15 bivalnih enot s skupno 20 posteljami: 10 enoposteljnih in 5 dvoposteljnih sob. V sklopu tega se v tem nadstropju predvideva gospodinjska skupnost za program paliativne oskrbe (skupaj 8 postelj), sestavljena iz paliativne oskrbe s 3 enoposteljnimi sobami ter t.im. paliativne oaze s 5



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

enoposteljnimi sobami. Paliativni oskrba s posebej urejenimi prostori in prostorom za paliativni team predstavlja bistveno večjo kvaliteto bivanja oseb, ki imajo neozdravljivo bolezen, zagotavlja ohranjanje dostojanstva oskrbovancev in omogoča svojcem dostojno slovo od najdražjih. V prvem nadstropju je predvideno dodatno še izvajanje programa rehabilitacije po poškodbah (skupno 8 postelj) in kratkotrajnih (začasnih) namestitev (skupno 4 postelje), ki skupaj predstavljajo eno gospodinjsko skupnost.

V drugem nadstropju bosta dve gospodinjski skupnosti, vsaka s svojim večnamenskim prostorom, in 17 bivalnimi enotami s skupno 20 posteljami, od tega 14 enoposteljnih in 3 dvoposteljne sobe.

Na strehi bo parkovna ureditev z vrtom, vodnimi in piknik površinami, namenjena vsem oskrbovancem Doma pod gorco in njihovim svojcem.

### **5.3 Potrebna oprema**

Investicijski program predvideva tudi nabavo potrebne opreme za izvajanje dejavnosti v prizidku oziroma novem objektu. DOM POD GORCO d.o.o. je na podlagi podrobne opredelitve posredoval oceno vrednosti te opreme z 22% DDV, ki znaša 651.309,00 EUR. Natančen seznam potrebne opreme je obravnavan v nadaljnji investicijski dokumentaciji (PIZ, IP).

### **5.4 Faznost izvedbe**

Predvidena je izvedba investicijskega projekta v eni fazi, saj drobljenje na več manjših ni smiselno in ne omogoča izvajanje dejavnosti za katero želi DOM POD GROCO d.o.o. pridobiti koncesijo.

## 6. ANALIZA KADRA

### 6.1 Kadrovska struktura na dan 30.6.2020

DOM POD GORCO d.o.o. na dan 30.06.2020 zaposluje 101 delavca, od tega 9 zaposlenih zaradi nadomeščanja dolgoročno odsotnih zaposlenih (dejansko torej 92 zaposlenih). Dejansko število zaposlenih na podlagi delovnih ur v I. polletju 2020 je 91 oseb.

Priložena tabela prikazuje podrobnejšo strukturo in status zaposlenih:

ORGANIZACIJSKA ENOTA	STANJE NA 30.06.2020				SISTEMIZACIJA <sup>4</sup>
	NDC <sup>1</sup>	DČ <sup>2</sup>	DČ/NAD <sup>3</sup>	SKUPAJ	
<b>Uprava</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Socialna služba	10	3	1	14	10
Služba zdravstvene nege in oskrbe	37	5	5	47	44
Služba rehabilitacije in animacije	3	0	1	4	3
<b>SKUPAJ STROKOVNE SLUŽBE</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>65</b>	<b>57</b>
Kuhinja	13	7	0	20	24
Finančno računovodska služba	3	0	0	3	3
Tehnična služba	7	0	2	9	8
<b>SKUPAJ PODPORNE SLUŽBE</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>32</b>	<b>35</b>
<b>SKUPAJ DRUŽBA</b>	<b>76</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>101</b>	<b>96</b>

<sup>1</sup> NDC = nedoločen čas (pogodba o delovnem razmerju za nedoločen čas)

<sup>2</sup> DČ = določen čas (pogodba o delovnem razmerju za določen čas zaradi usposabljanja ali povečanega obsega dela in 3x javna dela)

<sup>3</sup> DČ/NAD = določen čas (pogodba o delovnem razmerju za določen čas zaradi nadomeščanja)

<sup>4</sup> Sistemizacija, sprejeta dne 30.06.2020 (3 spremembe delovnih mest, ki so bile sprovedene s 01.07.2020, so pri stanju 30.06.2020 že upoštevane)

## 6.2 Potrebna kadrovska struktura ob pridobljeni koncesiji in izvajanju nove dejavnosti

Zaradi načrtovane investicije, oziroma predvidene strukture oskrbe in nege ter izvajanja dejavnosti v kuhinji, pralnici, recepciji in potrebnega čiščenja prostorov je, skladno s Pravilnikom o standardih, predvidena zaposlitev 30 oseb, od tega 26 v Avtonomnih delovnih timih in 4 v centralnih službah. Priložena tabela prikazuje podrobnejšo strukturo in status novo zaposlenih v primeru pridobitve koncesije in izvedbe investicijskega projekta:

Delovno mesto (DM)	Vrsta storitev	Stopnja izobrazbe	Šifra DM	Število DM	Delež v %
Diplomirana medic. sestra	Zdravstvo	VII/I	F027010	1	3,3%
Srednja medicinska sestra	Zdravstvo	V	F025009	5	16,7%
Bolničar - negovalec	Zdravstvo, socialna oskrba	IV	F024001	8	26,7%
Gospodinja - oskrbovalka	Osnovna in socialna oskrba	IV	F024004	10	33,3%
Fizioterapevt	Zdravstvo	VII/I	F027004	1	3,3%
Socialna delavka	Socialna oskrba	VII/I	F017010	1	3,3%
<b>Avtonomni delovni timi</b>				<b>26</b>	<b>86,7%</b>
Vzdrževalec	Osnovna oskrba	IV	J034095	1	3,3%
Perica	Osnovna oskrba	II	J032013	1	3,3%
Kuhar	Osnovna oskrba	IV	J034030	1	3,3%
Kuharski pomočnik	Osnovna oskrba	II	J033012	1	3,3%
<b>Skupaj centralne službe</b>				<b>4</b>	<b>13,3%</b>
<b>Vse skupaj</b>				<b>30</b>	<b>100,0%</b>

## 7. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE

### 7.1 Podlaga za oceno vrednosti investicije

Ocena vrednosti investicije temelji na posnetku obstoječega stanja objekta, zemljišča ter opremljenosti in organiziranosti dejavnosti DOM POD GORCO d.o.o. ter na izdelani viziji in programu izvajanja dodatne vsebine v obliki programov demence, paliativne oskrbe, rehabilitacije po poškodbah in kratkotrajne (začasne) namestitve.

Nadaljnja podlaga za oceno vrednosti investicije je izdelana idejna zasnova objekta v obliki prizidka, ob upoštevanju ustreznih strokovnih standardov domov IV. generacije in gradnji z uporabo trajnostnih, energetske učinkovitih ter naravnih materialov. Ocena vrednosti gradnje upošteva naravne ter lokacijske danosti in komunalne opremljenosti razpoložljivega zemljišča, bližine obstoječega objekta in navezavo na njegove energetske potenciale.

Ocena vrednosti investicijskega projekta vsebuje poleg vrednosti izgradnje gradbeno obrtniških in instalacijskih del, tudi oceno vrednosti opreme prostorov, oceno vrednosti izdelave predinvesticijske in investicijske dokumentacije, spremembo prostorskega akta, projektne dokumentacije, komunalnega prispevka, nadzora in vodenja projekta.

Vrednosti investicijskega projekta se ocenjuje tudi na poslednjih predpostavkah:

- Izvedba predmetnega projekta je pogojena z veljavnimi strokovnimi predpisi iz področja institucionalnega varstva starejših, aktualno državno usmeritvijo in danimi smernicami ter navodili za preprečevanje in obvladovanje okužb, povezanih z zdravstveno oskrbo.
- Ocena vrednosti izgradnje objekta (GOI del) temelji na izkustvenih in v praksi večkrat potrjenih normah izdelovalca DIIP. V kolikor bodo parametri iz idejne zasnove zelo natančno preneseni v izvedbeno dokumentacijo (DGD, PZI, PID) in tako projekt od zasnove do zaključka ne bo doživel bistvenih sprememb, je ocena vrednosti, kljub zavedajoči se občutljivosti tržnih razmer, zelo natančna. Odstopanja so lahko le minimalna.
- Oceno vrednosti investicijskega projekta izdelamo vedno na podlagi njegovih bruto – bruto površin, to je tistih površin, ki jih je potrebno fizično zgraditi.

V naslednji tabeli so prikazane bruto – bruto izvedbene površine, povzete po idejni zasnovi:

<b>Bruto-bruto izvedene površine (m<sup>2</sup>)</b>	
pritličje	825,00
1. nadstropje	825,00
2. nadstropje	825,00
povezovalni trakt	155,00
<b>SKUPAJ ZAPRTI DEL OBJEKTA:</b>	<b>2.630,00</b>
vrhnja terasa	825,00
vmesne terase, balkoni	566,47
požarno stopnišče + dvigalo	112,00
<b>SKUPAJ ODPRTI DEL OBJEKTA</b>	<b>1.503,47</b>
<b>SKUPNA BRUTO IZVED. POVRŠINA</b>	<b>4.133,47</b>



## 7.2 Ocena vrednosti investicije

Oceno vrednosti investicije (izražena je z 22,0% DDV v EUR in posebej vrednost DDV v EUR) je razdeljena v več sklopov, ki so sicer med seboj povezani, a hkrati popolnoma ločene celote:

- Izdelava predinvesticijske in investicijske dokumentacije
- Izgradnja objekta
- oprema

Preračunu stalnih cen v tekoče cene je izdelan na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Poletno napovedjo gospodarskih gibanj 2020, ki jo je 24.6. 2020 objavil UMAR in sicer:

- Za leto 2021 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 1,7 %
- Za leto 2022 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 2,0 %

Dodatno je vrednost izgradnje celotnega objekta izračunana še v EUR/m<sup>2</sup> bruto in neto uporabne površine brez opreme in z opremo.

### I. IZDELAVA PREDINVESTICIJSKE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

vrsta aktivnosti	obdobje izdelave	vrednost (EUR z DDV)	vrednost DDV (EUR)
dopolnitev idejne zasnove	julij 2020	1.122,40	202,40
DIIP	julij 2020	610,00	110,00
predinvesticijska zasnova (PIZ)	avgust 2020	2.013,00	363,00
investicijski program IP	avgust 2020	3.416,00	616,00
sprememba OPPN	do januarja 2021	7.200,00	1.298,36
komunalni prispevek	junij 2021	20.079,00	3.620,80
gradbena in ostale takse	junij 2021	1.200,00	216,39
izdelava DGD, PZI (in PID)	do junija 2021	115.000,00	20.737,70
razno 2%	julij 2021	3.012,81	543,29
<b>SKUPAJ I. PO STALNIH CENAH</b>	jul 20 - jul 21	<b>153.653,21</b>	<b>27.707,96</b>
<b>SKUPAJ I. PO TEKOČIH CENAH</b>	jul 20 - jul 21	<b>156.141,13</b>	<b>28.156,60</b>



K-ing, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

## II. IZGRADNJA OBJEKTA

vrsta aktivnosti	obdobje izdelave	ocena EUR/bruto-bruto m2	bruto - bruto površina	vrednost z DDV v EUR	vrednost DDV v EUR
<b>II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA:</b>					
gradbena dela	jul 21 - feb 22	360,00	2.630,00	946.800,00	170.734,43
obrtniški dela	mar 22 - okt 22	350,00	2.630,00	920.500,00	165.991,80
instalacijska dela	feb 22 - okt 22	170,00	2.630,00	447.100,00	80.624,59
<b>SKUPAJ ZAPRTI DEL OBJEKTA:</b>				<b>2.314.400,00</b>	<b>417.350,82</b>
<b>II/2 ODPRTI DEL OBJEKTA:</b>					
vrhnja terasa GOI dela	maj 22 - okt 22	165,00	825,00	136.125,00	24.547,13
vmesne terase, balkoni	jul 22 - sep 22	40,00	566,47	22.658,80	4.086,01
požarno stopn. + dvigalo	jul 22 - sep 22	550,00	112,00	61.600,00	11.108,20
<b>SKUPAJ ODPRTI DEL OBJEKTA:</b>				<b>220.383,80</b>	<b>39.741,34</b>
<b>II/3 OSTALO:</b>					
KOMUNALNA INFRASTR.	jul 22 - sep 22	75,00	800,00	60.000,00	10.819,67
OKOLJE	avg 22 - okt 22	25,00	800,00	20.000,00	3.606,56
razno	jul 21 - okt 22	2% od GOI del		52.295,68	9.430,37
<b>SKUPAJ OSTALO:</b>				<b>132.295,68</b>	<b>23.856,60</b>
<b>SKUPAJ IZVEDBA GOI DEL:</b>				<b>2.667.079,48</b>	<b>480.948,76</b>
<b>II/4 SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI:</b>					
nadzor nad GOI deli	jul 21 - nov 22	0,7% od GOI del		18.303,49	3.300,63
koordinacija in vod. proj.	maj 21 - nov 22	0,3% od GOI del		7.844,35	1.414,56
<b>SKUPAJ SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI:</b>				<b>26.147,84</b>	<b>4.715,18</b>
<b>SKUPAJ IZGRADNJA OBJEKTA PO STALNIH CENAH:</b>				<b>2.693.227,31</b>	<b>485.663,94</b>
<b>SKUPAJ IZGRADNJA OBJEKTA PO TEKOČIH CENAH:</b>				<b>2.776.885,07</b>	<b>500.749,77</b>



K-ing, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

### III. OPREMA:

vrsta aktivnosti		vrednost z DDV v EUR	vrednost DDV v EUR
po podatkih investitorja bo znašala vrednost opreme po stalnih cenah:		<b>651.309,49</b>	<b>117.449,25</b>
preračunana vrednost opreme po tekočih cenah:		<b>675.629,39</b>	<b>121.834,81</b>

### SKUPNA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH:

vrsta aktivnosti		delež v investiciji (%)	vrednost z DDV v EUR	vrednost DDV v EUR
<b>SKUPAJ I. + II. + III.</b>				
I. PREDINVEST. IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA:		4,39%	<b>153.653,21</b>	27.707,96
II. GRADNJA OBJEKTA:		76,99%	<b>2.693.227,31</b>	485.663,94
III. OPREMA:		18,62%	<b>651.309,49</b>	117.449,25
<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:</b>		<b>100,00%</b>	<b>3.498.190,01</b>	<b>630.821,15</b>
oziroma EUR/m <sup>2</sup> neto uporabne površine:				1.531,03
oziroma EUR/m <sup>2</sup> bruto uporabne površine:				1.226,86

### SKUPNA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH:

vrsta aktivnosti		delež v investiciji (%)	vrednost z DDV v EUR	vrednost DDV v EUR
<b>SKUPAJ I. + II. + III.</b>				
I. PREDINVEST. IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA:		4,36%	<b>156.141,13</b>	28.156,60
II. GRADNJA OBJEKTA:		76,78%	<b>2.749.925,02</b>	495.888,12
III. OPREMA:		18,86%	<b>675.629,39</b>	121.834,81
<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:</b>		<b>100,00%</b>	<b>3.581.695,54</b>	<b>645.879,52</b>
oziroma EUR/m <sup>2</sup> neto uporabne površine:				1.567,58
oziroma EUR/m <sup>2</sup> bruto uporabne površine:				1.256,15

V opisanih vrednosti ni zajeta vrednost zemljišča, kakor tudi ne vrednost financiranja projekta.



**K-ing**, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

## 8. VPLIV NA OKOLJE

V času izvedbe GOI del je mogoče predvideti nekaj običajnih (začasnih) motenj v okolici, ki so naravna posledica delovnega procesa (transportna sredstva, gradbena mehanizacija, posamezna obrtniška dela,...), kot so: povečanje hrupa, povečan izpust emisij, možnost lokaliziranih požarov, območje splošne nevarnosti, gradbiščni odpadki,...

Za uravnavanje zgoraj naštetih (in še drugih) negativnih vplivov med gradnjo, predvsem pa za zagotovitev varnega dela, varovanja zdravja delavcev in varovanja okolja, bo potreben varnostni načrt, ki bo predvidel in predpisal izvajanje potrebnih varnostnih ukrepov za zaščito okolja in ljudi, kakor tudi Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Zakonsko obvezna bo prisotnost koordinatorja za zdravje in varstvo pri delu na gradbišču.

V obdobju po zaključku vseh GOI del, po pridobljenem uporabnem dovoljenju, torej v času obratovanja objekta ne bo zaznavnega povečanja negativnih motenj in vplivov na okolje.

## 9. TERMINSKI IN FINANČNI PLAN

Terminski plan aktivnosti vsebuje ne le izgradnjo, temveč prav vse aktivnosti in delovne postopke, ki so potrebni za realizacijo tako zahtevnega projekta. Ob tem ne gre le za dejstvo, da investitor želi realizirati svoj investicijski projekt, temveč enako ali pa še bolj za zavezo, da bo realiziran v finančnih in terminskih okvirih iz DIIP, predinvesticijske zasnove in investicijskega programa.

Aktivnosti, ki jih vsebujeta predstavljeni terminski in finančni plan je potrebno pričeti takoj (z izdelavo idejne zasnove ter predinvesticijske in investicijske dokumentacije so se že začele), kontinuirano in v kontroliranih obsegih in rokih.

Vsekakor pa investitor zasleduje ciljni datum, to je začetek obratovanja novega objekta decembra 2022, kar je razvidno tudi iz spodnjega gantograma. Zaradi vmesnega zimskega obdobja, ki bo gradnjo dohitelo v zelo občutljivi fazi, ko delo ne bo moglo nemoteno potekati, skupni izvedbeni rok, brez škodljivih posledic za kvaliteto gradnje, ne more biti krajši od 15 mesecev.

Nekaj vmesnih, zelo pomembnih terminskih mejnikov, ki lahko ključno vplivajo na končni rok investicijskega projekta, to je pričetek izvajanja novih dejavnosti:

- do konca januarja 2021 bi morala MOM sprejeti OPPN;
- do konca junija 2021 je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje;
- v začetku avgusta 2021 je potrebno pričeti z izgradnjo objekta;
- gradnja ne sme trajati dlje kot 15 mesecev;
- tehnični pregled mora biti izveden v novembru 2022

Finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta lahko DOM POD GORCO d.o.o. zagotovi le z delnim financiranjem s tujimi viri, kjer pričakuje podporo poslovne banke. Pri tem je smiselno doseči dogovor o kreditiranju investicije z banko, ki tudi sicer poslovno spremlja DOM POD GORCO d.o.o... Višina, ročnost, zavarovanje in drugi pogoji ter povezave s siceršnjim poslovanjem DOM POD GORCO d.o.o., so predmet pogajanj med DOM POD GORCO d.o.o. in poslovno banko.



**K-ing**, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor

<b>TERMINSKI PLAN IZVAJANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b>																																																									
aktivnosti	obdobje																																																								
	2020							2021							2022							2023																																			
	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr																								
izdelava idejne zasnove	█																																																								
izdelava DIIP, PIZ, IP	█																																																								
sprememba OPPN	█																																																								
izdelava projektne dokumentacije																																																									
pridobitev gradb. dovoljenja																																																									
izbira izvajalca GOI del																																																									
I ZGRADNJA OBJEKTA																																																									
montaža opreme																																																									
tehnični pregled, uporabno dovoljenje																																																									
OBRATOVANJE OBJEKTA																																																									
<b>FINANČNI PLAN IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH Z DDV V 000 EUR</b>																																																									
vrednosti	obdobje																																																								
	2020							2021							2022							2023																																			
	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr												
	5	5				7	20					110		75	100	100	125	150	150	175	175	200	200	200	250	250	250	300	300	651	680											2.801															
vrednosti po mesecih																																																									
vrednosti po letih	17																					680							2.801																												
kumulativna vrednost																						680							3.498																												

## 10. ZAKLJUČEK – SMISELNOST NADALJNJIH PRIPRAV INVESTICIJE

Iz opisanih aktivnosti ter iz možnosti, ki jih dana lokacija in v širšem okolju uveljavljeni dom za starejše Dom pod gorco nudi, je nedvoumno razvidno, da bi s pridobljeno koncesijo nastopile možnosti izvajanja dodatnih storitev, ki jih lokalno in širše okolje potrebuje. Dobro ime same družbe DOM POD GORCO d.o.o. in doma za starejše, bo z nudenjem novih storitev, za katere je razpisana koncesija, prav gotovo predstavljalo tudi možnost nadaljnjega razvoja te pomembne dejavnosti v severovzhodni Sloveniji.

Bilance in poslovni izkazi preteklih let, predvsem pa strokovne analize in projekcije finančnega poslovanja za bodoča leta, ki so priložene v drugih dokumentih, ki so prav tako sestavni del vloge za podelitev koncesije, nedvoumno potrjujejo tudi smiselnost in upravičenost, predvsem pa koristi širjenja dejavnosti na razpisana področja in s tem nadaljevanje priprav na investicijo:

- uskladitev in potrditev podrobnosti idejne zasnove in DIIP z lastnikom (MOM);
- dogovor s poslovno banko, ki bo investicijo spremljala;
- začetek postopka spremembe OPPN.

Pogled na lokacijo novogradnje iz zraka. Vir: arhiv K-ing d.o.o.



### TERMINSKI PLAN IZVAJANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

aktivnosti	obdobje																																					
	2020						2021						2022						2023																			
	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr				
izdelava idejne zasnove																																						
izdelava DIIP, PIZ, IP																																						
sprememba OPPN																																						
izdelava projektne dokumentacije	DGD																																					
	PZI																																					
	PID																																					
pridobitev gradb. dovoljenja																																						
izbira izvajalca GOI del																																						
<b>IZGRADNJA OBJEKTA</b>																																						
montaža opreme																																						
tehnični pregled, uporabno dovoljenje																																						
<b>OBRATOVANJE OBJEKTA</b>																																						

### FINANČNI PLAN IZVEDBE INVESTIICIJSKEGA PROJEKTA Z DDV V 000 EUR

vrednosti	obdobje																																
	2020						2021						2022						2023														
	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar
vrednosti po mesecih	5	5				7		20				110		75	100	100	125	150	150	175	175	200	200	200	250	250	250	300	651				
vrednosti po letih	<b>17</b>						<b>680</b>																										
kumulativna vrednost																																	