



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 – 497

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 25. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Seznanitev z namero za dodatno zadolževanje 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 seznanil s prijavo družbe DOM POD GORCO d.o.o. na Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše za 1.100 mest, številka 0144-1/2021, objavljenem s strani Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti v Uradnem listu RS, štev. 100/2021 dne 24.06.2021 in nameravanim dodatnim zadolževanjem družbe DOM POD GORCO d.o.o. izključno za namen izgradnje prizidka k domu za starejše v primeru, da je družba na navedenem javnem razpisu uspešna ter daje soglasje za prijavo družbe DOM POD GORCO d.o.o. na naveden javni razpis.



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA PRAVA

Številka:

Datum:

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 25. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>Seznanitev z namero za dodatno zadolževanje družbe DOM POD GORCO d.o.o.</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>1. Obrazložitev 2. Predlog za obravnavo – Seznanitev z namero za dodatno zadolževanje družbe DOM POD GORCO d.o.o. 3. Dokument identifikacije investicijskega projekta, izdelan s strani K-ing d.o.o. Maribor dne 10.08.2021</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.	16.08.2021	
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	BARBARA BELE	SSZ - služba za pravne zadeve	01.09.2021	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg <u>Alenka Iskra</u>	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	1.9.2021	
Gradivo pregledala direktorica 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 in dodatnega zadolževanja za potrebe izgradnje prizidka k obstoječemu domu 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 za 1.100 mest, številka 0144-1/2021** (v nadaljevanju Javni razpis), objavljenem s strani Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ) v Uradnem listu RS, številka 100/2021 dne 24.06.2021.

Namen prijave je pridobitev dodatnih 68 mest institucionalnega varstva za starejše v prizidku k obstoječemu domu za starejše, ki ga namerava Družba zgraditi ob pogoju sklenitve koncesijske pogodbe za 68 mest izvajanja storitve institucionalnega varstva za starejše nad 65 let.

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

Družba DOM POD GORCO d.o.o. naslavlja na Mestno občino Maribor vlogo za podajo soglasja k prijavi na Javni razpis za nadaljnjo pripravo vloge za kandidiranje na Javnem razpisu najkasneje do 22.09.2021 zaradi kratkega roka za pripravo ponudbe in jo seznanja o nameravanem dodatnem zadolževanju v primeru uspešnosti na Javnem razpisu in sklenitvi koncesijske pogodbe z Republiko Slovenijo, MDDSZ, za dodatnih 68 mest v prizidku k obstoječemu domu za starejše.

Vloga vsebuje:


- Predlog za obravnavo na 25.redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor – namera o dodatnem zadolževanju družbe DOM POD GORCO d.o.o.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, izdelanega s strani K-ing d.o.o. Maribor dne 10.08.2021



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



V00362875

 Mestna občina Maribor MESTNA UPRAVA	Sig. zn.: 000001
Prejeto: 16.08.2021	Št. prilog:
Št. zad.:	
V seznanitev: <i>Katja</i>	Vrednost:

Maribor, 16. avgust 2021

*CEVIC*

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**Kabinet župana**  
**Župan, gospod Aleksander Saša Arsenovič**  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 Maribor

*010312*

### **Zadeva: Seznanitev z namero za dodatno zadolževanje 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) se je 30.09.2020 prijavila na Javni razpis za podelitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, številka razpisa 0144-2/2020/4, objavljenem v Uradnem listu RS, št. 89/2020 z dne 19.6.2020 (v nadaljevanju Javni razpis 2020) s strani Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ), na katerem ni bila uspešna zaradi manjšega števila doseženih točk glede na ostale ponudnike (odločba MDDSZ številka 0144-2/2020/74 z 04.03.2021), čeprav je bila celotna dokumentacija ustrezna in program dela potrjen s strani Socialne zbornice Slovenije. Družba je nameravala financirati izgradnjo prizidka k obstoječemu domu, katerega vrednost je bila 3.559.406,72 EUR po stalnih cenah oziroma 3.675.204,55 EUR po tekočih cenah, s posojilom banke v višini 2.500.000 EUR in dobo odplačila 15 let, kar je predstavljalo 70,2% delež v vrednosti investicije po stalnih cenah. Mestni svet Mestne občine Maribor je na 15. redni seji dne 07.09.2020 sprejel sklep št. 24, s katerim je soglašal s prijavo Družbe na Javni razpis 2020 in se seznanil z nameravanim dodatnim zadolževanjem Družbe izključno za namen izgradnje prizidka k domu za starejše.

### **Ponovna prijava na javni razpis za pridobitev koncesije**

MDDSZ je ponovno objavilo **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše za 1.100 mest, številka 0144-1/2021** (v nadaljevanju Javni razpis 2021) v Uradnem listu RS, št. 100/2021 dne 24.06.2021. Rok za oddajo ponudbe je 01.10.2021. Družba je sprejela sklep, da se prijavi tudi na Javni razpis 2021, saj meni, da ima ustrezne možnosti, da je tokrat uspešna. Pogoji, ki jih mora izpolnjevati Družba kot ponudnik, in dokumentacija, ki jo je potrebno predložiti kot dokazilo o izpolnjevanju pogojev, so identični pogojem in dokazilom iz Javnega razpisa 2020. Merila in kriteriji za izbiro ponudnikov so se spremenila v smislu, da je bil dodan še kriterij izkazovanja organizacije bivanja na lokaciji z manjšim številom mest. Družba ocenjuje, da bi lahko prejela 63 točk (identično Javnemu razpisu 2020), saj je dosegla največje možno število točk z izjemo kriterijev, kjer tudi sedaj ne izpolnjuje pogojev (pravnomočno gradbeno dovoljenje, varovani oddelki, število mest demence, cena storitev in novo merilo »izkazovanje organizacije bivanja na lokaciji z manjšim številom mest«). Spremenil se je delež pokritosti z razpoložljivimi mesti v domovih za starejše glede na število starejših nad 65 let, ki je v juniju 2021 znašal za Upravno enoto Maribor 95,04% (potrebnih še 81 mest za 100% pokritost) in za Območno enoto ZZS Maribor 103,07%.

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

Podjetje je registrirano pri okrožnem sodišču Maribor, številka vložka SRG 2009/7437, matična številka 3506223000, standardna klasifikacija dejavnosti 87.300, osnovni kapital 3.569.932,62 EUR.



Namen prijave Družbe na Javni razpis 2021 je pridobitev 68 mest v načrtovanem prizidku k obstoječemu domu za starejše s trenutno kapaciteto 154 mest (skupno 222 mest) na podlagi že sprejete in potrjene **idejne zasnove z 31.08.2020, izdelane s strani MF Arhitektura, Miha Fujs, s.p.**, Poštna ulica 1, 2000 Maribor. Investicija predstavlja dograditev obstoječega objekta doma za starejše kot prizidka na parcelah št. 735/10, 735/11, 735/12, 735/22 in 735/23 (vse katastrska občina 660-Studenci) med obstoječim objektom doma za starejše na zahodu in objektom oskrbovanih stanovanj na vzhodu (orientiran vzporedno z obstoječim domom za starejše z načrtovanimi sobami na vzhodni in zahodni strani prizidka). Predvideno povezavo z obstoječim objektom predstavlja povezovalni hodnik v prvem nadstropju in servisni hodnik v kleti. Ob prizidku je urejeno parkovno območje, ki je ločeno na tematski vrt za enoto, namenjeno osebam z demenco in sorodnimi stanji, in park s kapelico. Načrtovan prizidek je gabarita 20,5 m x 41,4 m in etažnosti K+P+2+T. Skupna neto površina prizidka je 2.431,86 m<sup>2</sup>. Skupna površina teras in balkonov znaša 376,98 m<sup>2</sup>; od tega z izjemo 226,80 m<sup>2</sup> teras in balkonov iz sob stanovalcev še 150,18m<sup>2</sup> veliko pokrito teraso na strehi prizidka. Ureditev strehe je predvidena kot »zelena oaza« z načrtovanimi mobilnimi vrtnimi gredami, vodnim motivom, senčno teraso in manjšo letno kuhinjo.

Prizidek bo zagotavljal 53 sob; od tega 18 sob v pritličju in 18 sob v drugem nadstropju in 17 sob v prvem nadstropju. Od skupnega števila sob je 38 enoposteljnih (71,7%) in 15 dvoposteljnih (28,3%). V vsaki od etaž (pritličje, prvo in drugo nadstropje) sta predvideni dve gospodinjiski skupnosti z največ dvanajst stanovalcev. Pri načrtovanju prizidka se v celoti upoštevajo arhitekturne zasnove, ki so v skladu s IV. generacijo domov za starejše (t.im. »gospodinjiske skupnosti«), sprememba koncepta dela in posebni programi, ki se bodo izvajali v sklopu prizidka. Pritličje je namenjeno izvajanju programa za osebe z demenco in sorodnimi stanji; prvo nadstropje programom paliativne oskrbe, rehabilitacije po poškodbah in kratkotrajnih (začasnih) namestitvev, medtem ko drugo nadstropje ne vključuje posebnega programa za ciljne skupine starejših, a zagotavlja pretežno enoposteljne sobe. V prizidku bo zagotovljeno bivanje 68 stanovalcem, od katerih bo 24 mest (35,3%) namenjenih demenci in sorodnim stanjem, 8 mest (11,8%) paliativi (paliativna oaza in paliativna oskrba), 4 mesta (5,9%) kratkotrajnim (začasnim) namestitvam, 8 mest (11,8%) rehabilitaciji po poškodbah in 24 mest (35,3%) institucionalnemu varstvu brez programa za ciljne skupine starejših.

Izhodišče izdelave ostale investicijske dokumentacije je noveliranje dokumentacije iz leta 2020 na podlagi večje vrednosti investicije zaradi dviga cen na področju gradbeništva in spremembe terminskega načrta (načrtovan terminski načrt iz 2020 se zamakne za leto dni, kar pomeni predviden začetek izvajanja storitve v decembru 2023). Družba je 11.08.2021 potrdila noveliran Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP; v prilogi tega dopisa), po katerem je **vrednost investicije po stalnih cenah z upoštevanim DDV večja za 7,7% glede na 2020 in znaša 3.832.100,48 EUR** (56.354 EUR na pridobljeno dodatno mesto v domu za starejše) oziroma 3.940.673,38 EUR po tekočih cenah (57.951 EUR na pridobljeno dodatno mesto). Z upoštevanjem 2.431,86 m<sup>2</sup> neto površine, je vrednost investicije 1.576 EUR/m<sup>2</sup> po stalnih cenah oziroma 1.620 EUR/m<sup>2</sup> po tekočih cenah.

### **Financiranje investicije in namera za dodatno zadolževanje**

Financiranje investicije bo izhajalo delno iz tujih virov (posojilo banke), saj Družba nima zadostnih lastnih sredstev glede na obstoječo zadolženost Družbe, izhajajoče iz njene ustanovitve. Družba se namerava za realizacijo predvidene investicije zadolžiti za 2.800.000 EUR z dobo odplačila 15 let in stalno obrestno mero. Daljša doba odplačila z vidika pogoja stalne obrestne mere ni realna. Hkrati je neustrezna zaradi povečanega investicijskega vzdrževanja in investicij tako zgradbe kot opreme že pred iztekom 15 let, če izhajamo iz potreb obstoječih objektov doma za starejše in oskrbovanih stanovanj. Obstoječi krediti Družbe so vezani na referenčno obrestno mero EURIBOR, kar pomeni večje obrestno tveganje, za katerega Družba nima ustreznih finančnih vzvodov. V skladu s tem želi Družba za dodatno zadolževanje izločiti



obrestno tveganje s pogojem stalne obrestne mere (predvidena največ 1,5% stalna obrestna mera). Ob teh predpostavkah znaša ocena obresti za celotno obdobje odplačevanja kredita okvirno 321.000 EUR, povprečna mesečna finančna obveznost (glavnica in obresti) pa okvirno 17.340 EUR. Predviden začetek koriščenja posojila bi bil v prvem četrtletju 2023 ob pogoju refinanciranja obstoječih kreditov in zadostnih lastnih sredstvih in sredstvih ustanovitelja (sredstva EU, nepovratna in/ali posojilo). Začetek odplačevanja posojila bi bil 01.01.2024. Posojilo v višini 2.800.000 EUR predstavlja 73,1% delež v vrednosti investicije po stalnih cenah.

Na dan 16.08.2021 Družba izkazuje neodplačano glavnico kreditov v višini 4.757.779 EUR, kar pomeni, da je Družba odplačala 61,6% ali 7.642.221 EUR glavnice od prvotnih 12.400.000 EUR kreditov, najetih v letu 2010. Od skupno odplačane glavnice je bilo 49,7% ali 3.796.516 EUR plačano iz ustvarjenega neto denarnega toka iz poslovanja in 50,3% ali 3.845.705 EUR iz neto denarnega toka od prodaje zemljišč iz naslova dokapitalizacij Družbe s strani Mestne občine Maribor. Do 31.12.2021 namerava Družba odplačati še 150.260 EUR iz neto denarnega toka iz poslovanja, saj v 2021 ne bo realizirala odprodaje preostanka zemljišč, za katere bi lahko realno prejela 250.000 EUR. Stanje neodplačane glavnice na 31.12.2021 bi znašalo tako 4.607.518 EUR oziroma bi Družba odplačala 62,8% ali 7.792.482 EUR glavnice.

Družba mora za potrebe Javnega razpisa 2021 predložiti izjavo o financiranju investicijskega projekta. Ob upoštevanju dejstva, da mora za vsako zadolženost Družbe dati soglasje Mestni svet Mestne občine Maribor, prosimo za sprejem soglasja s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor k nameravanemu dodatnemu zadolževanju Družbe za izključni namen izgradnje prizidka k domu za starejše oziroma ob pogoju sklenitve koncesijske pogodbe za dodatnih 68 mest v okviru prizidka k obstoječemu domu za starejše. Soglasje potrebuje Družba najkasneje 22.09.2021 (rok za oddajo prijave na Javni razpis 2021 je 01.10.2021).

V primeru, da je potrebno za izdajo soglasja Mestnega sveta Mestne občine Maribor 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, mag.soc.geront.**  
Direktor DOM POD GORCO d.o.o.

Poslati:

- naslovu
- arhiv

**Priloga:**

- I. Dokument identifikacije investicijskega projekta z dne 10.08.2021 (DIIP)



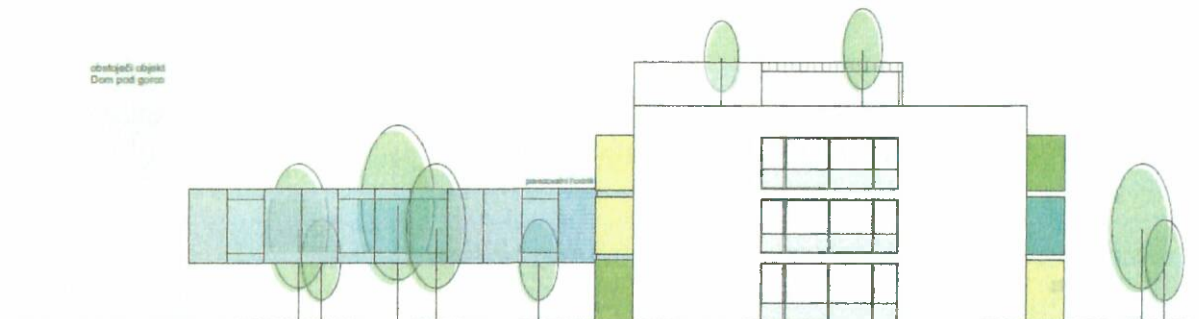
K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.  
Na griču 73, 2000 Maribor



Dom pod gorco

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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



Naslovnica: južna fasada (iz IDZ MF Arhitektura Miha Fujs s. p.)



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 10/8/2021, datum 10.8.2021, 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, mag.soc.geront.  
direktor

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

V Mariboru, dne 11.08.2021





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

avtorja:  
Blaž KOSI, dipl. inž. grad.

Peter KOSI, univ. dipl. inž. grad.

v sodelovanju z naročnikom

ŠTEVILKA NALOGE:

DIIP-DOM POD GORCO 10/8/2021

DATUM:

Maribor, 10. 08. 2021



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

## 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 30.6.2021.....	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. 100/2021 z dne 24.6.2021 objavilo Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-1/2021 (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. 2023.

Vir: <https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/javni-razpis-za-podelitev-koncesij-za-opravljanje-institucionalnega-varstva-v-domovih-za-starejse-2/>; 02.08.2021

Kandidaturo za pridobitev Predmetne koncesije vloga 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 oziroma 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 vesplošnega 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 za starejše, temelječe na spoštovanju postavljenih vrednot, želi DOM POD GORCO d.o.o. ponuditi čim večjemu številu starejših s poudarkom na upoštevanju njihovih posebnih potreb. S tem namenom se DOM POD GORCO d.o.o. prijavlja na Javni razpis MDDSZ za pridobitev koncesije za dodatna mesta izvajanja storitve institucionalnega



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

varstva za starejše z načrtovanim projektom »NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA – PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE Dom pod gorco«.

#### 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, mag.soc.geront.

Odgovorna oseba za vodenje investicije: Gregor Žigon, mag.soc.geront.

#### 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 domskega varstva v okviru izvajanja institucionalnega varstva za starejše za 68 mest v 53 sobah (38 enoposteljnih in 15 dvoposteljnih) in 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.

Slednji so pridobitev primernih prostorov za izvajanje novih programov storitve institucionalnega varstva v obliki prizidka k obstoječemu domu starejših in s tem povečanje kapacitet. Ključen cilj investicijskega projekta zagotovo predstavlja pričetek izvajanja načrtovane nove dejavnosti skladno s kriteriji Javnega razpisa, ki veleva pričetek izvajanja koncesije najkasneje do 31.12. 2023.



### 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 avgusta 2020 pripravil programsko nalogo in idejno zasnovo v obliki PRIZIDKA k obstoječemu objektu doma za starejše, ki jo je izdelal MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor.

Idejna zasnova obravnava novogradnjo-prizidavo objekta (prizidka) k obstoječemu domu za starejše Dom pod gorco s klasifikacijo objekta CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, predvideno na parcelah številke 735/10, 735/11 (parcela, kjer leži obstoječi dom za starejše), 735/12, 735/22 in 735/23, katastrska občina 660 Studenci. Arhitekturna zasnova prizidka je izdelana skladno z aktualnimi razmerami, priporočili in smernicami na področju institucionalnega varstva oziroma v skladu s IV. generacijo domov za starejše (t.im. »gospodinjске skupnosti«).

Tako izdelane strokovne podlage so tudi izhodišča za izdelavo DIIP, hkrati pa so tudi osnova za izvedbo pripadajoče izvedbene projektne dokumentacije (DGD, PZI).



Tloris pritličja objekta (iz IDZ, MF Arhitektura, Miha Fujs s. p.)



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

## 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 posebne potrebe starostnikov kot so osebe z demenco in sorodnimi stanji, osebe z neozdravljivo boleznijo (program paliativne oskrbe), osebe, ki potrebujejo občasno domsko varstvo, kar omogočajo programi kratkotrajnih (začnih) namestitev in rehabilitacije po poškodbah, naj bi zadovoljilo povpraševanje, ki jih takšne posebne potrebe starostnikov zahtevajo. Izvajanje teh programov znotraj obstoječih objektov, torej brez novih investicijskih vlaganj, tudi v Domu pod gorco ni možno. Osnovni cilj investicije je pokrivanje teh posebnih potreb starostnikov in povečanje kapacitet zaradi vedno večjega povpraševanja po domskem varstvu s ponudbo večjega deleža enoposteljnih sob, po katerih je največje povpraševanje ter večja gospodarska učinkovitost.

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. delno že razpolaga s potrebnimi zemljišči v neposredni bližini obstoječega doma za starejše, delno pa je postopku njihovega pridobivanja.





### 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 z upoštevanjem ekonomije obsega (prizidek v celoti koristi obstoječe kapacitete in infrastrukturo doma za starejše glede izvajanja pomožnih dejavnosti, zagotavljanja energentov in skupnih bivalnih prostorov za oskrbovance kot so športni center, prostor za prireditve, poslovilna soba, ipd.) 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) namestitev 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 (17.06.2021 je vlada RS sprejela Predlog Zakona; 24.06.2021 je Državni zbor objavil spremembo predloga zakona; predviden sprejem Zakona do konca 2021). 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, 28/19 in 189/20 – ZFRO) 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, 49/20 – ZIUZEOP, 142/20, 175/20 – ZIUOPDVE, 15/21 – ZDUOP in 82/21) 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 določata osnovne smernice pri izvajanju institucionalnega varstva. Razvojna strategija je tudi v obdobju 2021-2024 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)
- 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)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o OPPN za del območja Studenci 10 S, zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov v Mestni občini Maribor (MUV št. 2-2021, z dne 31.01.2021.)

### 3.3 Prostorski akt

Za umestitev objekta na predvideno lokacijo je bila izdelana in 31.1.2021 z Odlokom potrjena sprememba dosedanjega OPPN (objavljenega v MUV, št. 17/08), ki v celoti upošteva potrebe predvidene gradnje. Na območju predvidene investicije je tako mogoče načrtovani objekt v celoti priključiti na obstoječo komunalno infrastrukturo 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-obrtniški in instalacijski deli ter po končanih delih opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.



Projekcija umestitve novega objekta v prostor (Vir: K-ing d.o.o.)

## 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 68 mest pa še projektno dokumentacijo (DGD, PZI).

### 4.2 Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije

Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije so:

- povečanje obstoječih kapacitet za 44% s sedanjih 154 mest na 222 mest, kar pomeni povečanje kapacitete za 68 mest;
- v okviru dodatne, povečane, kapacitete 68 mest v 53 sobah, od tega 38 enoposteljnih sob (delež 72%), med njimi tri nadstandardne enoposteljne sobe, in 15 dvoposteljnih sob (delež 28%);
- ponudba programov, namenjenih osebam z demenco in sorodnimi stanji, neozdravljivo bolnim v okviru programa paliativne oskrbe in dodatno osebam, ki potrebujejo domsko varstvo samo začasno v okviru programa kratkotrajnih (začasnih) namestitev in programa rehabilitacije po poškodbah;
- zagotovitev ustrezne arhitekturno-funkcionalne zasnove objekta, ki bo skladna s IV. generacijo domov za starejše (tako imenovane "gospodinjске skupnosti");
- razpoložljivo zemljišče, neposredno ob obstoječem objektu doma za starejše, ki omogoča medsebojno funkcionalno povezavo obstoječega in načrtovanega objekta, koriščenje energetskih virov in ostalih kapacitet 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 je predviden 01.12.2023 oziroma najkasneje 31.12.2023.

### 4.3 Analiza lokacije

Na podlagi opisanih izhodišč je DOM POD GORCO d.o.o. pridobil idejno zasnovo objekta, ki umešča prizidek z novimi kapacitetami oziroma načrtovanimi programi na naslednje, delno nezazidano stavbno zemljišče:

- parcelna št. 735/10, k. o. 660 - Studenci (večji del površine novega objekta);
- parcelna št. 735/12, k. o. 660 - Studenci (manjši del površine novega objekta);
- parcelna št. 735/11, k. o. 660 - Studenci (parcela obstoječega objekta doma za starejše; predvidena za povezovalni kletni hodnik kot servisni hodnik ter povezovalni hodnik v prvem





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

- nadstropju med prizidkom in obstoječim objektom)
- parcela številka 735/22, k. o. 660 – Studenci (v naravi obstoječa parkirišča)
- parcelna številka 735/23, k. o. 660 – Studenci (v naravi obstoječi pločnik);

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 v letu 2020 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, medtem ko je že bil zemljiško knjižni lastnik zemljišča 735/11. DOM POD GORCO d.o.o. je tako zemljiško knjižni lastnik zemljišč 735/10, 735/11, 735/12 in 735/6. V trenutku izdelave tega dokumenta je zemljiško knjižni lastnik zemljišč 735/22 in 735/23 še MOM, ki je hkrati večinski lastnik družbe DOM POD GORCO d.o.o.. V času, ki bo zagotovil izvajanje storitve institucionalnega varstva po Predmetni koncesiji, se predvideva pridobitev lastništva zemljišča za parcelne številke 735/22 in 735/23, vse k.o. 660 – Studenci, z dokapitalizacijo DOM POD GORCO d.o.o. s stvarnim vložkom.

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.



## 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 zahodni strani novega objekta, umeščena na sredino novega objekta. V tem delu je predvidena vertikalna povezava kletnih prostorov preko stopnišča in dveh dvigal (večjega za transport postelj in manjšega za transport oseb) preko vseh nadstropij do strehe novega objekta. Na severno-zahodni strani novega objekta je predvideno dodatno stopnišče (požarne stopnice) in manjše tovorno dvigalo (nečista pot), kjer je prav tako zagotovljena vertikalna povezava preko stopnišča in dvigala od kleti preko vseh nadstropij do strehe novega objekta. Stavba je etažnosti delno K+P+2N+T z izkoriščeno površino na ravni strehi. Tlorisne mere objekta so 41,40 m x 20,50 m.

Del objekta od osrednjega vhoda na sredini objekta do vključno hodnika s stopniščem in tovornim dvigalom na severno-zahodni strani novega objekta bo podkleten in bo služil za podzemno povezavo z obstoječim domom za starejše ter prostori za garderobe zaposlenih in arhiv. Povezovalni hodnik v prvem nadstropju bo omogočal prehod med objektoma za oskrbovance in svojce. 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, temeljena na talni plošči z armiranobetonskimi stenami in ploščami in montažnimi predelnimi stenami. Konstrukcija povezovalnega hodnika bo jeklena. Streha in obod objekta bosta primerno izolirana, 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 energetsko učinkovitih materialov. Predvideni so ustrezni požarni sektorji in požarni koridorji, ki pokrivajo celoten objekt.

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



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

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. Okolice objekta bo vkomponirana v obstoječe urejene zelene in parkovne površine. Dodatno je med obstoječim objektom in prizidkom predviden varovan vrt za osebe z demenco in sorodnimi stanji z urejeno sprehajalno potjo s tematskimi postajami (n.pr. avtobusna postaja, vrtno gredice, ipd.). Pomemben del zelenih površin bodo tvorile dodatne zelene in rekreativne površine na strehi objekta v bruto velikost približno 754 m<sup>2</sup>, med katerimi bo 150,18 m<sup>2</sup> pokrite terase.

#### 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 strelvod. 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 severno-zahodni strani objekta, torej ločeno od glavne vertikalne povezave. Na ta način je v največji možni meri zagotovljena zaščita zdravja in varovanje pred širitvijo okužb znotraj objekta.

Programska zasnova objekta mogoča:

- V PRITLIČJU: dve enoti oziroma gospodinjski skupnosti za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji (vsaka po 12 mest) s pripadajočimi skupnimi in oskrbovalnimi prostori. Stanovalci bodo nameščeni v šestih (6) dvoposteljnih in dvanajstih (12) enoposteljnih sobah; vse sobe so standardne površine;
- V PRVEM NADSTROPJU: ena enota oziroma gospodinjska skupnost za program paliativne oskrbe (8 mest v osmih (8) enoposteljnih sobah, od katerih so tri (3) nadstandardne površine) in ena enota oziroma gospodinjska skupnost za program rehabilitacija po poškodbah (8 mest v šestih (6) enoposteljnih sobah in eni (1) dvoposteljni sobi) in program



kratkotrajne (začasne) namestitve (4 mesta v dveh (2) dvoposteljnih sobah) s pripadajočimi skupnimi in oskrbovalnimi prostori. V tem nadstropju je predviden skupno 20 mest v treh (3) dvoposteljnih sobah in štirinajstih (14) enoposteljnih sobah, od katerih so tri (3) nadstandardne;

- V DRUGEM NADSTROPJU: dve enoti oziroma dve gospodinjski enoti (vsaka po 12 mest) s pripadajočimi skupnimi in oskrbovalnimi prostori. Stanovalci bodo nameščeni v šestih (6) dvoposteljnih in dvanajstih (12) enoposteljnih sobah; vse sobe so standardne površine;

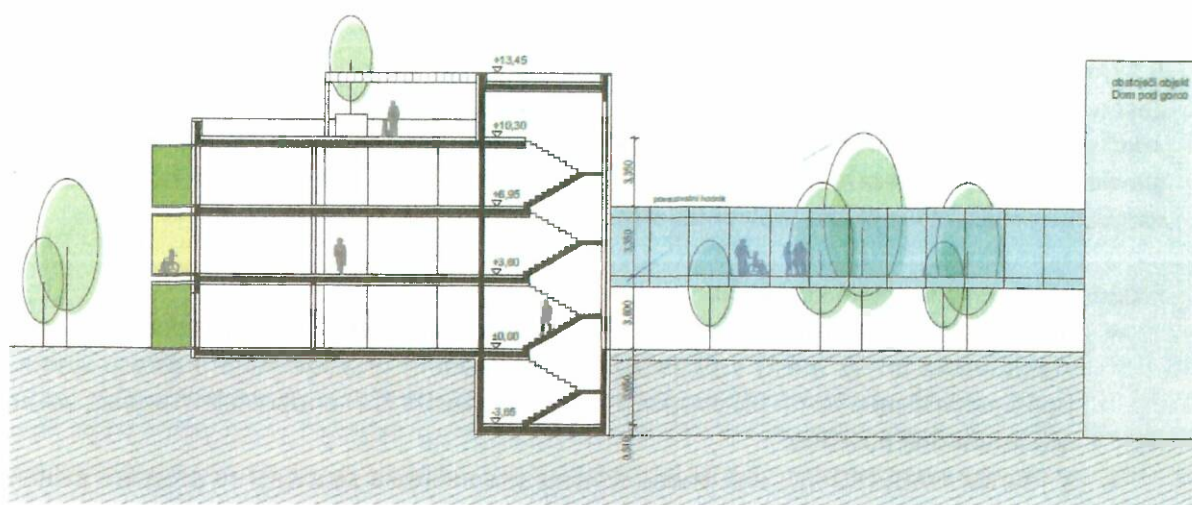
V vsaki etaži sta torej predvideni dve gospodinjski skupnosti, vsaka s svojim večnamenskim prostorom, vključno s čajno kuhinjo, jedilnico in družabnim delom za razne kratkočasne aktivnosti, sedežno garnituro, televizorjem, ipd. in sprejemno pisarno ob vhodu na vsako izmed nadstropij. Dodatno je predvidena v pritličju senzorna soba in v prvem nadstropju ena izmed dveh negovalnih kopalnic kot kopalnica dobrega počutja. V pritličju in drugem nadstropju je predviden kabinet za osebje, v prvem nadstropju pa z izjemo prostora za paliativni tim še ambulanta z manjšo lekarno in pisarna za socialno delavko. 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 696.471,00 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 delitev na več manjših ni smiselna in ne omogoča izvajanje dejavnosti, za katero želi DOM POD GROCO d.o.o. pridobiti koncesijo.



Prečni prerez objekta (iz IDZ, MF Arhitektura, Miha Fujs s. p.)

## 6. ANALIZA KADRA

### 6.1 Kadrovska struktura na dan 30.6.2021

DOM POD GORCO d.o.o. na dan 30.06.2021 zaposluje 100 oseb; od tega 5 zaposlenih zaradi nadomeščanja dolgoročno odsotnih zaposlenih (dejansko torej 95 zaposlenih). Med zaposlenimi je tudi 6 oseb, ki so zaposlene kot dodaten kader zaradi COVID-19 na podlagi Sklepa o obsegu sredstev za financiranje dodatnega kadra številka 100-11/2020/56 z 31.08.2020 za obdobje od 22.08.2020 do 21.08.2022 oziroma do porabe sredstev. V skupno število zaposlenih na 30.06.2021 niso vključeni zaposleni v okviru izvajanja programa javnih del (na 30.06.2021 skupaj 5 oseb, zaposlenih v Socialni službi). Dejansko število zaposlenih na podlagi delovnih ur v I. polletju 2021 je 91 oseb.

Priložena tabela prikazuje podrobnejšo strukturo in status zaposlenih:

ORGANIZACIJSKA ENOTA	STANJE NA 30.06.2021				SKUPAJ	SISTEMIZACIJA <sup>5</sup>
	NDC <sup>1</sup>	DČ <sup>2</sup>	DČ/NAD <sup>3</sup>	DČ/COVID <sup>4</sup>		
Uprava	3	1	0	0	4	4
Socialna služba	9	1	1	5	16	17
Služba zdravstvene nege in oskrbe	39	5	3	0	47	44
Služba rehabilitacije in animacije	3	0	0	0	3	3
<b>SKUPAJ STROKOVNE SLUŽBE</b>	<b>51</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>66</b>	<b>64</b>
Kuhinja	16	2	0	0	18	24
Finančno računovodska služba	3	0	0	0	3	3
Tehnična služba	7	0	1	1	9	11
<b>SKUPAJ PODPORNE SLUŽBE</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>38</b>
<b>SKUPAJ DRUŽBA</b>	<b>80</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>106</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; vključene so tudi osebe, zaposlene na podlagi izvajanja programa pripravništva)

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

<sup>4</sup> DČ/COVID = določen čas/ pogodba o delovnem razmerju za določen čas iz naslova financiranja dodatnega kadra zaradi COVID-19

<sup>5</sup> Sistemizacija, sprejeta dne 14.06.2021



## 6.2 Potrebna kadrovska struktura ob pridobitvi 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 34 oseb, od tega 29 v Avtonomnih delovnih timih in 5 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 oseb	Delež v %
Diplomirana medicinska sestra	Zdravstvo	VII/I	F027010	2	5,9%
Srednja medicinska sestra	Zdravstvo	V	F025009	5	14,7%
Bolničar - negovalec	Zdravstvo, socialna oskrba	IV	F024001	9	26,5%
Gospodinja - oskrbovalka	Osnovna in socialna oskrba	IV	F024004	11	32,4%
Fizioterapevt	Zdravstvo	VII/I	F027004	1	2,9%
Socialna delavka	Socialna oskrba	VII/I	F017010	1	2,9%
<b>Skupaj avtonomni delovni timi</b>				<b>29</b>	<b>85,3%</b>
Vzdrževalec	Osnovna oskrba	IV	J034095	1	2,9%
Perica	Osnovna oskrba	II	J032013	1	2,9%
Kuhar	Osnovna oskrba	IV	J034030	2	5,9%
Pomočnik kuharja	Osnovna oskrba	II	J033012	1	2,9%
<b>Skupaj centralne službe</b>				<b>5</b>	<b>14,7%</b>
<b>Vse skupaj</b>				<b>34</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 in ostalih stanj, 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 gradnjo z uporabo trajnostnih, energetsko 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, povzetih po predloženi IDZ.

IZVEDBENE POVRŠINE (m <sup>2</sup> )	bruto	neto
klet	243,24	186,52
pritličje	849,56	715,22
1. nadstropje	848,89	709,00
2. nadstropje	849,56	709,00
povezovalni trakt	60,47	54,47
zaprti del vrhnje terase	95,17	57,65
<b>SKUPAJ ZAPRTI DEL OBJEKTA:</b>	<b>2.946,89</b>	<b>2.431,86</b>
pokruti del vrhnje terase	150,18	150,18
odprti del vrhnje terase	603,82	550,00
spodnja terasa in balkoni	234,00	234,00
<b>SKUPAJ ODPRTI DEL OBJEKTA</b>	<b>837,82</b>	<b>784,00</b>
<b>SKUPNA BRUTO IZVED. POVRŠINA</b>	<b>3.784,71</b>	<b>3.215,86</b>

## 7.2 Ocena vrednosti investicije

V skladu s 5.točko 54.člena Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost se pri stanovanjih in drugih objektih, ki so del socialne politike (izhodišče že predhodno navedena klasifikacija objekta CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine) upošteva nižja stopnja DDV (9,5%). Ocena vrednosti investicije (izražena je z ustreznim 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 (22% DDV)
- Izgradnja objekta (9,5% DDV)
- Oprema (22% DDV)

Pračun stalnih cen v tekoče cene je izdelan na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu z letno napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je marca 2021 objavil UMAR in sicer:

- Za leto 2022 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 1,2 %.
- Za leto 2023 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 1,7 %.
- Rast cen v gradbeništvu do konca leta 2021 je že upoštevana v izhodiščnih cenah.

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)
izdelava idejne zasnove	avgust 2020	6.100,00	1.100,00
DIIP	avgust 2021	1.000,00	180,33
predinvesticijska zasnova (PIZ)	september 2021	2.260,00	407,54
investicijski program IP	september 2021	3.965,00	715,00
komunalni prispevek	junij 2022	20.079,00	3.620,80
gradbena in ostale takse	junij 2022	1.200,00	216,39
izdelava DGD, PZI (in PID)	do junija 2022	115.000,00	20.737,70
razno 5%	julij 2022	7.480,20	1.348,89
<b>SKUPAJ I. PO STALNIH CENAH</b>	avg 20 - jul 22	<b>157.084,20</b>	<b>28.326,66</b>
<b>SKUPAJ I. PO TEKOČIH CENAH</b>	avg 20 - jul 22	<b>158.969,21</b>	<b>28.666,58</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 ustreznim DDV v EUR	vrednost DDV v EUR
------------------	------------------	--------------------------	------------------------	--------------------------------	--------------------

### II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA - KLET:

gradbena dela	avg 22 - sep 22	363,00	243,24	88.296,12	7.660,39
obrtiški dela	mar 23 - okt 23	253,00	243,24	61.539,72	5.339,06
instalacijska dela	feb 23 - okt 23	160,00	243,24	38.918,40	3.376,48

### II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA - NADZEMNE ETAŽE:

gradbena dela	jul 22 - feb 23	363,00	2.643,18	959.474,34	83.242,07
obrtiški dela	mar 23 - okt 23	352,00	2.643,18	930.399,36	80.719,58
instalacijska dela	feb 23 - okt 23	176,00	2.643,18	465.199,68	40.359,79

### II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA nadzemni povezovalni trakt:

gradbena dela	mar 23 - apr 23	907,00	60,47	54.846,29	4.758,35
obrtiški dela	apr 23 - okt 23	556,00	60,47	33.621,32	2.916,92
instalacijska dela	apr 23 - okt 23	310,00	60,47	18.745,70	1.626,34

**SKUPAJ ZAPRTI DEL OBJEKTA: 2.651.040,93 229.998,98**

### II/2 ODPRTI DEL OBJEKTA:

terase balkoni (GOI dela)	maj 23 - okt 23	155,00	837,82	129.862,10	11.266,57
pokriti del vrhnje terase	maj 23 - okt 23	187,00	150,18	28.083,66	2.436,48

**SKUPAJ ODPRTI DEL OBJEKTA: 157.945,76 13.703,06**

### II/3 OSTALO:

KOMUNALNA INFRASTR.	jul 23 - sep 23	75,00	800,00	60.000,00	5.205,48
OKOLJE	avg 23 - okt 23	25,00	800,00	20.000,00	1.735,16
razno	jul 22 - okt 23	2% od GOI del		57.779,73	5.012,85

**SKUPAJ OSTALO: 137.779,73 11.953,49**

**SKUPAJ IZVEDBA GOI DEL: 2.946.766,42 255.655,53**

### II/4 SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI:

nadzor nad GOI deli	jul 22 - nov 23	0,8% od GOI del		23.111,89	4.167,72
koordinacija in vod. proj.	maj 22 - nov 23	0,3% od GOI del		8.666,96	1.562,89

**SKUPAJ SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI: 31.778,85 5.730,61**

**SKUPAJ IZGRADNJA OBJEKTA PO STALNIH CENAH: 2.978.545,28 261.386,15**

**SKUPAJ IZGRADNJA OBJEKTA PO TEKOČIH CENAH: 3.064.893,43 268.963,74**



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

Upoštevajoč podatek iz idejne zasnove, da obsegajo:

neto uporabne površine prizidka:	2.431,86	m <sup>2</sup>
bruto površine prizidka:	2.946,89	m <sup>2</sup>
znaša ocenjena vrednost izgradnje objekta:	1.224,80	EUR/m <sup>2</sup> neto uporabne površine
oziroma:	1.010,74	EUR/m <sup>2</sup> bruto površine

### III. OPREMA:

Vrsta aktivnosti	Vrednost z 22% DDV v EUR	Vrednost DDV v EUR
Vrednost opreme po stalnih cenah (podatek investitorja)	696.471,00	125.593,13
Preračunana vrednost opreme po tekočih cenah	716.810,74	129.260,95

### 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:	4,10%	157.084,20	28.326,66
II. GRADNJA OBJEKTA:	77,73%	2.978.545,28	258.412,60
III. OPREMA:	18,17%	696.471,00	125.593,13
<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.832.100,48</b>	<b>412.332,39</b>
	oziroma EUR/m <sup>2</sup> neto uporabne površine:		1.575,79
	oziroma EUR/m <sup>2</sup> bruto površine:		1.300,39

### 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:	4,03%	158.969,21	28.666,58
II. GRADNJA OBJEKTA:	77,78%	3.064.893,43	268.963,74
III. OPREMA:	18,19%	716.810,74	129.260,95
<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.940.673,38</b>	<b>426.891,28</b>
	oziroma EUR/m <sup>2</sup> neto uporabne površine:		1.620,44
	oziroma EUR/m <sup>2</sup> bruto površine:		1.337,23

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

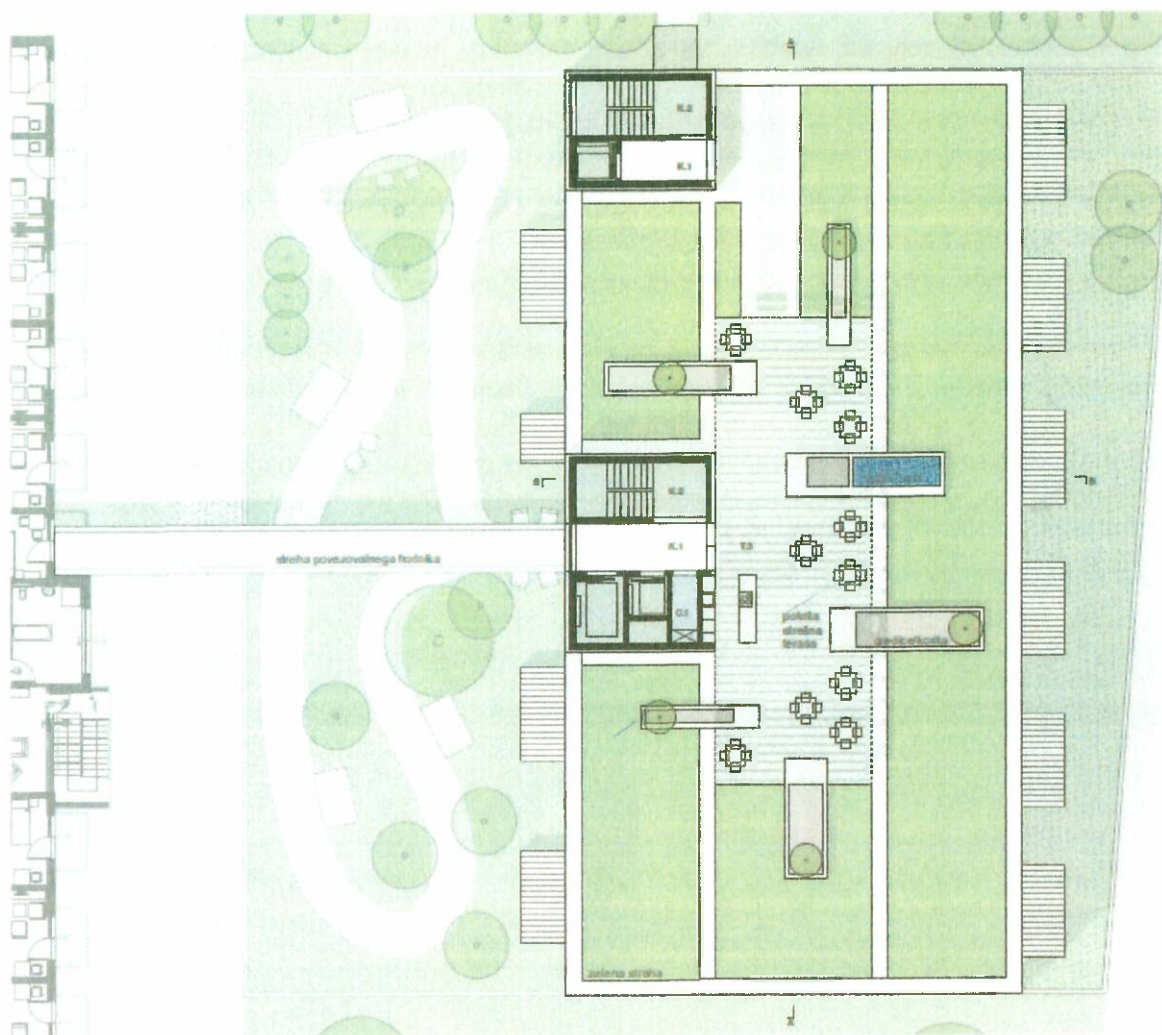


## 8. VPLIV NA OKOLJE

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.



Tloris ozelenjene strehe objekta (iz IDZ, MF Arhitektura, Miha Fujs s. p.)



## 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 2023, 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 marca 2022 je potrebno pridobiti DGD;
- do konca junija 2022 je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje;
- v začetku avgusta 2022 je potrebno pričeti z izgradnjo objekta;
- gradnja ne sme trajati dlje kot 15 mesecev;
- tehnični pregled mora biti izveden v novembru 2023

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.





## 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:

- dogovor s poslovno banko, ki bo investicijo spremljala;
- začetek postopka izdelave projektne dokumentacije DGD, PZI;

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

