

Številka: 4102-1467/2021-23

Datum: 30.05.2024



GMS - 344

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 16 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **Predinvesticijska zasnova (PIZ) - IZGRADNJA NOVE
ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU**

GRADIVO PRIPRAVIL: **SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTNA
PISARNA**

GRADIVO PREDLAGA: **Aleksander Saša Arsenovič, župan**

POROČEVALEC: **Jernej Gruber – skrbnik projekta
mag. Barbara Mikuš Marzidovšek – vodja SRPI**

- PREDLOG SKLEPA:
- **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Predinvesticijsko zasnovo (PIZ) za projekt »IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU«.**
 - **Mestni svet Mestne občine Maribor pooblasti župana MO Maribor, Saša Aleksandra Arsenoviča, za podpis potrjenega dokumenta (PIZ) »IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU«.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNÁ PISARNA

Številka: 4102-1467/2021-23

Datum: 30.05.2024



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 16 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Vnesite točen naslov gradiva
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. PIZ - IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Jernej Gruber, Sekretar	Služba za razvojne projekte in investicije	3.6.24	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	Služba za razvojne projekte in investicije	06-06-2024	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripraviljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	06-06-2024	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	6.6.2024	



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

**Predinvesticijska zasnova (PIZ) –
»IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU«**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Uvodna pojasnila

Predmet investicije je izgradnja novega objekta zdravstvene postaje na Tezno, v drugi največji mestni četrti v Mariboru. Gre za enoto – zdravstveno postajo, ki spada pod okrilje javnega zavoda Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju ZD Maribor), katerega ustanoviteljice so Mestna občina Maribor, Občina Duplek, Občina Hoče-Slivnica, Občina Kungota, Občina Lovrenc na Pohorju, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Pesnica pri Mariboru, Občina Rače Fram, Občina Ruše, Občina Selnica ob Dravi, Občina Starše, Občina Šentilj.

Ambulante družinske medicine Zdravstvene postaje Tezno se trenutno nahajajo v prostorih dotrajanega objekta pri industrijski coni Tezno na naslovu, Zagrebška c. 84a, Maribor, katerega lastnik je Mestna občina Maribor. Prostorji so zaradi svoje dotrajanosti za izvajanje kvalitetne zdravstvene oskrbe neustrezni.

Z investicijo bo omogočena preselitev obstoječih zdravstvenih (ambulantnih) in spremljajočih dejavnosti ter umestitev dodatnih zdravstvenih dejavnosti v lastne prostore na novo lokacijo, ki se nahaja na križišču Prekmurske ulice in Stražunskega gozda ter Ulice Heroja Nandeta. V objekt bodo umeščeni tudi prostori za izvajanje lekarniške dejavnosti.

V izvedbo projekta je vključenih več partnerjev, ki bodo med seboj sklenili dogovore oz. pogodbe o načinu vodenja in financiranja projekta.

Izvedbo projekta bo vodila Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), ki ima med občinami soustanoviteljicami največji ustanovni delež.

Na 11. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 21.12.2023 je bil sprejet in potrjen Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU«.

3. Namen in cilji investicije

Namen projekta je zagotovitev ustrezne zdravstvene infrastrukture za zagotavljanje optimalne zdravstvene oskrbe prebivalstva. Predlagan projekt bo narejen skladno z veljavno zakonodajo in bo dolgoročno vplival na izboljšanje razmer v zdravstveni oskrbi v širši okolici.

Predmet projekta je izgradnja nove Zdravstvene postaje Tezno skupne neto kvadrature 7.162 m². Z investicijo MOM nadomesti obstoječi dotrajan objekt. Investicija pomeni pridobitev sodobne zdravstvene infrastrukture, namenjene izvajanju dejavnosti primarne in sekundarne zdravstvene oskrbe v okviru zdravstvene postaje ter izvajanju lekarniške dejavnosti – Lekarne Maribor.

Ključni ukrepi, ki se izvedejo v okviru investicije so:

- Izgradnja novega sodobnega objekta z garažo, za namen izvajanja zdravstvenih storitev ter lekarniške dejavnosti,
- dobava in montaža opreme v prostorih zdravstvene postaje ter lekarnice,
- ureditev odprtih površin, vključno z dostopom v podzemno garažo,
- celovita funkcionalna umestitev programa v objekt.

Osnovni cilj projekta je izgradnja zdravstvene postaje in s tem pridobitev ustreznih kapacitet za izvajanje zdravstvene oskrbe. Cilji, ki jih dosegamo z izvedbo investicije, se direktno navezujejo na samo izvedbo investicije in predstavljajo primerne delovne pogoje oz. prostore za izvedbo vsebinskega dela projekta.

Programsko in funkcionalno nov objekt Zdravstvene postaje Tezno predvideva sledeče sklope:

- prostore OE Splošno zdravstveno varstvo,
- prostore OE Varstvo otrok in mladine,
- prostore OE Varstvo žensk,
- prostore OE Zobozdravstvo,
- prostore OE Medicina dela, prometa in športa,
- specialistične ambulante (Otroška in mladostniška psihiatrija, Pediatrične razvojne ambulante),
- prostore za skupno rabo vseh OE,
- laboratorij,
- prostore za izvajanje lekarniške dejavnosti – Lekarne Maribor,
- zagotovitev predpisanega števila parkirnih mest (PM) – garaža.

Učinek projekta bo v Mestni občini Maribor na novo vzpostavljena zdravstvena postaja, lokacijsko enovita in funkcionalno – tehnološka enota za zagotavljanje zdravstvene oskrbe ter izvajanja lekarniške dejavnosti.

4. Ocena vrednosti investicije

4.1. Izhodišča za oceno

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost GOI temelji na projektantski oceni popisa del po PZI projektni dokumentaciji,
- vrednost nakupa opreme: ocena strokovnih služb ZD Maribor in Lekarn Maribor,
- projektna in investicijska dokumentacija: pogodbene vrednosti,
- komunalni prispevek in strošek spremembe namembnosti zemljišča: odločba,
- obveščanje javnosti, izvedba javnega naročila: ocena strokovnih služb MOM,
- stroškov nadzora nad izvedbo del: ocena strokovnih služb MOM (3 % od vrednosti GOI del in opreme),
- davek na dodano vrednost (DDV), nepovračljiv in povračljiv (prikazan informativno, ni strošek investicije).

4.2. Ocenjena vrednost

Skupna ocenjena vrednost investicije z nepovračljivim DDV, po tekočih cenah znaša 20.695.754,04 EUR z DDV.

Tabela 1: Vrednost investicije po tekočih cenah

SKUPAJ INVESTICIJA - TEKOČE CENE	Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ	delež
A GOI DELA	0,00	0,00	6.818.932,16	6.968.948,65	0,00	13.787.880,81	66,62%
Gradbeno obrtniška dela	0,00	0,00	4.251.315,47	4.344.844,40	0,00	8.596.159,87	41,54%
Instalacijska dela	0,00	0,00	1.597.215,99	1.632.354,75	0,00	3.229.570,74	15,60%
Komunalno opremljanje	0,00	0,00	65.238,36	66.673,60	0,00	131.911,96	0,64%
Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	406.109,62	415.044,02	0,00	821.153,64	3,97%
Tehnologija cevne pošte	0,00	0,00	21.809,15	22.288,95	0,00	44.098,10	0,21%
Zunanja ureditev in zasaditve - parkirišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Sistemi za garažo	0,00	0,00	45.763,09	46.769,88	0,00	92.532,97	0,45%
Druge storitve	0,00	0,00	45.503,19	46.504,26	0,00	92.007,45	0,44%
GOI dela brez nepredvidenih del	0,00	0,00	6.432.954,87	6.574.479,86	0,00	13.007.434,73	62,85%
Nepredvidena dela od GOI del	0,00	0,00	385.977,29	394.468,79	0,00	780.446,08	3,77%
B NOTRANJA OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	2.085.876,51	2.085.876,51	10,08%
b1 OPREMA - ZD TEZNO	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.768,75	1.748.768,75	8,45%
b2 OPREMA - LEKARNA	0,00	0,00	0,00	0,00	337.107,76	337.107,76	1,63%
Oprema skupaj brez nepredvidenih del ZP + LEKARNA	0,00	0,00	0,00	0,00	1.967.808,02	1.967.808,02	9,51%
Skupaj nepredvidena dela od opreme (ZD+LEKARNA)	0,00	0,00	0,00	0,00	118.068,48	118.068,48	0,57%
C Ostali stroški	561.509,54	380.842,17	235.065,57	243.953,91	115.351,49	1.536.722,68	7,43%
Načrti in druga projektna dokumentacija	247.561,05	376.662,17	28.373,76	28.373,76	28.373,76	709.344,50	3,43%
Ostala dokumentacija	93.423,66	0,00	0,00	0,00	0,00	93.423,66	0,45%
Investicijska dokumentacija	1.615,00	4.180,00	0,00	0,00	0,00	5.795,00	0,03%
Nadzor nad izvedbo (gradbeni nadzor)	0,00	0,00	204.567,97	209.068,47	62.576,29	476.212,73	2,30%
Komunalni prispevek	218.909,83	0,00	0,00	0,00	0,00	218.909,83	1,06%
Strošek vpisa v zemljiško knjigo	0,00	0,00	0,00	0,00	11.091,56	11.091,56	0,05%
Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0,00	0,00	2.123,84	6.511,68	13.309,88	21.945,40	0,11%
D=A+B+C SKUPAJ VREDNOST BREZ DDV	561.509,55	380.842,17	7.053.997,73	7.212.902,56	2.201.228,00	17.410.480,01	84,13%
E DDV NEPOVRAČLJIVI SKUPAJ	75.371,93	83.785,27	1.345.105,44	1.375.515,48	405.495,91	3.285.274,03	15,87%
F=D+E VREDNOST INVESTICIJE (Z NEPOVRAČLJIVIM DDV)	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04	100,00%

5. Viri in dinamika financiranja projekta

Predvideni viri za izvedbo investicije

- **Ministrstvo za zdravje** - 5.359.436,80 EUR
za izgradnjo splošnih ambulant na podlagi Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo.
- **MOM** - 7.302.215,49 EUR
 - ▶ za izgradnjo splošnih ambulant v znesku, ki bo presegel sofinancerska sredstva MZ,
 - ▶ za izgradnjo pripadajočega deleža izgradnje specialističnih ambulant in
 - ▶ za izgradnjo garaže v celoti.
- **Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor** – 5.677.103,25 EUR
za izgradnjo dela specialističnih ambulant iz presežkov poslovanja ter za nakup opreme ZP.
- **Občine soustanoviteljice** - 1.365.782,42 EUR
za izgradnjo dela specialističnih ambulant, proporcionalno glede na ustanovne deleže.
- **Lekarne Maribor** – 991.216,08 EUR
za izgradnjo dela objekta namenjenega za lekarno ter opremo za lekarniško dejavnost.

Sofinanciranje s strani RS, Ministrstva za zdravje

Predmetna investicija bo sofinancirana s strani RS, Ministrstva za zdravje na osnovi 6. točke prvega odstavka 2. člena in prvega odstavka 4. člena Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 do 2031 (Uradni list RS, št. 162/21), Sklepa številka 16000-4/2023/2 z dne 25. 5. 2023, s katerim je Vlada Republike Slovenije je določila pogoje za sofinanciranje investicij na primarni ravni zdravstvene dejavnosti v Republiki Sloveniji na podlagi neposrednih pogodb.

Upravičeni stroški sofinanciranja so vsi stroški izvedbe gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del v novogradnje ali obnove objektov in stroški nabave opreme, ki so potrebni za izvajanje zdravstvene dejavnosti na primarni ravni.

Delitev stroškov

Stroški investicije po predvidenih sofinancerjih se delijo sorazmerno glede na velikost neto površin, ki so namenjene posamezni dejavnosti, glede na celotno površino objekta, razen garaže, ki jo neposredno financira MOM, ter opreme, ki jo financira ZD Maribor.

Celotna neto površina objekta znaša 7.162 m². Od tega znaša površina garaže 1.590 m². Izvedbo **garaže** financira MOM na podlagi razdeljenih popisov del neposredno, zato za namen delitve stroškov površine garaže odštejemo od celotnega objekta.

Preostale površine brez garaže v skupni izmeri 5.572 m² so namenjene:

- **Dejavnosti delovanja zdravstvene postaje** v skupni neto površini 5.317 m² (**95,41 %** od 5.572 m²),
 - od tega za splošne ambulante (primarne dejavnosti) s pripadajočimi skupnimi prostori 2.954 m² (55,56 % od 5.317 m²)
 - od tega za specialistične ambulante s pripadajočimi skupnimi prostori 2.362 m² 4,44 % od 5.317 m²)
- **Lekarniški dejavnosti** v izmeri 255 m² (**4,70 %** od 5.572 m², oziroma 3,57% od 7.162 m²).

Tabela 3: Povzetek investicijskih stroškov po vsebinskih sklopih in financirjih

	INVESTICIJA /SKLOP - TEKOČE CENE	INVESTICIJA SKUPAJ	GARAŽA+ STROŠKI MOM	INVESTICIJA BREZ GARAŽE: ZP(SPLOŠNE+SPEC)+ LEKARNE	ZP (SPLOŠNE + SPEC. SKUPAJ)		SPECIALISTIČNE AMB		OPREMA ZP (financira ZD)	LEKARNE
					100,00%	55,56%	44,44%	44,44%		
A	GOI DELA	1 = 2+3	2	3=1-2 oz. 3 = 4+7	4-5+6	5=4+56,48 %	6=4 x 43,52 %	7= 3 x 4,70 %		
a1	Gradbeno obrtniška dela brez DDV	13.787.881	1.178.428	12.609.452	12.030.678	6.684.245	5.346.433	0	578.774	
a2	DDV -nepovračljivi od GOI del	2.620.282	0	2.620.282	2.620.282	1.455.829	1.164.453	0	0	
A=a1+a2	GOI dela z nepovrač. DDV	16.408.163	1.178.428	15.229.734	14.650.960	8.140.073	6.510.887	0	578.774	
B	OSTALI STROŠKI									
	Nacrti in druga projektna dokumentacija	709.345	0	709.345	676.786	376.022	300.764	0	32.559	
	Ostala dokumentacija	93.424	66.066	27.357	26.102	14.502	11.600	0	1.256	
	Investicijska dokumentacija	5.795	0	5.795	5.529	3.072	2.457	0	266	
	Nadzor nad izvedbo (gradbeni nadzor)	476.213	0	476.213	454.355	252.439	201.915	0	21.858	
	Komunalni prispevek, sprememba	218.910	0	218.910	208.862	116.044	92.818	0	10.048	
	Strošek vpisa v zemljiško knjigo	11.092	0	11.092	10.582	5.880	4.703	0	509	
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	21.945	0	21.945	20.938	11.633	9.305	0	1.007	
b1	SKUPAJ OSTALI STROŠKI BREZ DDV	1.536.723	66.066	1.470.656	1.403.153	779.592	623.561	0	67.503	
b2	DDV -nepovračljivi od ostalih stroškov	284.110	14.535	269.576	261.745	145.425	116.319	0	7.831	
B=b1+b2	OSTALI STROŠKI Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	1.820.833	80.601	1.740.232	1.664.898	925.017	739.881	0	75.334	
C	SKUPAJ INVESTICIJA BREZ OPREME									
a1+b1	Vrednost investicije BREZ OPREME (brez DDV)	15.324.603	1.244.495	14.080.109	13.433.832	7.463.837	5.969.995	0	646.277	
a2+b2	Nepovračljivi DDV	2.904.392	14.535	2.889.858	2.882.026	1.601.254	1.280.772	0	7.831	
C = A+B	Investicija brez opreme z nepovračljivim DDV	18.228.996	1.259.029	16.969.966	16.315.858	9.065.091	7.250.767	0	654.108	
D	OPREMA									
	OPREMA - ZD TEZNO (BREZ DDV	1.748.769	0	1.748.769	1.748.769	0	0	1.748.769	0	
	NEPOVRAČLJIVI DDV	380.882	0	380.882	380.882	0	0	380.882	0	
D1	SKUPAJ OPREMA ZP (BREZ LEKARNE) Z	2.129.651	0	2.129.651	2.129.651	0	0	2.129.651	0	
	OPREMA - LEKARNA brez DDV	337.108	0	337.108	0	0	0	0	337.108	
	Nepovračljivi DDV	0	0	0	0	0	0	0	0	
D2	OPREMA LEKARNA Z NEPOVRAČ. DDV	337.108	0	337.108	0	0	0	0	337.108	
D	SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV	17.410.480	1.244.495	16.165.985	15.182.601	7.463.837	5.969.995	1.748.769	983.385	
E	DDV NEPOVRAČLJIVI SKUPAJ	3.285.274	14.535	3.270.739	3.262.908	1.601.254	1.280.772	380.882	7.831	
F	VREDNOST INVESTICIJE (Z NEPOVRAČ. DDV)	20.695.754	1.259.029	19.436.725	18.445.509	9.065.091	7.250.767	2.129.651	991.216	

Tabela 4: Viri financiranja neposredno po financierjih in sklopih

VIRI NEPOSREDNO PO FINANCIERJIH IN SKLOPIH		2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ
		Do vključno					
		2023					
1	MOM	451.522,90	309.808,70	3.118.676,76	3.328.462,42	93.744,70	7.302.215,49
1a	Garaža	80.600,79	0,00	582.803,42	595.625,04	0,00	1.259.029,25
1b	Splošne amb. razlika do sofinanciranja	294.883,26	246.298,07	1.458.650,15	1.631.295,35	74.527,08	3.705.653,91
1c	Specialistične amb. - delež, ki neposredno bremeni občino	76.038,86	63.510,63	1.077.223,19	1.101.542,03	19.217,62	2.337.532,33
2	RS Ministrstvo za zdravje	0,00	0,00	2.718.886,22	2.640.550,58	0,00	5.359.436,80
3	ZD AD	115.397,01	96.384,11	1.634.800,23	1.671.706,54	2.158.815,36	5.677.103,25
3a	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.650,57	2.129.650,57
3b	Spec. amb. iz presežkov	115.397,01	96.384,11	1.634.800,23	1.671.706,54	29.164,79	3.547.452,68
4	Ostale občine soustanoviteljice delež za spec. ambulante; iz lastnih virov (delež, ki neposredno bremeni občino)	44.428,28	37.108,24	629.404,17	643.613,19	11.228,55	1.365.782,42
	Občina Duplek	3.999,51	3.340,55	56.660,03	57.939,15	1.010,81	122.950,05
	Občina Hoče-Slivnica	6.469,08	5.403,23	91.645,89	93.714,83	1.634,96	198.868,01
	Občina Kungota	2.939,41	2.455,10	41.641,71	42.581,78	742,89	90.360,88
	Občina Lovrenc na Pohorju	2.120,22	1.770,89	30.036,64	30.714,72	535,85	65.178,34
	Občina Miklavž na Dravskem polju	3.854,95	3.219,81	54.612,08	55.844,96	974,28	118.506,07
	Občina Pesnica pri Mariboru	4.806,64	4.014,69	68.094,42	69.631,69	1.214,81	147.762,24
	Občina Rače Fram	3.999,51	3.340,55	56.660,03	57.939,15	1.010,81	122.950,05
	Občina Ruše	4.939,15	4.125,37	69.971,72	71.551,36	1.248,29	151.835,92
	Občina Selnica ob Dravi	3.132,15	2.616,09	44.372,31	45.374,03	791,60	96.286,19
	Občina Starše	2.662,32	2.223,68	37.716,47	38.567,93	672,85	81.843,23
	Občina Šentilj	5.505,34	4.598,29	77.992,87	79.753,59	1.391,39	169.241,47
5	LEKARNE	25.533,29	21.326,39	297.335,79	304.085,31	342.935,30	991.216,03
6=1+2+3+4+5	SKUPAJ	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04



6. Terminski načrt izvajanja investicije

V nadaljevanju je prikazan časovni načrt potrebnih aktivnosti. Za izvedbo projekta je že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in izdelan PZI. Zaključek investicije je predviden leta 2027.

Tabela 5: Terminski plan izvedbe investicije

Vrsta aktivnosti	Časovnica
Investicijska dokumentacija	junij 2024
Vloga za sofinanciranje primarne dejavnosti MZ	julij 2024
JN z odložnim pogojem	julij - oktober 2024
Uvedba izvajalca GOI del	november 2024
Pričetek del	december 2024
Zaključek gradnje in montaže opreme	december 2026
Predaja objekta namenu	1. kvartal 2027

7. Sklepna ugotovitev

S projektom bo na novo vzpostavljena lokacijsko enovita ter tehnološko in prostorsko funkcionalna enota za zagotavljanje kakovostne zdravstvene oskrbe ter za izvajanje lekarniške dejavnosti. Gre za investicijo v zdravstveno dejavnost, ki je v naslednjih desetih letih ocenjena kot prioriteta na lokalni ravni.





MESTNA OBČINA MARIBOR

PROJEKT

IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU

Predinvesticijska zasnova

(vsebinska v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ Ur. list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

Investitor in sofinancer:

Mestna občina Maribor

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Odgovorna oseba:

Aleksander Saša Arsenovič, župan

Izdelovalec :

RCI – Razvojni center Inženiringi Celje, d.o.o.

Teharska cesta 40, 3000 Celje

Odgovorna oseba:

Matija Jurko, direktor

Izdelano:

maj 2024

PODATKI O PROJEKTU:

Projekt:	IZGRADNJA NOVE ZDRAVSTVENE POSTAJE TEZNO V MARIBORU
Značaj projekta:	Projekt v javnem interesu – Investicija v javno infrastrukturo Zdravstvena infrastruktura
Naročnik PIZ:	Mestna občina Maribor Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Investicijska dokumentacija:	Predinvesticijska zasnova
Izvajalec:	RCI - Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o. Teharska cesta 40, 3000 Celje Direktor: Matija Jurko, univ. dipl. ing. VKI
Št. projekta:	1542/23- PIZ
Datum izdelave:	Maj 2024



RCI - Razvojni center
inženiringi Celje d.o.o.
Teharska cesta 40
SI-3000 Celje

Izdelano v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16).



**KAZALO VSEBINE**

1	UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE	6
1.1	UVODNO POJASNILO	6
1.2	CILJI PROJEKTA IN STRATEGIJA	7
1.3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN NAROČNIKU	9
1.4	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN PROJEKTNIH PARTNERJIH	10
2	ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI	12
2.1	ANALIZA SEDANJEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI 12	
2.2	POMEMBNI ELEMENTI DRUŽBENO-EKONOMSKEGA VIDIKA PODRAVSKE REGIJE.....	12
2.2.1	Vzhodna kohezijska regija.....	12
2.2.2	Predstavitev podravske statistične regije	12
2.2.3	Predstavitev Mestne občine Maribor	13
2.2.4	Demografski podatki.....	14
2.2.5	Zdravstveni dom Dr. Adolfa Drolca.....	15
	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je javni zdravstveni zavod, ki opravlja osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni ter druge dejavnosti določene z aktom o ustanovitvi.....	15
2.2.6	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	17
2.3	USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI.....	23
2.3.1	Zakonodajni okvir	23
2.3.2	Skladnost predmetnega projekta z usmeritvami in cilji strateških dokumentov.....	24
3	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV	28
4	ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE	29
4.1	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE	31
4.1.1	Ocena investicijskih stroškov in koristi	31
4.1.2	Izračuni učinkovitosti za ekonomsko dobo projekta.....	35
4.2	TEHNIČNI OPIS PROJEKTA ZA IZBRANO VARINATO	36
4.2.1	Splošno	36
4.2.2	Lokacija	36
4.2.3	Zasnova objekta	39
	SEZNAM PROSTOROV PO ETAŽAH TER PO NAMEMBNOSTI	45
5	ANALIZA VPLIVOV Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA IN SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE.....	53
5.1	VARSTVO OKOLJA	54
5.1.1	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje	54



6	ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIVA NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE	55
6.1	IZHODIŠČNI SCENARIJ – OHRANJANJE OBSTOJEČEGA STANJA OZ. »NAREDITI NIČ«	55
6.2	VARIANTA - Z INVESTICIJO	55
7	OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH	56
8	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT Z OBVEZNO ANALIZO O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTA	58
8.1	ANALIZA O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	64
9	IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	65
9.1	IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE PROJEKTA	65
9.2	Ocena prihodkov in odhodkov projekta.....	66
9.3	Amortizacija in izračun ostanka vrednosti projekta.....	66
9.3.1	Izračun denarnih tokov	67
9.3.2	Izračun finančnih kazalnikov	67
9.4	Prikaz rezultatov ekonomske analize variant	72
10	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	75
11	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE	78
12	PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	79

KAZALO TABEL

Tabela 1-1: Občine ustanoviteljice JZ AD s solastniškimi deleži	6
Tabela 2-1: Izbrani statistični podatki občine.....	14
Tabela 2-2: Demografska slika prebivalcev MOM v obdobju 2014-2023	15
Tabela 4-1: Struktura stroškov za celotno investicijo (stalne cene)	32
Tabela 4-2: Struktura stroškov za celotno investicijo z vlaganji po letih (stalne cene).....	32
Tabela 4-3: Kazalniki učinkovitosti za ekonomsko dobo projekta; Varianta 1	35
Tabela 9-1: Seznam parcel, ki so predmet posegov	36
Tabela 4-5: Seznam prostorov : KLET	45
Tabela 4-6: Seznam prostorov : PRITLIČJE	46
Tabela 4-7: Seznam prostorov : PRVA ETAŽA.....	47
Tabela 4-8: Seznam prostorov : DRUGA ETAŽA.....	49
Tabela 4-9: Seznam prostorov : TEHNIČNA ETAŽA.....	50
Tabela 4-10: Povzetek površin za celoten objekt	50
Tabela 4-11: Povzetek neto površin za prostore ZP brez garaže	51
Tabela 4-12: Preračun pripadajočega deleža skupnih prostorov na primarno in sekundarno dejavnost.....	52
Tabela 4-12: Izračun površin po sklopih (dejavnostih) – osnova za delitev investicijskih stroškov	52
Tabela 7-1: Okvirni terminski plan izvedbe investicije.....	56
Tabela 7-2: Dinamika investiranja: Varianta 1	57
Tabela 8-1: Upravičeni in neupravičeni stroški	59
Tabela 8-2: Merila za določitev maksimalnega zneska sofinanciranja na podlagi Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 do 2031:.....	60
Tabela 8-3: Izračun površin po sklopih (dejavnostih) – osnova za delitev investicijskih stroškov	61
Tabela 8-4: Izračun deležev za delitev stroškov objekta brez garaže po občinah (osnova za delitev gradbenih situacij)	62
Tabela 8-5: Viri in dinamika financiranja glede na pripadajoče deleže in vsebino (v eur)	63
Tabela 8-6: Viri in dinamika financiranja po financirjih po pripadajočih deležih(v eur).....	63



Tabela 8-7: Viri in dinamika financiranja po financerjih s soudeležbo ZD AD v znesku 3.547.452,64 EUR (iz presežkov ZD) pri financiranju specialističnih ambulant (v eur).....	64
Tabela 9-1: Izračun amortizacije ter ostanka vrednosti projekta	67
Tabela 9-2: ZP Tezno: Projekcije prihodkov in odhodkov brez projekta	68
Tabela 9-3: ZP Tezno: Projekcije prihodkov in odhodkov s projektom, učinki projekta)	69
Tabela 9-4: ZP Tezno: Projekcije prihodkov in odhodkov: projekta	70
Tabela 9-5: ZP Tezno: Finančna analiza: projekcije denarnih tokov projekta	71
Tabela 9-6: Ekonomski tok projekta	74
Tabela 11-1: Kriteriji za izbor optimalne variante in navedba ugodnejše variante glede na izbran kriterij	78

KAZALO SLIK

Slika 2-1: Mestna občina Maribor	13
Slika 2-2: ZP Tezno – zunanji izgled	18
Slika 2-3: ZP Tezno – zunanji izgled	19
Slika 2-4: ZP Tezno – zunanji izgled	19
Slika 2-5: ZP Tezno – zunanji izgled	20
Slika 2-6: ZP Tezno – zunanji izgled	20
Slika 2-7: ZP Tezno – zunanji izgled	21
Slika 2-8: ZP Tezno – notranji prostori	21
Slika 2-9: ZP Tezno – notranji prostori	22
Slika 2-10: ZP Tezno – notranji prostori	22
Slika 4-1: Prikaz območja gradnje.....	37
Slika 4-2: Lokacijski prikaz	38
Slika 4-3. Komunikacijska zasnova objekta (grafika iz DIIP)	40
Slika 4-4: Programska zasnova kleti.....	41
Slika 4-3: Programska zasnova pritličja.....	42
Slika 4-6: Programska zasnova pritličja v primeru nalezljivih bolezni	43
Slika 4-7: Programska zasnova prve etaže	44
Slika 4-6: Programska zasnova druge etaže	44



1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE

1.1 UVODNO POJASNILO

Predinvesticijska zasnova projekta izgradnje Zdravstvene postaje Tezno je primerjalna predstavitev možnih variant ter podlaga za izbor najustreznejše variante izvedbe investicijskega projekta, s katerim želi Mestna občina Maribor s projektnimi partnerji pristopiti k reševanju prostorske problematike na področju zdravstvene infrastrukture.

Predmet projekta je izgradnja novega objekta zdravstvene postaje na Teznom, v drugi največji mestni četrti v Mariboru. Gre za enoto – zdravstveno postajo, ki spada pod okrilje javnega zavoda Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju ZD Maribor), katerega ustanoviteljice so naslednje občine:

Tabela 1-1: Občine ustanoviteljice JZ AD s solastniškimi deleži

Občina ustanoviteljica	Solastniški delež
<i>Mestna občina Maribor</i>	63,12%
<i>Občina Duplek</i>	3,32%
<i>Občina Hoče-Slivnica</i>	5,37%
<i>Občina Kungota</i>	2,44%
<i>Občina Lovrenc na Pohorju</i>	1,76%
<i>Občina Miklavž na Dravskem polju</i>	3,20%
<i>Občina Pesnica pri Mariboru</i>	3,99%
<i>Občina Rače Fram</i>	3,32%
<i>Občina Ruše</i>	4,10%
<i>Občina Selnica ob Dravi</i>	2,60%
<i>Občina Starše</i>	2,21%
<i>Občina Šentilj</i>	4,57%
<i>Skupaj</i>	100 %

Ambulante družinske medicine Zdravstvene postaje Tezno se trenutno nahajajo v prostorih dotrajanega objekta pri industrijski coni Tezno na naslovu, Zagrebška c. 84a, Maribor. Prostori so zaradi svoje dotrajanosti za izvajanje kvalitetne zdravstvene oskrbe neustrezni.

Iz navedenih razlogov je ZD Maribor skupaj z občinami ustanoviteljicami pristopil k reševanju prostorske problematike Zdravstvene postaje Tezno ter pričel s postopki za izgradnjo nove zdravstvene postaje na novi lokaciji.

V letu 2020 je bil tako izveden Javni projektni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za izdelavo projektne dokumentacije za objekt Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru, ki bo zagotovil nove ambulantne prostore za izvajanje zdravstvene dejavnosti. Na podlagi odločitve ocenjevalne komisije »Obvestilo o izidu natečaja št. 3503-2/2020-22« z dne 23. 12. 2020, je bil kot najustreznejši izbran in prvonagrajeni natečajni elaborat z delovno številko 10, šifro kandidata 21363, za katerega ima avtorske pravice STYRIA ARHITEKTRA d.o.o., Cankarjeva ulica 6e, Maribor.



Z investicijo bo omogočena preselitev obstoječih zdravstvenih (ambulantnih) in spremljajočih dejavnosti ter umestitev dodatnih zdravstvenih dejavnosti v lastne prostore na novo lokacijo, ki se nahaja na križišču Prekmurske ulice in Stražunskim gozdom ter Ulice Heroja Nandeta. V objekt bodo umeščeni tudi prostori za izvajanje lekarniške dejavnosti.

V izvedbo projekta je vključenih več partnerjev, ki bodo med seboj sklenili dogovore oz. pogodbe o načinu vodenja in financiranja projekta.

Izvedbo projekta bo vodila Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), ki ima med občinami soustanoviteljicami največji ustanovni delež.

1.2 NAMEN, CILJI PROJEKTA IN STRATEGIJA

Namen projekta

Namen projekta je zagotovitev ustrezne zdravstvene infrastrukture za zagotavljanje optimalne zdravstvene oskrbe prebivalstva z izgradnjo novega sodobnega objekta ZP Tezno na novi lokaciji, ki bo nadomestil obstoječe, dotrajane prostore. ZP Tezno se na obstoječi lokaciji sooča s prostorsko omejenostjo, zastarelo infrastrukturo in nezadostnimi pogoji za zagotavljanje sodobnih zdravstvenih storitev.

Z novo zdravstveno postajo želi investitor zagotoviti boljše delovne pogoje za zdravstveno osebje v okviru primarne zdravstvene dejavnosti, v sklopu istega objekta umestiti zdravstvene programe sekundarne zdravstvene dejavnosti, lekarniško dejavnost ter zagotoviti potrebna parkirna mesta, tako za zaposlene, kot za obiskovalce.

Z izvedbo projekta bodo izpolnjeni pogoji za zagotavljanje dostopne, celostne in kakovostne zdravstvene oskrbe na enem mestu za vse uporabnike zdravstvenih storitev ZP Tezno.

Projekt bo skladen z veljavno zakonodajo s področja gradnje zdravstvenih objektov in bo dolgoročno vplival na izboljšanje razmer v zdravstveni oskrbi v širši okolici.

Cilji projekta

➤ Neposredni - merljivi cilji:

Izgradnja ZP Tezno s skupno neto uporabno površino: **7.162,85 m².**

Od tega znaša neto notranja površina prostorov
za izvajanje zdravstvene dejavnosti: 5.317,03 m²

v tem:

- ▶ **površine za primarno zdravstveno dejavnost: 2.954,08 m² in**
- ▶ površine za sekundarno zdravstveno dejavnost: 2.362,95 m².
- površine za lekarniško dejavnost: 255,76 m².
- površine za parkirno garažo: 1.590,06 m².



Cilj izvedbe projekta je zagotoviti ustrezno infrastrukturo, ki bo zagotavljala kakovostno izvajanje naslednjih dejavnosti:

- splošno zdravstveno varstvo,
- varstvo otrok in mladine,
- varstvo žensk,
- medicina dela, prometa in športa,
- otroška in mladostniška psihiatrija,
- pediatrične razvojne ambulante,
- prostore za skupno rabo vseh OE,
- laboratorij,
- lekarniške dejavnosti – Lekarne Maribor.

➤ **Posredni - splošni cilji:**

- **Izboljšanje kakovosti zdravstvenih storitev:** Nova zdravstvena postaja bo opremljena s sodobno medicinsko opremo in prostori, ki bodo omogočali zagotavljanje višje kakovosti zdravstvenih storitev, vključno z diagnostiko, preventivo in zdravljenjem.
- **Izboljšanje dostopnosti za prebivalce:** Z večjimi in bolje organiziranimi prostori bo nova zdravstvena postaja lahko sprejela več pacientov, zmanjšala čakalne dobe in omogočila lažji dostop tako do primarnih kot do različnih specialističnih storitev.
- **Razširitev zdravstvenih programov na sekundarne zdravstvene dejavnosti ter umestitev lekarne:** Nova zdravstvena postaja bo nudila možnosti za uvedbo dodatnih zdravstvenih programov, kot so specialistične ambulante, fizioterapija, zobozdravstvene ambulante in druge sekundarne dejavnosti, ki bodo izboljšale celostno zdravstveno oskrbo. V sklopu zdravstvene postaje bo umeščena tudi lekarna, kar bo dodatno prispevalo k dostopnosti in celovitosti zdravstvenih storitev za vse uporabnike.
- **Ustvarjanje boljših delovnih pogojev:** Z izboljšano infrastrukturo in ustreznimi delovnimi prostori bo nova zdravstvena postaja nudila boljše pogoje za delo zdravstvenemu osebju, kar bo pripomoglo k njihovi večji učinkovitosti in izboljšani kakovosti storitev..
- **Trajnostna gradnja:** Nova stavba bo zasnovana z upoštevanjem trajnostnih gradbenih praks, kar vključuje energetske učinkovite rešitve, uporabo okolju prijaznih materialov in zmanjšanje ogljičnega odtisa.
- **Krepitev lokalne in regionalne skupnosti:** Nova zdravstvena postaja bo prispevala k splošnemu razvoju in blaginji lokalne in regionalne skupnosti, saj bo postala pomembno središče zdravstvene oskrbe in preventive tako za prebivalce Občine Maribor kot tudi za prebivalce ostalih občin soustanoviteljic.
- **Prilagodljivost in prihodnja rast:** Nova infrastruktura bo zasnovana tako, da bo omogočala prilagoditev in razširitev v skladu z naraščajočimi potrebami in demografskimi spremembami v prihodnosti.



S to investicijo občina ne le rešuje trenutne težave z obstoječo zdravstveno postajo, temveč tudi ustvarja pogoje za dolgoročni razvoj in boljšo kakovost življenja za vse prebivalce Občine Maribor ter ostalih občin soustanoviteljic.

Strategija:

Strategija projekta izgradnje nove zdravstvene postaje se osredotoča na celostno izboljšanje zdravstvene oskrbe in dostopnosti za prebivalce. Obstoječi prostori so dotrajani in ne ustrezajo sodobnim standardom zdravstvene oskrbe, poleg tega pa primanjkuje ustreznih parkirnih mest, kar pacientom in zaposlenim otežuje dostop. V bližini prav tako ni lekarne, kar dodatno obremenjuje paciente. Nov objekt bo rešil te pomanjkljivosti z gradnjo sodobne in funkcionalne stavbe, ki bo vključevala zadostno število parkirnih mest, s čimer bo olajšan dostop. Poleg tega bo v sklopu nove zdravstvene postaje urejena tudi lekarna, kar bo pacientom omogočilo celovito oskrbo na enem mestu. S tem bo nova zdravstvena postaja prispevala k boljši kakovosti zdravstvenih storitev, večji dostopnosti in udobju za vse uporabnike.

1.3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN NAROČNIKU

Predmetni projekt »Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno«, je skupen projekt partnerjev, ki prevzemajo sledeče vloge:

Investitor in sofinancer:	Mestna občina Maribor
Upravljevec in sofinancer:	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju ZD Maribor),
Soinvestitor in sofinancer:	Občine soustanoviteljice
Soinvestitor in sofinancer:	Javni lekarniški zavod Mariborske lekarne Maribor (v nadaljevanju Lekarne Maribor)

Partnerji so se sporazumeli, da je vodilni partner projekta, glede na največji ustanovni delež MOM, ki nastopa kot investitor, sofinancer in naročnik ter prijavitelj projekta za sofinanciranje po Sklepu vlade za sofinanciranje investicije na primarni ravni zdravstvene dejavnosti v Republiki Sloveniji na podlagi neposrednih pogodb. MOM bo izvajala vse postopke za vodenje, izvedbo in koordinacijo projekta in bo zanje v celoti odgovorna.

Partnerji bodo podpisali dogovore o medsebojnih obveznostih in pravicah pri izvedbi projekta. V okviru sklenjenih dogovorov bodo investicijo sofinancirali:

- Občine ustanoviteljice ZD Maribor:
 - Mestna občina Maribor,
 - Občina Duplek,
 - Občina Hoče-Slivnica,
 - Občina Kungota,
 - Občina Lovrenc na Pohorju,
 - Občina Miklavž na Dravskem polju,
 - Občina Pesnica pri Mariboru,
 - Občina Rače Fram,
 - Občina Ruše,
 - Občina Selnica ob Dravi,



- Občina Starše in
 - Občina Šentilj.
- Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (financira nakup opreme),
- Javni lekarniški zavod Mariborske lekarne Maribor (financira del investicije ter opremo, ki se nanaša na prostore za lekarniško dejavnost).

Splošne ambulante s pripadajočim deležem skupnih prostorov ter izgradnjo garaže financira MOM. Delno bodo splošne ambulante sofinancirane s strani RS, Ministrstva za zdravje, skladno s pogoji in določili Sklepa vlade št. 16000-4/2023/2 z dne 25. 5. 2023.

ZD Maribor ter občine ustanoviteljice ZD Maribor bodo sklenile pisni dogovor o sofinanciranju investicije izgradnje Zdravstvene postaje Tezno v delu, ki se nanaša na izgradnjo **specialističnih ambulant s pripadajočimi skupnimi prostori**, s katerim se bodo zavezale prispevati sorazmerno z ustanovnimi deleži.

MOM in Lekarne Maribor bosta sklenili **Dogovor o sofinanciranju investicije ZP Tezno** s katerim bosta uredili medsebojna razmerja v delu investicije, ki se nanaša na izgradnjo in financiranje prostorov in opreme za potrebe izvajanja lekarniške dejavnosti.

1.4 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN PROJEKTHNIH PARTNERJIH

Vodilni partner:	INVESTITOR, SOFINANCER PRIJAVITELJ NA JAVNI RAZPIS ZA SOFINANCIRANJE INVESTICIJ IN BODOČI UPRAVLJAVEC:
Naziv:	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Davčna številka:	SI12709590
Matična številka:	5883369
TRR:	SI56 0127 0010 0008 403
	Žig:
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša Arsenovič, župan
	Podpis: _____
Telefon:	02 220 10 00
E-mail:	mestna.obcina@maribor.si
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo projektne dokumentacije ter nadzor nad izvedbo projekta:	mag. Barbara Mikuš Marzidovšek Služba za razvojne projekte in investicije – Projektna pisarna
	Podpis: _____
Telefon:	02 220 14 07
E-mail:	projektna.pisarna@maribor.si



Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:	Jernej Gruber Služba za razvojne projekte in investicije – Projektna pisarna
Telefon:	02 220 14 15
E-mail:	jernej.gruber@maribor.si

Partner 1:	SOFINANCER IN BODOČI UPRAVLJAVEC ZDRAVSTVENE POSTAJE:
Naziv:	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor
Skrajšano ime:	ZD Maribor
Naslov:	Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Izr. prof. dr., prim. Jernej Završnik, dr. med., spec., svetnik
Žig:	Podpis: _____
Telefon:	02 228 62 00
E-mail:	info@zd-mb.si
TRR:	01270 – 6030922374
Davčna številka:	SI 49672509
Matična številka:	5054095

Partner 2:	SOINVESTITOR, SOFINANCER IN BODOČI UPRAVLJAVEC
Naziv:	Javni lekarniški zavod Mariborske lekarne Maribor
Skrajšano ime:	Lekarne Maribor
Naslov:	Minařikova ulica 6, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Albin Turk, univ. dipl. ekon.
Žig:	Podpis: _____
Telefon:	02 450 27 83
E-mail:	info@mb-lekarne.si
TRR:	01270-6030275190
Davčna številka:	SI30129915
Matična številka:	5054419



2 ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI

2.1 ANALIZA SEDANJEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI

ZP Tezno deluje pod okriljem ZD Maribor v prostorih na Zagrebški cesti 84 a, Maribor. Prostori so dotrajani in prostorsko neustrezni. Iz navedenih razlogov se je izkazala potreba po investiciji v izgradnjo novega objekta na novi lokaciji, s katero se bodo pridobili prostori za nujno potrebne dodatne ambulante, da se bo lahko program zdravstvenega varstva na Teznom razširil, s čimer bo omogočena kakovostna zdravstvena obravnava občanov.

Investicija se bo izvajala na območju Mestne občine Maribor, ki je del Vzhodne kohezijske regije oz. Podravske statistične regije, zato v nadaljevanju podajamo nekaj osnovnih informacij ter demografskih podatkov za regijo ter Mestno občino Maribor.

2.2 POMEMBNI ELEMENTI DRUŽBENO-EKONOMSKEGA VIDIKA PODRAVSKE REGIJE

2.2.1 Vzhodna kohezijska regija

Kohezijska regija »Vzhodna Slovenija« (šifra regije Eurostat: SI03) obsega območje na stičišču Alp, Panonske nižine in Dinarskega gorstva. Zanja je značilna velika pokrajinska raznovrstnost: severozahodni alpski del se proti vzhodu niža v vinorodna gričevja na robu Panonske nižine, proti jugu pa v kraško Dinarsko gorstvo. Zaradi redko poseljenih obmejnih območij in večjih gozdnatih predelov je gostota poseljenosti tukaj nižja od povprečne v državi.

Vzhodna kohezijska regija vključuje 8 statističnih regij skupne površine 12.212 km² z okoli 1.105.046 prebivalci. Po statističnih podatkih in socialno-ekonomskih kazalcih zajema Vzhodna kohezijska regija večji del Slovenije (60 %) in večino prebivalstva (52 %), vendar pa samo 43 % BDP-ja po kupni moči. Stopnja brezposelnosti v Vzhodni kohezijski regiji Slovenije je bila konec leta 2023 približno 4,8% in je nekoliko višja os slovenskega povprečja. Vzhodna kohezijska regija je gospodarsko manj razvita v primerjavi z Zahodno Slovenijo. Tukaj prevladujejo kmetijstvo, industrija in manj razvite storitvene dejavnosti. BDP na prebivalca je nižji od državnega povprečja, vendar regija prispeva pomemben del k nacionalnemu gospodarstvu

2.2.2 Predstavitev podravske statistične regije

Podravska razvojna regija je po velikosti, svoji legi v vzhodnem delu države in številu prebivalcev ter občin druga najpomembnejša regija v državi. Podravje sestavlja več funkcijsko zaokroženih območij: Zgornja Dravska dolina, Dravsko-ptujsko polje, Slovenske gorice, Pohorje, Kozjak in Haloze. Regija meji na 3 sosednje razvojne regije Koroško, Savinjsko in Pomurko regijo ter meji na dve sosednji državi Avstrijo na severu in Hrvaško na jugu. Razvoj urbanizacije v regiji poteka zlasti v 5. koridorju (ob priključkih na avtocesto, ob železniških postajah), ter mednarodno pomembni razvojni osi urbanizacije med Dunajem in Zagrebom.

Na podlagi SI STAT za leto 2022 je v podravski statistični regiji živel približno 328.000 prebivalcev, kar pomeni skupno 16 % prebivalcev Slovenije. Razprostira se na 2.170 km² in predstavlja 25,83 % Vzhodne kohezijske



regije. Regija je izstopala po nižjem deležu prebivalcev, starih od 0-14 let (13,9 %), nižji odstotek je imela le še pomurska regija. Naravni in selitveni prirast sta bila negativna. Višješolsko ali visokošolsko izobrazbo je imelo 29,5 % prebivalcev, starih med 25 in 64 let, kar je regijo uvrstilo na sredino lestvice in 3,2 odstotne točke pod državno povprečje. Stopnja brezposelnosti je bila s 5,1 % tretja najvišja med regijami.. Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je znašala 1.221 EUR. Od povprečja v državi je bila nižja za okoli 7 % oz. za 98 EUR. Stopnja tveganja revščine (14,6 %) in stopnja tveganja socialne izključenosti (16,9 %) sta bili v podravski tretji najvišji med regijami. Regija je imela tudi drugo najvišjo stopnjo prenaseljenosti stanovanj; 13,4 % oseb je živelo v stanovanjih s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstva.

2.2.3 Predstavitev Mestne občine Maribor

Mestna občina Maribor kot del podravske statistične regije, je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji. Razprostira se na 147,5 km² in ima 113.000 prebivalcev (Vir: SURS: Prebivalstvo po starosti in spolu, občine, Slovenija, polletno; podatki na dan 1. 1. 2023), oz. 112.782 prebivalcev s prijavljenim stalnim bivališčem v občini (Vir: SURS, Osebe s prijavljenim stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji po: spol, občine, polletje, Podatki na dan 1. 1. 2023). Po površini se uvršča na 40. mesto med vsemi občinami v Sloveniji.

Po statutu je Mestna občina Maribor skupnost meščank in meščanov, občank in občanov, ki živijo v mestu Maribor in naseljih Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh-del, Ruperče, Srednje, Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen-del in Zrkovci.

Slika 2-1: Mestna občina Maribor



Vir: Spletna stran: Mestna občina Maribor

Maribor kot gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije ima nadvse ugodno lego ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem. Nahaja se na



križišču pomembnih evropskih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, kot tudi na Balkan. Je univerzitetno in metropolitansko mesto ter gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. Maribor je bil Alpsko mesto leta 2000, Evropska prestolnica kulture leta 2012, Evropsko splavarsko mesto 2012 ter Evropska prestolnica mladih 2013.

V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena, kot sedež Univerze v Mariboru, Institut informacijskih znanosti – IZUM, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor in Mariborska nadškofija. V mestu imajo sedež nacionalne institucije, kot so Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet.

2.2.4 Demografski podatki

Po številu prebivalcev se med slovenskimi občinami uvršča na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine Mestne občine Maribor živi povprečno 766,1 prebivalcev, kar bistveno presega gostoto naseljenosti za celo Slovenijo (104,4 prebivalec na km²); (Vir: SI STAT, stanje na dan 1. 1. 2023).

Tabela 2-1: Izbrani statistični podatki občine

Mestna občina Maribor	
Regija	Podravska regija
Površina občine v km ²	147,5
Število prebivalcev	113.000
Gostota poseljenosti (št. preb./km ²)	766,1
Število naselij	33
Število vseh gospodinjstev	53.605
Povprečna površina naselja v km ²	4,61
Povprečna velikost gospodinjstva	2,0
Indeks razvojne ogroženosti* (IRO)	133,4
Koeficient razvitosti občine**	0,98

Vir: SI STAT RS: Podatkovni portal

* Pravilnik o razvrstitvi razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2021–2027 (Ur. list RS, št. 118/21). Podravska regija kot se v programskem obdobju 2021-2027, upošteva indeks razvojne ogroženosti, razvršča po stopnji svoje razvitosti na 10. mesto.

** Vir: RS MF, Koeficienti razvitosti občin in obseg sofinanciranja investicij iz državnega proračuna za leti 2022 in 2023



Tabela 2-2: Demografska slika prebivalcev MOM v obdobju 2014-2023

MOM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Število prebivalcev - SKUPAJ (s stalnim in začasnim preb.)	112.088	112.325	111.832	111.079	110.871	112.065	112.682	113.778	113.004	113.000
Rast št. prebivalstva v MOM (%)	100,64%	100,21%	99,56%	99,33%	99,81%	101,08%	100,55%	100,97%	99,32%	100,00%
Osebe s prijavljenim stalnim prebivališčem v MOM	107.792	107.977	107.422	106.853	106.310	105.730	105.210	104.482	103.601*	102.782
Št. delovno aktivnih prebivalcev	55.139	56.249	56.317	58.347	59.610	61.828	60.599	61.769	62.861	63.588
Povprečna starost (leta)	44,3	44,5	44,7	44,8	44,9	44,9	45,0	44,8	45,0	45,2
Indeks staranja **	175,9	176,5	178,2	177,9	178,5	179,8	180,9	180,5	183,8	186,4
Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	11,6	11,8	12,0	12,3	12,6	12,6	12,7	12,8	12,7	12,7
Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	68,0	67,4	66,7	65,7	65,0	64,8	64,2	64,2	64,0	63,7
Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)	20,4	20,8	21,3	21,9	22,4	22,7	23,0	23,0	23,3	23,6
Gostota naseljenosti	759,9	761,5	758,2	753,1	751,7	759,9	764,1	771,4	766,2	766,1

* podatek predstavlja merilo za določitev zneska sofinanciranja investicij iz državnega proračuna (št. prebivalcev x 80 eur) na osnovi Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 do 2031 (Uradni list RS, št. 162/21)

** Indeks staranja je vrednost, ki izraža razmerje med številom oseb, starih 65 let ali več, in številom oseb, mlajših od 15 let, je obsegal 186,4. To pomeni, da je bilo v občini na 100 oseb, mlajših od 15 let, 186 oseb, starih najmanj 65 let

Demografska struktura in rast predvsem delovno aktivnega prebivalstva v MOM, kot jo prikazuje tabela zgoraj, sta ena izmed indikatorjev potenciala razvoja mesta. V obdobju zadnjih 10 let je imelo mesto pozitivni prirast tako v številu prebivalcev, kakor tudi po številu delovno aktivnega prebivalstva, hkrati pa se zvišuje tudi indeks staranja prebivalstva.

Ker je število aktivnega prebivalstva eden izmed temeljnih razvojnih potencialov mesta, je vzpostavljanje ustreznega okolja, tudi z vidika zagotavljanja ustrezne zdravstvene infrastrukture, eden izmed osnovnih pogojev za razvoj in napredek mesta. Prav tako pa se skozi vsa leta zvišuje tudi indeks staranja prebivalstva, kar nakazuje vedno večje potrebe po širitvi zdravstvene infrastrukture. Iz navedenih razlogov so investicije v zdravstvo zagotovo prioriteta za lokalno skupnost

2.2.5 Zdravstveni dom Dr. Adolfa Drolca

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je javni zdravstveni zavod, ki opravlja osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni ter druge dejavnosti določene z aktom o ustanovitvi.

Ustanovljen je v skladu z Zakonom o zavodih z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (Medobčinski uradni vestnik štajerske in koroške regije, št.: 9/2006) s strani Mestne občine Maribor in občin Duplek, Hoče – Slivnica, Kungota, Lovrenc na Pohorju, Miklavž na Dravskem polju, Pesnica, Rače – Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Starše in Šentilj.

Gre za neprofiten javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo, z namenom izvajanja storitev osnovnega zdravstvenega varstva tako s preventivnega, kot s kurativnega področja.

Osnovna dejavnost zavoda:

- Osnovna zdravstvena dejavnost, kamor spada:



- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev in predlaganje ukrepov za varovanje zdravja, krepitev in izboljšanje zdravja ter preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje ter rehabilitacija bolnikov in poškodovancev;
 - preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;
 - zdravstvena vzgoja ter svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja;
 - preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ustnih in zobnih bolezni ter rehabilitacija;
 - zdravstvena rehabilitacija otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju;
 - patronažna zdravstvena nega, zdravstvena nega otročnic in novorojenčkov, zdravstvena nega bolnika na domu;
 - zdravljenje in rehabilitacija bolnikov na domu ter oskrbovancev v socialnovarstvenih in drugih zavodih;
 - neprekinjena nujna medicinska pomoč in reševalna služba;
 - zdravstveni pregledi športnikov;
 - ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo;
 - diagnostične in terapevtske storitve;
 - socialna medicina;
- Specialistična ambulantna dejavnost
 - Mrliško pregledna služba
 - Raziskovalni in eksperimentalni razvoj na področju medicine, naravoslovja in družboslovja
 - Druge dejavnosti v skladu z zakonom (prodaja zdravstvenih in spremljajočih storitev na trgu; preventivna dejavnost s področja medicine dela, prometa in športa)
 - Izvajanje praktičnega pouka dijakov zdravstvenih šol in kliničnih vaj študentov univerzitetnih in visokošolskih zdravstvenih programov
 - Izvajanje pripravništva za poklice zdravstvene smeri
 - Izvajanje specializacije na področjih zdravstvenega in zobozdravstvenega varstva
 - Izvajanje drugih spremljajočih dejavnosti, potrebnih za zagotovitev celovitega izvajanja dejavnosti za katero je zavod ustanovljen

Zdravstvena dejavnost zavoda se opravlja v naslednjih organizacijskih enotah (OE):

- **OE Splošno zdravstveno varstvo**, ki opravlja osnovno zdravstveno dejavnost v okviru služb in sicer; preventivno, dispanzersko in ambulantno varstvo prebivalcev in specifičnih rizičnih populacijskih skupin, vključno z razvijanjem koncepta družinske medicine, zdravstveno vzgojo in svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja, laboratorijsko in drugo diagnostiko, zdravljenje bolnikov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo z zdravstveno rehabilitacijo in mrliško pregledno službo
- **OE Medicina dela, prometa in športa (MDPŠ)**, ki izvaja zdravstveno varstvo delavcev, udeležencev v prometu, študentov, športnikov in rekreativcev.

Izvaja naloge aktivnega zdravstvenega varstva aktivne populacije s ciljem:

- varovanje zdravja, delovne zmožnosti in življenja,
- zgodnjega odkrivanja in preprečevanja bolezni (predvsem poklicnih bolezni, bolezni v zvezi z delom, poškodb pri delu in izven ter posledične invalidnosti) in
- rehabilitacije obolelih in poškodovanih in to v sodelovanju z aktivnimi zdravstvenimi službami in zavodi ter delodajalcem.

Organizirana je v dveh službah:



- Dispanzerska služba in
 - Služba za skupne potrebe.
- **OE Zobozdravstveno varstvo**, ki izvaja primarno zdravstveno varstvo – preventivno, kurativno in zdravstveno-vzgojno dejavnost. Mladinsko zobozdravstveno varstvo je ohranilo obliko dispanzerskega načina.
- Organizacijska razdelitev:
- Specialistična zobozdravstvena služba za odrasle: specialistična ambulanta za oralno kirurgijo, zobne bolezni z endodontijo in ustne bolezni z parodontologijo
 - Splošna zobozdravstvena služba za odrasle: splošne zobozdravstvene ambulante, recepcija-sprejem
 - Specialistična zobozdravstvena služba za otroke in mladino: specialistična ambulanta za ortodontijo in pedontologijo ter dejavnost za zobozdravstveno preventivo in vzgojo
 - Dispanzerska zobozdravstvena služba za otroke in mladino: zobne ambulante za otroke in mladino
 - Zobotehnični laboratorij.
- **OE Varstvo otrok in mladine (OE VOM)**, ki izvaja primarno zdravstveno varstvo (preventivno, kurativno in zdravstveno-vzgojno dejavnost) za zelo občutljiv del populacije.
- Dejavnost zdravstvenega varstva otrok in mladine je opredeljena s službami zdravstvenega varstva (ZV) predšolskih otrok in ZV šolskih otrok in mladine. Naštete zdravstvene službe izvajajo dejavnost osnovnega zdravstvenega varstva in so dostopne predvsem populaciji star od 0 do 19 let.
- **OE Varstvo žensk**, ki obsega vse medicinske in socialno medicinske ukrepe, s katerimi zagotavlja skladen razvoj in delovanje ženskega organizma. Dispanzer za ženske, kot obvezna strokovna enota zdravstvenega doma izven bolnišnice, opravlja delo samostojno in v sodelovanju z drugimi službami in zdravstvenimi delovnimi organizacijami s preventivnimi ukrepi, z diagnostiko, terapijo in rehabilitacijo. Obenem spremlja in proučuje zdravstveno stanje žensk, socialne in higienske razmere, v katerih živijo in delajo. Svoje naloge opravlja po načelu enotnosti medicine in vsak problem rešuje s preventivnega, kurativnega in socialnega aspekta.
- **OE Patronažno varstvo(PV)** je organizacijska enota patronažnih medicinskih sester in sodelavcev, ki skrbijo za celotno populacijo zdravstvenega doma na njihovih domovih, in lokalnih skupnostih. Izvajajo patronažno zdravstveno nego s preventivno in kurativno dejavnostjo.
- **OE Nujna medicinska pomoč (NMP9)** opravlja osnovno zdravstveno dejavnost v okviru služb in sicer; preventivno, dispanzersko in ambulantno varstvo prebivalcev in specifičnih rizičnih populacijskih skupin, vključno z razvijanjem koncepta družinske medicine, zdravstveno vzgojo in svetovanje za ohranitev in krepitev zdravja, laboratorijsko in drugo diagnostiko, zdravljenje bolnikov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo z zdravstveno rehabilitacijo, nujno medicinsko pomoč in reševalno službo ter mrliško pregledno službo.

2.2.6 Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Zdravstvena postaja Tezno spada pod okrilje ZD Maribor. ZP Tezno, ki se nahaja na naslovu, Zagrebška cesta 84a v Mariboru, izvaja svojo dejavnost v dotrajanih prostorih skupne neto površine 1.039 m² in trenutno razpolaga z naslednjimi prostori:

- 2 ambulanti medicine dela, prometa in športa,
- 4 referenčne ambulante družinske medicine,
- laboratorij,



- prostor za higiensko vzdrževanje,
- sanitarne prostore,
- kotlovnico.

Sam objekt je že dotrajan in ne nudi optimalnih pogojev za sodobno zdravstveno obravnavo pacientov, prav tako pa ne nudi nobenih možnosti širitev tako primarnega zdravstvenega varstva kot izven bolnišničnih dejavnosti.

Slika 2-2: ZP Tezno – zunanji izgled





Slika 2-3: ZP Tezno – zunanji izgled



Slika 2-4: ZP Tezno – zunanji izgled





Slika 2-5: ZP Tezno – zunanji izgled



Slika 2-6: ZP Tezno – zunanji izgled

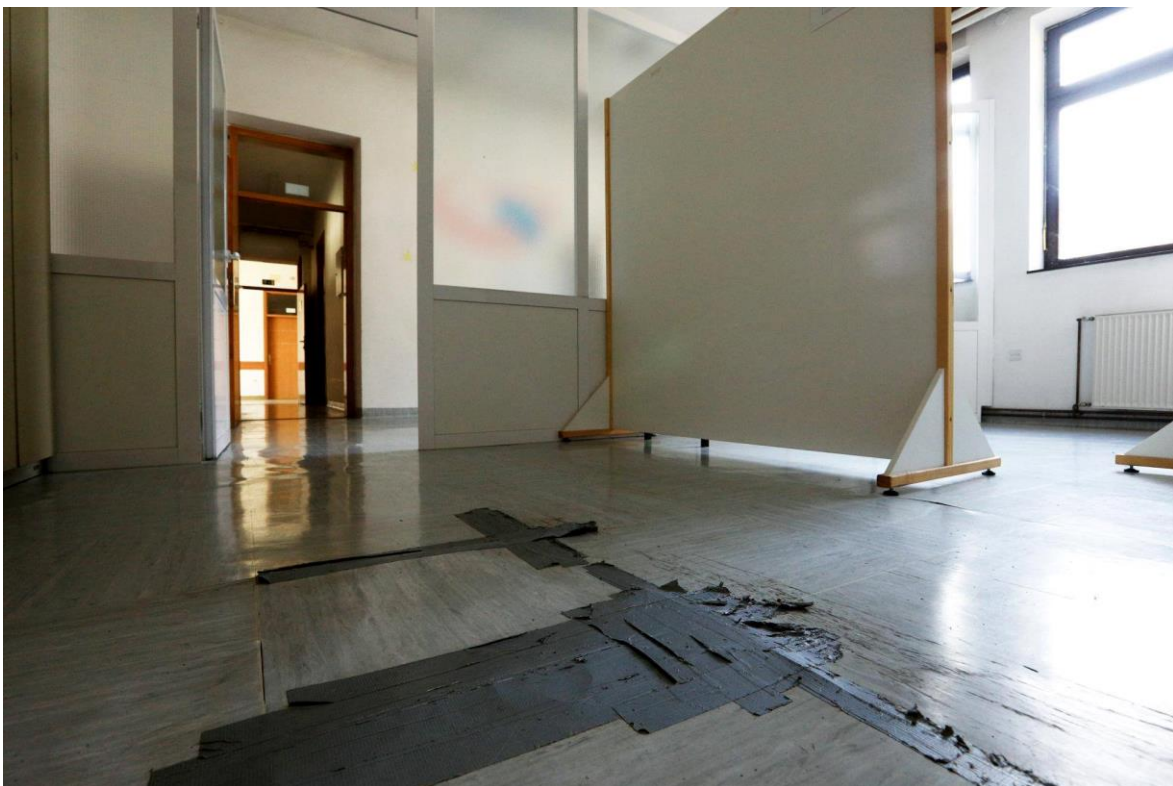




Slika 2-7: ZP Tezno – zunanji izgled



Slika 2-8: ZP Tezno – notranji prostori





Slika 2-9: ZP Tezno – notranji prostori



Slika 2-10: ZP Tezno – notranji prostori



Vir fotografij: splet

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je v okviru osnovne zdravstvene dejavnosti dolžan zagotoviti primarno zdravstveno varstvo ter aktivnosti za krepitev zdravja in zmanjševanje neenakosti v zdravju za vse populacijske skupine v svojem gravitacijskem območju.

Obstoječe stanje razpoložljive infrastrukture v ZP Tezno ne omogoča optimalnega izvajanja vseh zastavljenih programov, in ne zagotavlja osnovnih pogojev za organizacijo in izvedbo vseh zastavljenih ciljev. Tako so razlogi za investicijsko namero – novogradnjo zdravstvene postaje sledeči:

- dotrajanost obstoječih prostorov ZP Tezno,



- pomanjkanje prostorskih kapacitet; prostorske kapacitete (1.039 m²) sedanjega objekta ne omogočajo umestitve in izvajanja vseh potrebnih zdravstvenih dejavnosti, ni prostorov za izvajanje dejavnosti OE Varstvo otrok in mladine, OE Varstvo žensk, OE Zobozdravstveno varstvo;
- potreba po umestitvi lekarne, ki v okviru trenutno razpoložljivih prostorskih kapacitet ni možna;
- premajhno število parkirnih mest (na sedanji lokaciji jih je na razpolago samo 26).

Nadgradnja preventivnih programov zdravstvene oskrbe prispeva k boljši informiranosti, motiviranosti in posledično vključenosti v preventivne programe ter k dostopnejšim, sprejemljivejšim in ustrežnejšim preventivnim obravnavam. Z vidika izvajalcev zdravstvenih storitev bodo nadgradnje programov doprinesle k boljšemu doseganju ciljev preventivnih programov zaradi usklajenega izvajanja preventive, timskega pristopa, sodelovanja in povezovanja med vsemi izvajalci preventivnih programov v zdravstvenem domu in lokalnem okolju. Implementacija nadgrajenih preventivnih programov pomembno prispeva k boljšemu zdravju in z zdravjem povezano kakovost življenja prebivalcev.

Namen zagotovitve infrastrukture je podpora vsebinskemu delu izvajanja dejavnosti zdravstvene oskrbe. To je tudi razlog, da je ZD Maribor skupaj z Mestno občino Maribor, kot predstavnico občin soustanoviteljic zavoda, pristopil k izvedbi nameravane investicije. Z ureditvijo primernih prostorov bo omogočeno izvajanje storitev v prijaznem okolju, kar ima posebno dodano vrednost tako za izvajalce storitev kot njihove uporabnike.

2.3 USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI

2.3.1 Zakonodajni okvir

Pri izvedbi projekta je potrebno upoštevati naslednje pravne podlage:

- Zakon o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21 in 189/21),
- Zakon o javnih finančah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21 in 206/21 - ZDUPŠOP),
- Zakon o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 do 2031 (Uradni list RS, št. 162/21; v nadaljnjem besedilu: ZZSISZ),
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO in 207/21; v nadaljnjem besedilu: ZFO-1),
- Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16),
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09 – ZIPRS1011, 3/13 in 81/16),
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr. in 197/20),
- Uredba o metodologiji za določitev razvitosti občin za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 208/21),



- Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17 in 101/20).

Zahteve v zvezi z izvajanjem zdravstvene dejavnosti v slovenskem pravnem redu urejajo zakonski in podzakonski predpisi na področju zdravstva:

- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1-UPB1, Ur. list RS, št. 39/06 – UPB, s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 – 2031 (Uradni list RS, št. 162/2021),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP - 2, Ur. list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3),

Projekt je usklajen s strateškimi razvojnimi usmeritvami, cilji in zahtevami evropske in slovenske politike ter zakonodaje na področju zdravstvene dejavnosti.

Izdelana investicijska dokumentacija je usklajena z usmeritvami in cilji kohezijske politike EU in pravili izvajanja politike v Republiki Sloveniji. Eden od predpogojev za rast je potrebna infrastruktura, med drugim tudi zdravstvena. Zagotavljanje učinkovitega izvajanja zdravstvene dejavnosti je predpogoj za gospodarski razvoj območja, saj povečuje produktivnost in zdravje ljudi ter tudi razvojne vidike območja in regije.

2.3.2 Skladnost predmetnega projekta z usmeritvami in cilji strateških dokumentov

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami, programi in politikami:

- **Strategija Evropa 2020**

V strategiji Evropa 2020¹ si je EU do leta 2020 nalagala 5 pglavitnih ciljev. Med njimi je boj proti revščini in socialni izključenosti, ki je do leta 2020 predvideval vsaj 20 milijonov manj revnih in socialno izključenih prebivalcev. Nacionalni cilj RS je zmanjšanje revnih in socialno izključenih prebivalcev do leta 2020 za 40.000.

- **Proti trajnostni Evropi 2030**

V dokumentu za javno razpravo² je v točki 3.1.4 Ensuring a socially fair transition poudarjen pomen vlaganj na področju sociale, kamor se uvršča tudi predlagana investicija.

- **Splošna deklaracija človekovih pravic**

Deklaracijo³ je sprejela in razglasila Generalna skupščina Združenih narodov 10. decembra 1948 z resolucijo št. 217 A (III), ki v 29. členu določa »Vsakdo ima dolžnosti do skupnosti, v kateri je edino mogoč svoboden in popoln razvoj njegove osebnosti.«

- **Strategija razvoja Slovenije**

Osrednji cilj je zagotoviti kakovost življenja za vse. Strategija meri na Slovenijo, v kateri se bo kakovost življenja za vse prebivalke in prebivalce kazala v boljših priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, bolj dostojnem, varnem in aktivnem življenju v zdravem in čistem okolju ter aktivnejšem vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

¹ https://ec.europa.eu/eu2020/pdf/1_SL_ACT_part1_v1.pdf

² https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/rp_sustainable_europe_30-01_en_web.pdf

³ <http://www.varuh-rs.si/pravni-okvir-in-pristoinosti/mednarodni-pravni-akti-s-podrocja-clovekovih-pravic/organizacija-zdruzenih-narodov/splosna-deklaracija-clovekovih-pravic/>



- **Regionalni razvojni program Podravja 2021 – 2027 (Osnutek, januar 2021)**

Regionalni razvojni program 2021 – 2027 Podravske regije je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-druženem, okoljskem in prostorskem področju regije.

Na osnovi ocenjenega stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa. Osnovni namen in cilj priprave RRP 2021 – 2027 je identifikacija razvojnih potencialov Podravske regije, ter na tej osnovi z vsemi vključenimi deležniki doseči soglasje in dogovor o regijskih razvojnih prioritetah.

Glavni cilji, so predvsem:

- Identificirati in oblikovati najbolj perspektivne projektne vsebine, ki bodo doprinesli razvoju regije (s posebnim poudarkom na poenotenju v delu, ki se nanaša na opredelitev ključnih vidikov – razvojnih prioritet, programov, ukrepov in projektov regionalnega razvoja, še posebej zaradi uskladitve “različnih interesov” območnih razvojnih partnerstev;
- Integrirati interese ključnih gospodarskih in znanstveno raziskovalnih subjektov v regionalni razvoj; Identifikacija trendov ter priprava odgovorov na pričakovane spremembe v okviru posledic pandemije COVID 19;
- Povezati razvojno in prostorsko načrtovanje v regiji,
- Spodbuditi medsektorsko sodelovanje pri pripravi in izvajanju projektov

Strateški cilj 4: BOLJ PRIVLAČNA IN SOCIALNA REGIJA

V okviru Razvojnega /strateškega cilja 4, ki naslavlja na eni strani problematiko, nanašajočo se na stanje na trgu dela, ter na drugi strani na t.i. družbeni razvoj, kjer gre za vsa tista področja, ki hkrati prispevajo k zviševanju kakovosti življenja prebivalstva v regiji in zagotavljajo zdravo in kakovostno delovno silo.

V okviru Razvojne prioritete 4/strateškega cilja, so predvideni sledeči ukrepi:

- ▶ Izboljšati učinkovitost trga dela;
 - ▶ Razviti kompetence za 21. stoletje;
 - ▶ Zagotoviti večjo vključenost ranljivih skupin v družbo;
 - ▶ **Zagotoviti dostopno in kakovostno zdravstveno oskrbo za vse prebivalce v regiji;**
 - ▶ Omogočiti večjo kakovost življenja in dela za vse prebivalce v regiji.
- **Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016–2025 »Skupaj za družbo zdravja« (ReNPZV16–25)**

Resolucija je dokument, ki naslavlja ključne probleme zdravja in sistema zdravstvenega varstva v Sloveniji in postavlja temelje za zdravje v vseh politikah. Z vlaganji v zdravje in zdravstvo, ki jih predvideva Resolucija, naj bi v prihodnje tudi bolj učinkovito prispevali k trajnostnemu razvoju Slovenije.

Resolucija predstavlja podlago za razvoj zdravstva v Sloveniji v naslednjih desetih letih in za pripravo in sprejem ustreznih zakonov s področja zdravstvenega zavarovanja in zdravstvene dejavnosti ter ohranja vizijo kakovostnega in vsem dostopnega javnega zdravstva. V središče postavlja uporabnika in izvajalca in si v predvidenih ukrepih prizadeva za:

- krepitev in varovanje zdravja ter preprečevanje bolezni;



- optimizacijo zdravstvene oskrbe;
- povečanje uspešnosti sistema zdravstvenega varstva;
- pravično, solidarno in vzdržno financiranje zdravstvenega varstva.

- **Strategija razvoja Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor**

V sprejeti strategiji je poudarek zagotavljanju kvalitete izvajanja in dostopnosti zdravstvenih storitev, za kar je pomembno zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje teh storitev, pri čemer sestavni del teh pogojev predstavlja tudi zagotovitev prostorov in opreme za sprejem pacientov v ambulantno obravnavo.

- **Načrt za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju: NOO), april 2021**

Voditelji držav članic so na Evropskem svetu dne 21. 7. 2020 sprejeli dogovor glede Večletnega finančnega okvira (v nadaljevanju VFO) za obdobje 2021-2027 in Instrumenta za okrevanje. Dogovor prinaša obsežna dodatna sredstva za Slovenijo, ki bodo olajšala okrevanje po krizi COVID-19 in spodbudila investicije v zeleni in digitalni prehod.

Vlada RS je na redni seji 27. avgusta 2020 obravnavala izhodišča za pripravo nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), ki so opredelila okvirne vsebine oziroma predvidena področja financiranja. Na osnovi tega je bil pripravljen osnutek NOO, ki je bil 8. oktobra obravnavan in potrjen na redni seji Vlade RS. 19. oktobra je bil osnutek NOO posredovan v neformalno usklajevanje na EK. V novembru in decembru so potekali tehnični sestanki po posameznih področjih NOO z EK in posvetovanja z vsemi relevantnimi deležniki.

Vlada se je nato 23. decembra 2020 seznanila z aktivnostmi, ki so bile opravljene v zvezi z NOO po potrditvi osnutka 8. oktobra 2020. Vlada je Službi vlade za razvoj in evropsko kohezijsko politiko naložila, da NOO v obravnavo in potrditev vložijo po uveljavitvi evropske Uredbe o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost.

Vlada je na seji dne 28. aprila 2021 sprejela nacionalni Načrt za okrevanje in odpornost (NOO), ki bo podlaga za koriščenje razpoložljivih sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost (RRF). Gre za finančno najboljše mehanizem iz naslova evropskega svežnja za okrevanje in odpornost »Next Generation EU«, v okviru katerega bodo Sloveniji na voljo tudi sredstva pobude React-EU, Sklada za pravični prehod in Razvoj podeželja.

Načrt za okrevanje in odpornost predstavlja enega od temeljev za uspešno okrevanje in dolgoročni razvoj naše države po zastoju, ki ga je povzročila pandemija Covid-19. Slovenija se je že pred tem soočala z nekaterimi razvojnimi tveganji, saj so na nekaterih področjih gibanja odstopala od usmeritev Strategije razvoja Slovenije 2030 (v nadaljevanju: SRS 2030), ki je krovni razvojni načrt države. Med temi izstopa zlasti počasno odzivanje na tehnološke, demografske in podnebne spremembe.

Slovenija je v NOO opredelila razvojna področja s pripadajočimi reformami in naložbami, ki bodo prispevale k blaženju negativnih gospodarskih in socialnih učinkov epidemije Covid-19 ter pripravile državo na izzive, ki jih predstavljata zeleni in digitalni prehod.

Vsaka komponenta znotraj posameznega razvojnega področja vključuje vsebinsko povezane reforme in naložbe. Pri vsakem ukrepu so opredeljeni tudi relevantni mejniki in cilji. Na ta način bo mogoče spremljati njihovo izvajanje. V luči prizadevanj za zeleni prehod noben od ukrepov ne sme bistveno/pomembno škodovati okolju.

Načrt za okrevanje in odpornost vključuje naslednje sklope reformnih in naložbenih ukrepov:

- zeleni prehod,



- ▶ digitalna preobrazba,
- ▶ pametna, trajnostna in vključujoča rast,
- ▶ **zdravstvo in socialna varnost,**

ki se odzivajo na šest sklopov izzivov, ki jih je v okviru mehanizma na okrevanje in odpornost prepoznala EU.

Modelske ocene, ki jih je pripravil Urad za makroekonomske analize in razvoj kažejo, da bi izvajanje ukrepov NOO lahko okrepilo gospodarsko rast in v letu 2026 dodatno povišalo BDP za okoli 0,8 %.

Projekt, ki je predmet obdelave v tej dokumentaciji, je usklajen z glavnimi izzivi in cilji NOO, in sicer v okviru ukrepa / razvojnega področja »Zdravstvo in socialna varnost«; komponenta 1 »Zdravstvo (C4 K1)«. Cilj te komponente je zagotoviti kakovostno, finančno vzdržno in vsem dostopno javno zdravstvo kot temelj slovenskega zdravstvenega sistema, kar obsega:

- kakovostno in dostopno zdravstveno varstvo s stabilnim financiranjem in dolgoročno vzdržnostjo javnih financ;
- zagotovitev oziroma ohranitev univerzalne dostopnosti do potrebnih zdravstvenih storitev, vključno s preventivnimi storitvami; obvladovanje pretečih groženj, ki jih za zdravstvo predstavljajo: naraščanje bremena kroničnih bolezni in stanj, nove nalezljive bolezni, odpornost mikrobov na zdravila in agensi iz okolja, mobilnost pacientov;
- boljša pripravljenost in odziv na zdravstvene grožnje (npr.: epidemija covid-19 ipd.);
- povečanje učinkovitosti upravljanja in delovanja zdravstvenega sistema v kriznih situacijah v smislu izboljšave upravljanja, ustrezne usposobljenosti zdravstvenih kadrov, pretoka informacij, uporabe digitalnih tehnologij in vzpostavitve novih oblik sodelovanja na lokalni in regionalni ravni.

Reforma zdravstvenega sistema je usmerjena v solidarno, pravično in univerzalno zdravstveno varstvo, ki bo vsem pacientom zagotavljalo varno in kakovostno obravnavo. Navedeno bomo dosegli s spremembami ključne zakonodaje, predvsem Zakona o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju, in z investicijami na naslednjih področjih:

- Krepitev kompetenc kadrov v zdravstvu za zagotavljanje kakovosti oskrbe
- Digitalna preobrazba zdravstva
- **Dostopnost zdravstvenega sistema**
- Učinkovita obravnava nalezljivih bolezni



3 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV

Povpraševanje in dostopnost:

V lokalnem okolju MOM ter občin ustanoviteljic je visoko povpraševanje po kakovostnih zdravstvenih storitvah zaradi rastoče populacije in staranja prebivalstva. Trenutne kapacitete so neustrezne in ne zadostujejo potrebam prebivalcev, kar ustvarja priložnost za novo, sodobno zdravstveno postajo.

Konkurenčna prednost:

Nova zdravstvena postaja bo nudila celovito oskrbo, vključno z ambulantami za primarno in sekundarno zdravstveno dejavnost, lekarno ter z zadostnim številom parkirnih mest. Tako bo bistvena izboljšana dostopnost storitev, kar bo pozitivno vplivalo na zadovoljstvo pacientov, ki bodo lahko na enem mestu opravili vse potrebne storitve.

Ekonomičnost in trajnost:

Integracija več zdravstvenih storitev na eni lokaciji bo zmanjšala operativne stroške in povečala učinkovitost delovanja. Sodobna zasnova in energetske učinkovite rešitve bodo prispevale k dolgoročni finančni vzdržnosti in okoljski prijaznosti projekta.

Lokalna skupnost in razvoj:

Postavitev nove zdravstvene postaje bo pozitivno vplivala na razvoj lokalne skupnosti, saj bo ustvarila nova delovna mesta in izboljšala zdravstveno oskrbo. Prisotnost lekarne in ustreznih parkirnih mest bo dodatno spodbudilo lokalno gospodarstvo in povečalo privlačnost območja.

Prilagodljivost in rast:

Projekt je zasnovan tako, da omogoča prilagodljivost in nadaljnjo rast, kar pomeni, da lahko zdravstvena postaja v prihodnosti še razširi nabor storitev glede na potrebe skupnosti. To zagotavlja dolgoročno relevantnost in trajnost investicije.

Z vključitvijo teh elementov bo analiza tržnih možnosti temeljito prikazala koristi in priložnosti, ki jih prinaša izgradnja nove zdravstvene postaje, ter podprla odločitev za nadaljevanje projekta.



4 ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE

Predinvesticijska zasnova projekta je namenjena utemeljitvi potrebe po investiciji ter izbora optimalne variante, ki bo zagotavljala ustrezne rezultate investicijskega projekta.

Za namen izdelave investicijske dokumentacije sta obravnavani naslednji dve možnosti:

V fazi snovanja projekta sta bila preverjena dva scenarija:

- Varianta 1 »z investicijo« oz. gradnja infrastrukture.
- Varianta 2: »Varianta brez investicije« ali scenarij »narediti nič« oz. opustitev projekta,

- **Scenarij oz. varianta 1 »z investicijo«, gradnja infrastrukture**

Varianta »z investicijo« pomeni izvedbo projekta in izpolnitev zastavljenih ciljev. V okviru analize variante so bile identificirane naslednje prednosti in slabosti:

Prednosti:

- Sodobna infrastruktura: Nova zdravstvena postaja bo nudila sodobne in funkcionalne prostore, kar bo izboljšalo kakovost zdravstvenih storitev in delovne pogoje za zaposlene.
- Celovita oskrba: Vključenost ambulant za primarno in sekundarno zdravstveno dejavnost ter lekarne bo omogočila pacientom, da na enem mestu opravijo vse potrebne storitve.
- Dostopnost: Zgraditev zadostnega števila parkirnih mest in parkirne garaže bo izboljšala dostopnost za paciente in zaposlene.
- Ekonomičnost in trajnost: Energetsko učinkovite rešitve bodo prispevale k zmanjšanju operativnih stroškov in dolgoročni finančni vzdržnosti projekta.
- Prilagodljivost: Nova zdravstvena postaja bo zasnovana tako, da omogoča prihodnje prilagoditve in razširitve glede na potrebe skupnosti.
- Pozitiven vpliv na lokalno skupnost: Izgradnja nove zdravstvene postaje bo spodbudila lokalno gospodarstvo, ustvarila nova delovna mesta in izboljšala splošno kakovost življenja v skupnosti.

Slabosti:

- Visoki začetni stroški: Gradnja nove zdravstvene postaje zahteva visoko začetno investicijo, kar lahko obremeni občinski proračun.
- Tveganja pri gradnji: Možnost prekoračitev stroškov, zamud ali drugih težav, ki se lahko pojavijo med gradbenim procesom.
- Prehodne težave: Selitev in prestrukturiranje lahko začasno povzročita nevšečnosti za paciente in zaposlene.
- Konkretno to pomeni, da ZD Maribor ne izpolnjuje ustreznih pogojev, ki jih narekujejo zakonske zahteve s področja zdravstvenega varstva za izvajanje zdravstvene dejavnosti ter dolgoročno ne prispeva k izboljšanju zdravstvenega stanja širokega kroga uporabnikov.

- **Varianta 2: »Varianta brez investicije« ali scenarij »narediti nič« oz. opustitev projekta**

Varianta brez investicije pomeni »narediti nič« oz. ohranjati obstoječe stanje. Investicijskih stroškov v tem primeru nimamo. To pa pomeni, da se bodo občine še naprej soočale s pomanjkanjem ustrezne zdravstvene infrastrukture, zemljišče, ki je namenjeno izgradnji tega objekta, bo ostalo nepozidano.

Prednosti:



- Prihranek sredstev: Občina ne bo imela visokih stroškov za izgradnjo in vzdrževanje športnega parka, kar lahko omogoči usmeritev sredstev v druge projekte ali prioritete naloge.
- Manjše tveganje: Neizvedba projekta pomeni manjše finančno tveganje in manjše obremenitve za občinski proračun. Prav tako ni tveganj, povezanih s prekoračitvami stroškov, zamudami pri gradnji ali drugimi težavami, ki se lahko pojavijo med gradbenim procesom.
- Status quo: Obstoječi uporabniki in zaposleni se ne bodo soočali s spremembami in morebitnimi začasnimi nevšečnostmi, ki jih prinaša selitev ali prestrukturiranje.

Slabosti:

- Dotrajani prostori: Obstoječi prostori so dotrajani, kar negativno vpliva na kakovost zdravstvenih storitev in delovno okolje za zaposlene.
- Pomanjkanje parkirnih mest: Trenutno ni zadostnega števila parkirnih mest, kar povzroča težave pri dostopu za paciente in zaposlene.
- Ni lekarne v bližini: Odsotnost lekarne v neposredni bližini otežuje pacientom dostop do nujnih zdravil.
- Dolgotrajna neučinkovitost: Nadaljevanje delovanja v obstoječih neustreznih pogojih bo dolgoročno povečalo stroške vzdrževanja in zmanjšalo učinkovitost delovanja.
- Nezadovoljstvo uporabnikov: Pomanjkanje sodobne infrastrukture lahko v nezadovoljstvo pacientov in zdravstvenega osebja, kar negativno vpliva na ugled celotnega zdravstvenega doma in občin soustanoviteljic..

Iz zgornje analize je razvidno, da varianta "Z investicijo" prinaša dolgoročne koristi, ki presegajo začetne stroške in tveganja, medtem ko varianta "Brez investicije" ne naslavlja ključnih potreb in težav, s katerimi se trenutno sooča zdravstvena postaja Tezno.

MOM s projektnimi partnerji je tako nadaljevala z aktivnostmi v sklopu scenarija »z investicijo« ter pristopila k prvim aktivnostim za izvedbo projekta.

Pri načrtovanju izgradnje nove zdravstvene postaje je bilo obravnavanih več možnih variant, ki bi zadostile potrebam prebivalstva po kakovostnih zdravstvenih storitvah. Med ključnimi kriteriji za ocenjevanje variant so bili funkcionalnost, dostopnost, ekonomičnost, trajnost in celovita oskrba pacientov.

Mestna občina Maribor je izvedla arhitekturni natečaj, s katerim je pridobila različne projektne rešitve za novo zdravstveno postajo. Na podlagi tega natečaja je bila izbrana najustreznejša arhitekturna rešitev, ki optimalno združuje vse ključne kriterije. Izbrana varianta vključuje naslednje prednosti:

Celovita oskrba: Nova zdravstvena postaja bo nudila ambulate za primarno in sekundarno zdravstveno dejavnost ter lekarno, kar omogoča pacientom, da na enem mestu opravijo vse potrebne zdravstvene storitve.

Dostopnost: Objekt bo imel zadostno število parkirnih mest in parkirno garažo, kar bo izboljšalo dostopnost za paciente in zaposlene.

Funkcionalnost in estetika: Izbrana arhitekturna rešitev zagotavlja sodobno in funkcionalno zasnovo, ki bo omogočila učinkovito izvajanje zdravstvenih storitev ter ustvarila prijetno okolje za uporabnike.

Ekonomičnost in trajnost: Sodobna zasnova in energetske učinkovite rešitve bodo prispevale k zmanjšanju operativnih stroškov ter dolgoročni finančni vzdržnosti in okoljski prijaznosti projekta.



Prilagodljivost: Projekt je zasnovan tako, da omogoča prihodnje prilagoditve in razširitve glede na spreminjajoče se potrebe skupnosti.

Na podlagi te analize je bila izbrana varianta, ki temelji na najbolj optimalni projektni rešitvi arhitekturnega natečaja. Ta varianta najbolje izpolnjuje vse zahtevane kriterije in zagotavlja trajnostno ter učinkovito rešitev za izgradnjo nove zdravstvene postaje v Mestni občini Maribor.

V nadaljevanju dokumenta primerjamo izbrano varianto - projektno rešitev, ki pomeni izvedbo investicije, z varianto »brez investicije«.

4.1 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE

4.1.1 Ocena investicijskih stroškov in koristi

- **Varianta 0: »Varianta brez investicije« ali scenarij »narediti nič« oz. opustitev projekta**

Varianta brez investicije pomeni »narediti nič« oz. ohranjati obstoječe stanje. Investicijskih stroškov v tem primeru nimamo.

- **Varianta 1: Varianta »z investicijo« pomeni izvedbo projekta in izpolnitev zastavljenih ciljev.**

Varianta 1 pomeni, da investitor pristopi k izvedbi projekta, ki bo pri investitorju povzročil investicijske stroške. Analizo stroškov izbrane variante prikazujemo v nadaljevanju.

Osnova za izračun vrednosti izhaja iz podanih podatkov s strani naročnika, osnova je predhodno izdelana projektna dokumentacija, ki je opredelila potrebne ukrepe.

Za izbrano tehnično – tehnološko izvedbo so planirani stroški:

- izvedbe gradbenih obrtnih in inštalacijskih del na podlagi projektantskih predračunov;
- izdelave projektne, investicijske dokumentacije, nadzora nad gradnjo, in drugih storitev na podlagi pogodbenih vrednosti oz. ocene s strani strokovnih služb investitorja,
- vrednost investicije vključuje tudi DDV, ki ni povračljiv.

Ocenjena vrednost projekta v stalnih cenah (februar 2024) je sledeča:

- ▶ 16.222.440,19 EUR brez DDV,
- ▶ 19.743.216,89 EUR z DDV (povračljivim in nepovračljivim)
- ▶ **19.282.760,03 EUR z nepovračljivim DDV (vrednost investicije).**

Vrednost investicije v tekočih cenah znaša:

- ▶ 17.410.480,01 EUR brez DDV
- ▶ 21.196.472,71 EUR z DDV (povračljivim in nepovračljivim)
- ▶ **20.695.754,04 EUR z nepovračljivim DDV (vrednost investicije).**

Struktura stroškov po vrstah del ter virov financiranja v tekočih cenah je sledeča:



Tabela 4-1: Struktura stroškov za celotno investicijo (stalne cene)

	SKUPAJ INVESTICIJA - PROJEKTANTSKA OCENA	VREDNOST brez DDV	DDV NEPOVRAČLJIVI	VRED. Z NEPOVRAČ. DDV	INF.: POVRAČLJIVI DDV	INF. VREDNOST S CELOTNIM DDV
A	GOI DELA	12.842.671,76	2.440.651,99	15.283.323,76	384.735,80	15.668.059,56
	Gradbeno obrtniška dela	8.006.862,05	1.502.393,59	9.509.255,64	259.116,07	9.768.371,71
	Instalacijska dela	3.008.172,00	601.759,40	3.609.931,40	60.038,43	3.669.969,83
	Komunalno opremljanje	122.868,92	23.454,50	146.323,42	3.576,66	149.900,08
	Zunanja ureditev in kanalizacija	764.860,59	148.550,16	913.410,75	19.719,17	933.129,92
	Tehnologija cevne pošte	41.075,02	8.535,51	49.610,53	500,99	50.111,52
	Sistemi za garažo	86.189,50	0,00	86.189,50	18.961,69	105.151,19
	Druge storitve	85.700,00	17.808,72	103.508,72	1.045,29	104.554,01
	Nepredvidena dela od GOI del	726.943,68	138.150,11	865.093,80	21.777,50	886.871,30
B	NOTRANJA OPREMA	1.880.597,36	343.397,78	2.223.995,13	70.333,63	2.294.328,76
b1	OPREMA - ZD TEZNO	1.576.665,68	343.397,78	1.920.063,45	3.468,66	1.923.532,11
b2	OPREMA - LEKARNA	303.931,68	0,00	303.931,68	66.864,97	370.796,65
	Skupaj nepredvidena dela od opreme (ZD+LEKARNA)	106.448,91	19.437,61	125.886,51	3.981,15	129.867,66
C	OSTALI STROŠKI	1.499.171,06	276.270,07	1.775.441,13	5.387,40	1.780.828,53
	Načrti in druga projektna dokumentacija	709.344,50	156.055,79	865.400,29	0,00	865.400,29
	Ostala dokumentacija	93.423,66	20.553,20	113.976,87	0,00	113.976,87
	Investicijska dokumentacija	5.795,00	1.274,90	7.069,89	0,00	7.069,89
	Nadzor nad izvedbo (gradbeni nadzor)	441.698,07	91.786,18	533.484,25	5.387,40	538.871,65
	Komunalni prispevek, sprememba namembnosti	218.909,83	0,00	218.909,83	0,00	218.909,83
	Strošek vpisa v zemljiško knjigo	10.000,00	2.200,00	12.200,00	0,00	12.200,00
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	20.000,00	4.400,00	24.400,00	0,00	24.400,00
D=A+B+C	SKUPAJ VREDNOST BREZ DDV	16.222.440,19	3.060.319,84	19.282.760,03	460.456,83	19.743.216,85

Tabela 4-2: Struktura stroškov za celotno investicijo z vlaganji po letih (stalne cene)



SKUPAJ INVESTICIJA – STALNE CENE		Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ
A	GOI DELA	0	0	6.421.336	6.421.336	0	12.842.672
	Gradbeno obrtniška dela	0	0	4.003.431	4.003.431	0	8.006.862
	Instalacijska dela	0	0	1.504.086	1.504.086	0	3.008.172
	Komunalno opremljanje	0	0	61.434	61.434	0	122.869
	Zunanja ureditev in kanalizacija	0	0	382.430	382.430	0	764.861
	Tehnologija cevne pošte	0	0	20.538	20.538	0	41.075
	Zunanja ureditev in zasaditve - parkirišča	0	0	0	0	0	0
	Sistemi za garažo	0	0	43.095	43.095	0	86.190
	Druge storitve	0	0	42.850	42.850	0	85.700
	GOI dela brez nepredvidenih del	0	0	6.057.864	6.057.864	0	12.115.728
	Nepredvidena dela od GOI del	0	0	363.472	363.472	0	726.944
B	NOTRANJA OPREMA	0	0	0	0	1.880.597	1.880.597
b1	OPREMA - ZD TEZNO	0	0	0	0	1.576.666	1.576.666
b2	OPREMA - LEKARNA	0	0	0	0	303.932	303.932
	Oprema skupaj brez nepredvidenih del ZP + LEKARNA	0	0	0	0	1.774.148	1.774.148
	Skupaj nepredvidena dela od opreme (ZD+LEKARNA)	0	0	0	0	106.449	106.449
C	Ostali stroški	561.510	380.842	223.014	227.014	106.792	1.499.171
	Načrti in druga projektna dokumentacija	247.561	376.662	28.374	28.374	28.374	709.345
	Ostala dokumentacija	93.424	0	0	0	0	93.424
	Investicijska dokumentacija	1.615	4.180	0	0	0	5.795
	Nadzor nad izvedbo (gradbeni nadzor)	0	0	192.640	192.640	56.418	441.698
	Komunalni prispevek	218.910	0	0	0	0	218.910
	Strošek vpisa v zemljiško knjigo	0	0	0	0	10.000	10.000
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0	0	2.000	6.000	12.000	20.000
D	SKUPAJ VREDNOST BREZ DDV	561.510	380.842	6.644.350	6.648.350	1.987.389	16.222.440
E	DDV NEPOVRAČLJIVI SKUPAJ	75.372	83.785	1.267.039	1.267.919	366.204	3.060.320
F=D+E	VREDNOST INVESTICIJE (Z NEPOVRAČLJIVIM DDV)	636.881	464.627	7.911.389	7.916.269	2.353.593	19.282.760
	Dinamika vlaganj po letih	3%	2%	41%	41%	12%	100%
G	Informativno: DDV POVRAČLJIVI	0	0	194.718	194.718	71.022	460.457
H	INF.:VREDNOST INV. S CELOTNIM DDV (POV. IN NEPOV.)	636.881	464.627	8.106.107	8.110.987	2.424.615	19.743.217



	SKUPAJ INVESTICIJA - TEKOČE CENE	Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ	delež
A	GOI DELA	0,00	0,00	6.818.932,16	6.968.948,65	0,00	13.787.880,81	66,62%
	Gradbeno obrtniška dela	0,00	0,00	4.251.315,47	4.344.844,40	0,00	8.596.159,87	41,54%
	Instalacijska dela	0,00	0,00	1.597.215,99	1.632.354,75	0,00	3.229.570,74	15,60%
	Komunalno opremljanje	0,00	0,00	65.238,36	66.673,60	0,00	131.911,96	0,64%
	Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	406.109,62	415.044,02	0,00	821.153,64	3,97%
	Tehnologija cevne pošte	0,00	0,00	21.809,15	22.288,95	0,00	44.098,10	0,21%
	Zunanja ureditev in zasaditve - parkirišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Sistemi za garažo	0,00	0,00	45.763,09	46.769,88	0,00	92.532,97	0,45%
	Druge storitve	0,00	0,00	45.503,19	46.504,26	0,00	92.007,45	0,44%
	GOI dela brez nepredvidenih del	0,00	0,00	6.432.954,87	6.574.479,86	0,00	13.007.434,73	62,85%
	Nepredvidena dela od GOI del	0,00	0,00	385.977,29	394.468,79	0,00	780.446,08	3,77%
B	NOTRANJA OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	2.085.876,51	2.085.876,51	10,08%
b1	OPREMA - ZD TEZNO	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.768,75	1.748.768,75	8,45%
b2	OPREMA - LEKARNA	0,00	0,00	0,00	0,00	337.107,76	337.107,76	1,63%
	Oprema skupaj brez nepredvidenih del ZP + LEKARNA	0,00	0,00	0,00	0,00	1.967.808,02	1.967.808,02	9,51%
	Skupaj nepredvidena dela od opreme (ZD+LEKARNA)	0,00	0,00	0,00	0,00	118.068,48	118.068,48	0,57%
C	Ostali stroški	561.509,54	380.842,17	235.065,57	243.953,91	115.351,49	1.536.722,68	7,43%
	Načrti in druga projektna dokumentacija	247.561,05	376.662,17	28.373,76	28.373,76	28.373,76	709.344,50	3,43%
	Ostala dokumentacija	93.423,66	0,00	0,00	0,00	0,00	93.423,66	0,45%
	Investicijska dokumentacija	1.615,00	4.180,00	0,00	0,00	0,00	5.795,00	0,03%
	Nadzor nad izvedbo (gradbeni nadzor)	0,00	0,00	204.567,97	209.068,47	62.576,29	476.212,73	2,30%
	Komunalni prispevek	218.909,83	0,00	0,00	0,00	0,00	218.909,83	1,06%
	Strošek vpisa v zemljiško knjigo	0,00	0,00	0,00	0,00	11.091,56	11.091,56	0,05%
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0,00	0,00	2.123,84	6.511,68	13.309,88	21.945,40	0,11%
D =A+B+C	SKUPAJ VREDNOST BREZ DDV	561.509,55	380.842,17	7.053.997,73	7.212.902,56	2.201.228,00	17.410.480,01	84,13%
E	DDV NEPOVRAČLJIVI SKUPAJ	75.371,93	83.785,27	1.345.105,44	1.375.515,48	405.495,91	3.285.274,03	15,87%
F=D+E	VREDNOST INVESTICIJE (Z NEPOVRAČLJIVIM DDV)	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04	100,00%
	Dinamika vlaganj po letih	3,08%	2,25%	40,58%	41,50%	12,60%	100,00%	
G	<i>Informativno: DDV POVRAČLJIVI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>206.774,06</i>	<i>211.323,07</i>	<i>82.621,54</i>	<i>500.718,67</i>	
H =D+E+F	<i>INF.:VREDNOST INV. S CELOTNIM DDV (POV. IN NEPOV.)</i>	<i>636.881,48</i>	<i>464.627,44</i>	<i>8.605.877,23</i>	<i>8.799.741,11</i>	<i>2.689.345,45</i>	<i>21.196.472,71</i>	



MESTNA OBČINA MARIBOR

4.1.2 Izračuni učinkovitosti za ekonomsko dobo projekta

Varianta 0:

Ta varianta ne predvideva nikakršnih investicijskih stroškov, hkrati pa tudi ne prinaša nikakršnih učinkov. Cilji investicije niso doseženi.

Varianta1:

Pri izračunu kazalnikov učinkovitosti smo izhajali iz podatkov in predpostavk, ki jih podrobno predstavljamo v poglavjih finančne in ekonomske analize.

Tabela 4-3: Kazalniki učinkovitosti za ekonomsko dobo projekta; Varianta 1

KAZALNIK	Kazalnik
finančna neto sedanja vrednost projekta	-10.454.980,84
finančna stopnja donosnosti	-4,22%
ekonomska stopnja donosnosti EISD	5,89%
ekonomska neto sedanja vrednost (EUR)	1.008.441
količnik ekonomske relativne koristnosti	1,05
ekonomske koristi	21.114.778,65
ekonomski stroški	20.106.337,62

Investicija na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize izkazuje negativno finančno stopnjo donosnosti in pozitivno ekonomsko sedanjo vrednost. Projekt bo pozitivno vplival na družbeni, socialni in posredno tudi na gospodarski razvoj regije in države.

Na osnovi analize obeh variant ugotavljamo, **da je iz ekonomskega in družbenega vidika je optimalnejša izbira Variante 1 – »Variante z investicijo«**, ki je sicer stroškovno manj ugodna, vendar prinaša veliko drugih družbenoekonomskih koristi, ki pretehtajo zaznane slabosti.



MESTNA OBČINA MARIBOR

4.2 TEHNIČNI OPIS PROJEKTA ZA IZBRANO VARINATO

4.2.1 Splošno

Investitor načrtuje gradnjo nove Zdravstvene postaje Tezno. Objekt zdravstvene postaje bo zagotavljal ustrezne prostorske možnosti za izvajanje kakovostne zdravstvene oskrbe in lekarniške dejavnosti.

Z namenom pridobitve strokovno najprimernejših arhitekturnih rešitev je bil v letu 2020 izveden Javni projektни natečaj za izbiro izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije za objekt Zdravstvene postaje Tezno v Mariboru, ki bo zagotovil nove ambulantne prostore za izvajanje zdravstvene dejavnosti. Na podlagi odločitve ocenjevalne komisije Obvestilo o izidu natečaja št. 3503-2/2020-22 z dne 23. 12. 2020, je bil kot najustreznejši izbran in prvonagrajeni natečajni elaborat z delovno številko 10, šifro kandidata 21363, za katerega ima avtorske pravice STYRIA ARHITEKTRA d.o.o., Cankarjeva ulica 6e, Maribor.

Z investicijo je predvidena selitev obstoječih zdravstvenih (ambulantnih) in spremljajočih dejavnosti ter umestitev dodatnih zdravstvenih dejavnosti v lastne prostore na novo lokacijo, ki se nahaja na križišču Prekmurske ulice in Stražunskim gozdom ter Ulice Heroja Nandeta.

Objekt bo imel svojo lastno garažo in zunanja parkirišča s čimer bo rešena problematika pomanjkanja parkirnih mest. Svoje prostore bodo pa imele tudi Lekarne Maribor, ki bodo z lekarniško dejavnostjo vsebinsko dopolnjevale izvajanje zdravstvenih dejavnosti same zdravstvene postaje.

4.2.2 Lokacija

Lokacija stavbe je v Prekmurski ulici v Mariboru, na parcelah s št. 232, 234,235,238, 239 in 240 vse k.o. 680-Tabor, na območju OPPN Urbani center Tezno (ID 2509).

Tabela 4-4: Seznam parcel, ki so predmet posegov

Parcelne št. (vse k.o. 680-TEZNO)	Lastnik	Predvideni posegi	Obstoječe služnosti	Potrebne služnosti / soglasja
232	Mestna občina Maribor	Parcela za gradnjo		
234	Mestna občina Maribor	Parcela za gradnjo		
235	Mestna občina Maribor	Parcela za gradnjo		
238	Mestna občina Maribor	Parcela za gradnjo		
239	Mestna občina Maribor	Parcela za gradnjo		
240	Mestna občina Maribor	Parcela za gradnjo		
241	Mestna občina Maribor	Priključek na GJI kanalizacija		Potek GJI in priključek kanalizacija
2752/9	Mestna občina Maribor	Priključek na GJI telekomunikacije	Neprava stvarna služnost za telekomunikacije, elektrovod	Potek GJI in priključek GJI telekomunikacije, elektrovod, kanalizacija, vodovod
2754/1	Mestna občina Maribor	Priključek na GJI plinovod, dostop do javne ceste, vodovod	Neprava stvarna služnost za plinovod	Potek GJI in priključek GJI plinovod, dostop, vodovod

Vir: DGD, Styria d.o.o.

Za ureditev območja je MOM sprejela Občinski podrobni prostorski načrt OPPN, katerega predmetno območje se imenuje Urbani center Tezno (ID 2509) (MUV št.11/22). S tem OPPN se načrtuje gradnja objekta namenjenega



MESTNA OBČINA MARIBOR

zdravstveni oskrbi, objekta Urbanega centra Tezno, v katerem se zagotovijo predvsem prostori za sedež mestne četrti (MČ) Tezno, knjižnico, večnamensko dvorano. Načrtuje se ureditev športnih igrišč, parkovnih, urbanih, zelenih površin ter skupne parkirne površine.

Slika 4-1: Prikaz območja gradnje



Vir: DGD, Styria d.o.o.

Območje projekta se nahaja na križišču Prekmurske ulice in Stražunskim gozdom ter Ulice heroja Nandeta in Osnovno šolo Martina Konšaka v Mariboru.

Za ureditev območja je MOM sprejela Občinski podrobni prostorski načrt OPPN, katerega predmetno območje se imenuje Urbani center Tezno (ID 2509). S tem OPPN se načrtuje gradnja objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, objekta Urbanega centra Tezno, v katerem se zagotovijo predvsem prostori za sedež mestne četrti (MČ) Tezno, knjižnico, večnamensko dvorano. Načrtuje se ureditev športnih igrišč, parkovnih, urbanih, zelenih površin ter skupne parkirne površine.

Na južni strani območja OPPN ob Prekmurski ulici je predvidena gradnja objekta za potrebe knjižnice in mestne četrti Tezno (objekt 1) z manjšo prireditveno dvorano. V objektu se predvidijo tudi prostori za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo otroško igrišče, manjši park ter skupne urbane površine. Dovoz je urejen iz Prekmurske ulice, parkirišča so organizirana na skupnem parkirišču na severovzhodnem delu območja OPPN.

Predviden objekt zdravstvenega doma je lociran v osrednjem delu območja OPPN. Ob osnovni dejavnosti zdravstvenega doma je predvidena tudi umestitev različnih spremljajočih dejavnosti. Dovoz do objekta je iz vzhodne strani iz Prekmurske ulice. Načrtovana je podzemna garaža z uvozom in izvozom preko skupne klančine



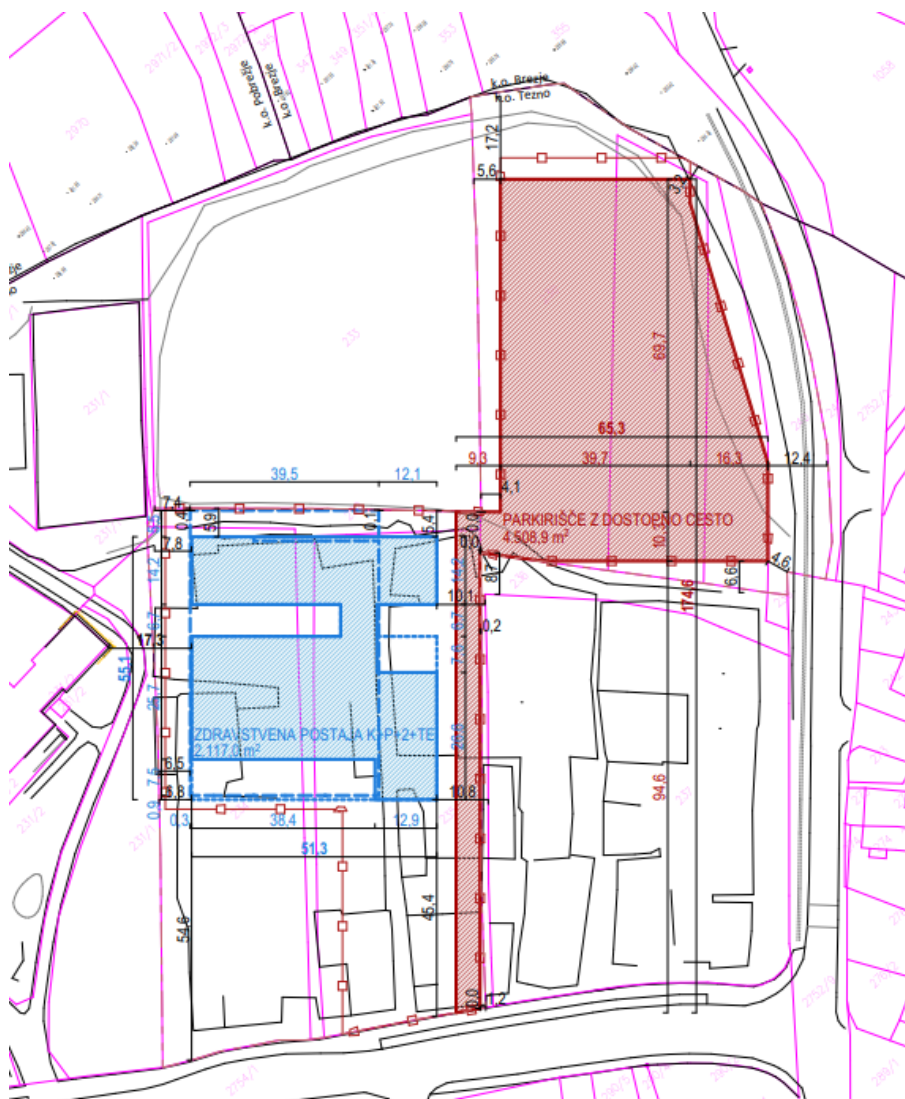
MESTNA OBČINA MARIBOR

v severovzhodnem delu objekta. Parkirišča se uredijo delno v kletni etaži, delno pa na skupnih parkiriščih ob ulici heroja Nandeta na severnem delu območja OPPN.

Na severu območja OPPN je predvidena ureditev športnih igrišč. Uredijo se igrišča za različne športe, tribuna za gledalce in ostale potrebne ureditve. Vzhodno od načrtovanih objektov ter do športnega igrišča in parkirišč na prostem je speljana večnamenska prometna os.

Predmet predmetnega projekta je objekt zdravstvene postaje s skupnimi parkirišči v severnem delu območja. Lociranje in zasnova objekta upošteva ustvarjene danosti (specifična forma stavbne parcele, ki pogojuje parametre funkcionalnega strukturiranja mikrourbane rabe, širši urbanistični koncept urbane regeneracije tezenskega stanovanjskega pasu) in naravne danosti lokacije (topografijo ožjega območja, vegetativni pokrov (ohranitev vrednejših dreves)).

Slika 4-2: Lokacijski prikaz





MESTNA OBČINA MARIBOR

	MEJA KO
	PARCELNA MEJA
	UREJENA MEJA
	OBMOČJE OBDELAVE
	GADBENA PARCELA 9.579,8 m ²
	OBJEKT ZP NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM 2.117,0 m ²
	OBJEKT PARKIRIŠČA NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM 4.508,9 m ²
	PROJEKCIJA NADZEMNIH DELOV OBJEKTA
	PROJEKCIJA PODZEMNIH DELOV OBJEKTA
	GABARITI OBJEKTA
	ODMIKI OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV

Vir: DGD, Styria d.o.o.

4.2.3 Zasnova objekta

Predmet projekta je novogradnja objekta v štirih etažah (klet + pritličje + 1. etaža + 2. etaža + tehnična etaža), klasifikacij:

- CC-SI 12640 – Stavbe za zdravstveno oskrbo.
- CC-SI 12420 Garažne stavbe
- CC-SI 12420 Trgovske stavbe

dimenzij 51,3 x 55,1 m.

Programsko in funkcionalno nov objekt Zdravstvene postaje Tezno predvideva sledeče sklope:

- prostore OE Splošno zdravstveno varstvo,
- prostore OE Varstvo otrok in mladine,
- prostore OE Varstvo žensk,
- prostore OE Medicina dela, prometa in športa,
- specialistične ambulante (Otroška in mladostniška psihiatrija, Pediatrične razvojne ambulante),
- prostore za skupno rabo vseh OE,
- laboratorij,
- prostore za izvajanje lekarniške dejavnosti – Lekarne Maribor.

Oblikovanje in programska organizacija stavbnih volumnov je prilagojeno funkcionalnim potrebam ter specifični rabe notranjih ter zunanjih prostorov.

Načrtovani trolamelni, kompakten, prostostoječ stavbni volumen (K+P+2+TE) je obdan s perforiranim fasadnim ovojem, ki se z oblikovanjem prilagaja potrebam po racionalnem senčenju notranjih prostorov, z razpiranjem stavbnega ovoja med lamelami pa tvori prepoznavno identiteto prostostoječe stavbe v parku (vodenje narave v objekt, kar sledi načelom biofililije oz. "Biofiličnega" snovanja arhitekture).

Zasnova objekta je na ortogonalni mreži izrazito prostorsko racionalizirana, hkrati pa z enovitim rastrom ponuja višjo stopnjo uporabniške fleksibilnosti, saj omogoča sočasno ali začasno prilagajanje prostorske rabe. Ortogonalna mreža vzpostavlja najmanjši možni skupni imenovalec med heterogenimi in zapletenimi programskimi zahtevami (omogoča sodelovanje med različnimi zdravniki ter nudi raznolike funkcionalne in prostorske sinergije), omogoča in izpolnjuje zahteve po minimalni ergonomiji medicinske prakse obenem pa nudi intimen odnos med pacientom in njegovim zdravnikom.

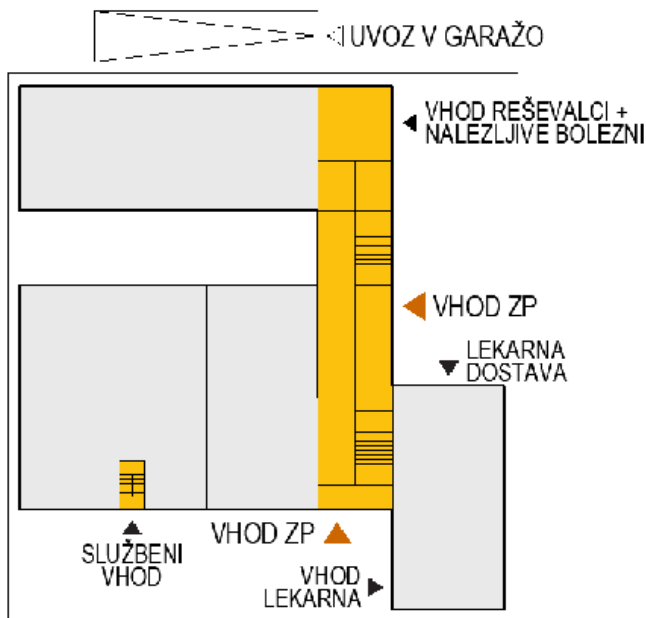


MESTNA OBČINA MARIBOR

Ritem členjenja stavbe na modularni raster je poenoten, splošen in s svojo absolutnostjo nudi dobro pretočnost, uporabniško udobje in ekonomično energetska zasnovo. Infrastrukturalna in komunikacijska os racionalizira tako instalacijsko opremljanje stavbe kot tudi deleže površin, ki so namenjeni za komunikacijo, hkrati pa vzpostavlja orientacijski prostor za uporabnike objekta.

Na južni in severni strani komunikacijske osi je v zgornjih dveh etažah svetlobna odprtina, ki odpira poglede v prostor in osvetljuje z naravno svetlobo dve večji čakalnici, ki zaključujeta komunikacijsko os, ki obenem služi kot čakalni hodnik. Manjše čakalnice so umeščene na zaključke komunikacijskih poti, večje pa so urejene v vozliščih oziroma prelomih hodnikov.

Slika 4-3. Komunikacijska zasnova objekta (grafika iz DIIP)



Vir: PZI dokumentacija, Styria arhitektura d.o.o.

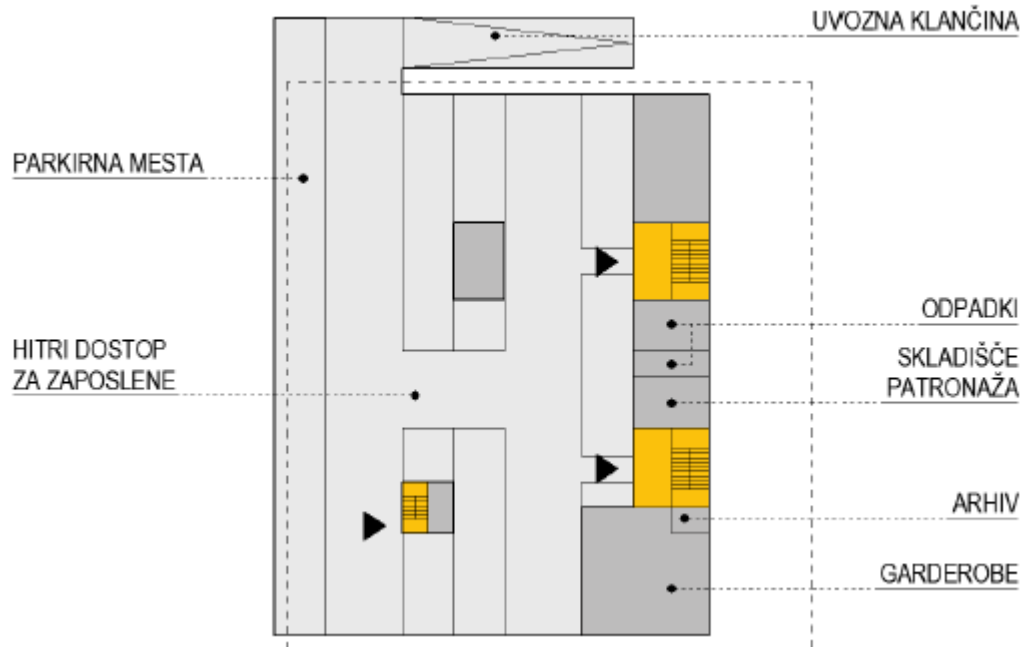
Zaradi normativnih in prostorskih zahtev je predviden razpored programov po posameznih etažah. Funkcionalno zasnovo po etažah in sezname prostorov po etažah prikazujemo v nadaljevanju.

➤ FUNKCIONALNA ZASNOVA - KLET

V kletni etaži je urejenih 60 parkirnih mest (od tega štiri za gibalno ovirane osebe). V zahodnem pasu so urejeni dostopi do vertikalnih komunikacij in prostori skupne rabe s skladišči, izoliranim območjem za infektivne odpadke, tehnični prostori, arhivski prostori ter skladišče (za patronažni sklop).



Slika 4-4: Programska zasnova kleti



Vir: Projektna dokumentacija, Styria arhitektura d.o.o.

➤ FUNKCIONALNA ZASNOVA – PRITLIČJE

Z izpodjedanjem stavbne mase v pritličju sta jasno definirani dve (oziroma tri) vstopni območji: južno in vzhodno, ki sta neposredno navezani na pritlično avlo in s širitvijo javnega prostora ustvarja poljavni površini, ki nudita dodatno udobje za paciente, stranke in zaposlene.

Lekarna je integrirana v jugovzhodni vogal objekta, z vhodom izpod previsa stavbe (na zahodni strani promenade, ki poteka preko ploščadi vse do Prekmurske ulice).

Dostava za lekarno je urejena na zahodni strani in omogoča "suho" dostavo, ker je umeščena pod previs gornjih dveh etaž zdravstvenega doma.

Obe vstopni območji vodita v vstopno avlo, ki se na dveh straneh odpira v zeleni parter (atrij in linijski park med zdravstvenim domom ter četrtim centrom), čakalnica v njej pa je osvetljena z zenitalno svetlobo.

Avlo s triažo zarobljajo prostori skupne rabe vseh OE, ki imajo svoj službeni vhod iz parterja ter tudi preko garaže, kar jim omogoča samostojno delovanje (ob robovih pa so urejeni servisni in tehnični prostori). Mimo avle poteka servisni hodnik z dvema vertikalnima jedroma, ki vodijo v tri lamelne bloke nad pritličnim delom.

V pritličje severne lamele, ki je od avle ločena z atrijem, so umeščeni PROSTORI ZA POSREDOVANJE V PRIMERU NALEZLJIVH BOLEZNI. Pritlični del severne lamele je fizično izoliran - ločen od ostalega pritličnega dela objekta, zato da omogoča v izredno kratkem času vzpostavitev "centralne vstopne točke". Vhod v prostore za posredovanje v primeru nalezljivih bolezni je odmaknjen in fizično ločen od ostalih dveh vhodov. Postavljen je



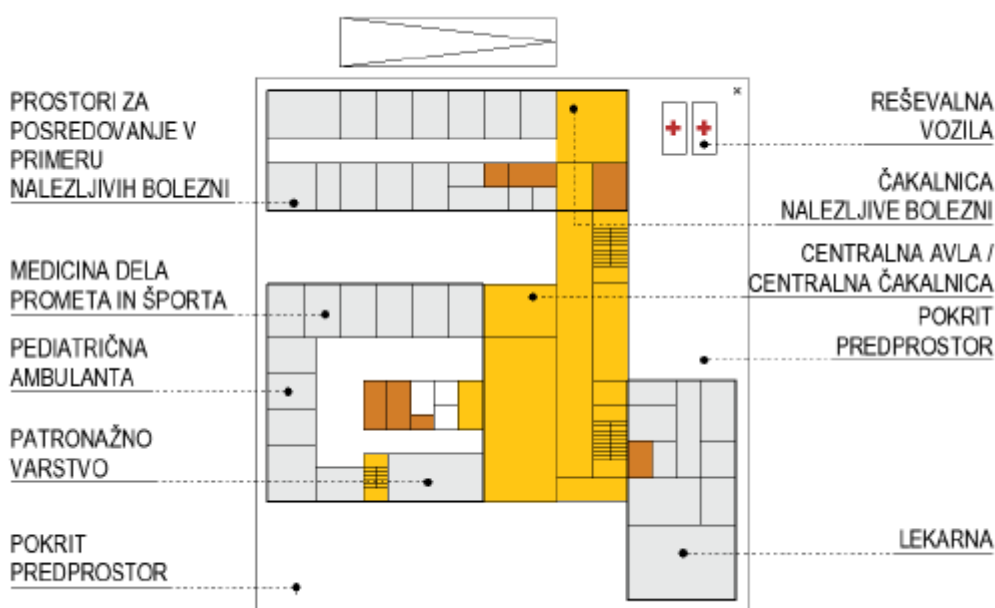
MESTNA OBČINA MARIBOR

pod previsni del, kjer ga je mogoče dodatno prostorsko osamiti in izolirati in izvajati dostavo z reševalnimi vozili. Nanj je navezana centralna čakalnica - mini avla s triažo, na katero so vezane ločene sanitarije za obiskovalce.

Prostorska zasnova omogoča čisto in nečisto pot za zaposlene skozi garderobo za čisti in nečisti del ter izpolnjuje delež vseh zahtevanih prostorov z možnostjo delnega prilagajanja.

Pod južnim previsom so parkirna mesta za kolesarje, pod vzhodnim previsom pa je urejen prostor za reševalna vozila in komunalni otok, ki se nahaja za predelno steno.

Slika 4-5: Programska zasnova pritličja

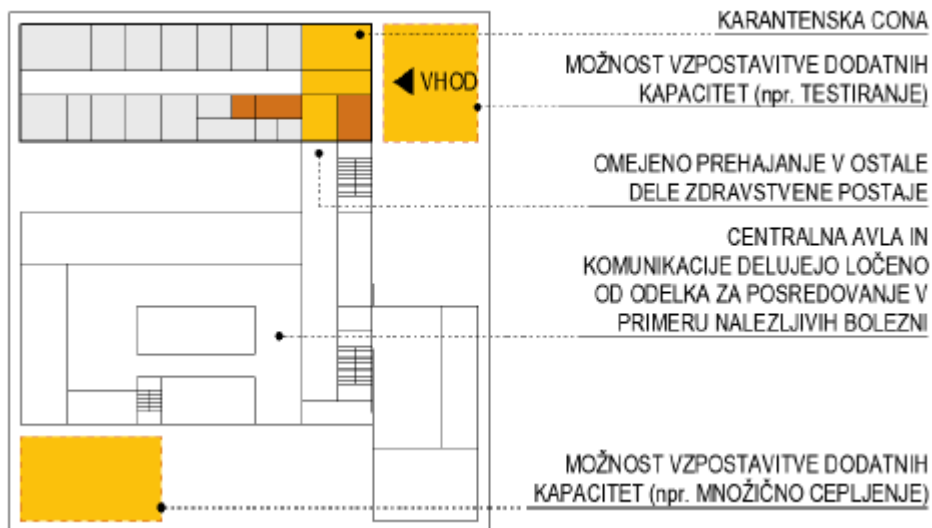


Vir: Projektna dokumentacija, Styria arhitektura d.o.o.



MESTNA OBČINA MARIBOR

Slika 4-6: Programska zasnova pritličja v primeru nalezljivih bolezni



Vir: Projektna dokumentacija, Styria arhitektura d.o.o.

➤ FUNKCIONALNA ZASNOVA – PRVA ETAŽA

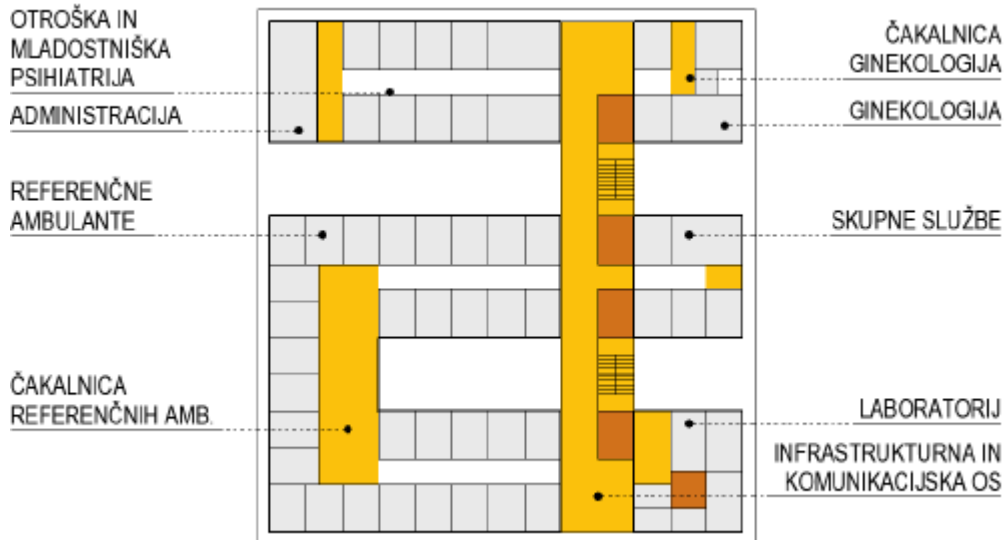
Prvo nadstropje je členjeno v severni lameli na ginekologijo s svojo čakalnico, na Medicino dela prometa in športa in neposredno ob vertikalni komunikaciji na pediatrično ambulanto.

Srednja lamela gosti referenčne ambulante, ki se po zahodni stani preko čakalnice nadaljujejo tudi po južni lameli, ki jo na vzhodu zaključuje laboratorij. Srednja lamela ima v vzhodnem kraku prostore skupne službe.

Vse tri lamele povezuje infrastrukturna komunikacijska os, vzdolž katere so nanizane sanitarije za obiskovalce in čakalni prostori za obiskovalce.



Slika 4-7: Programska zasnova prve etaže

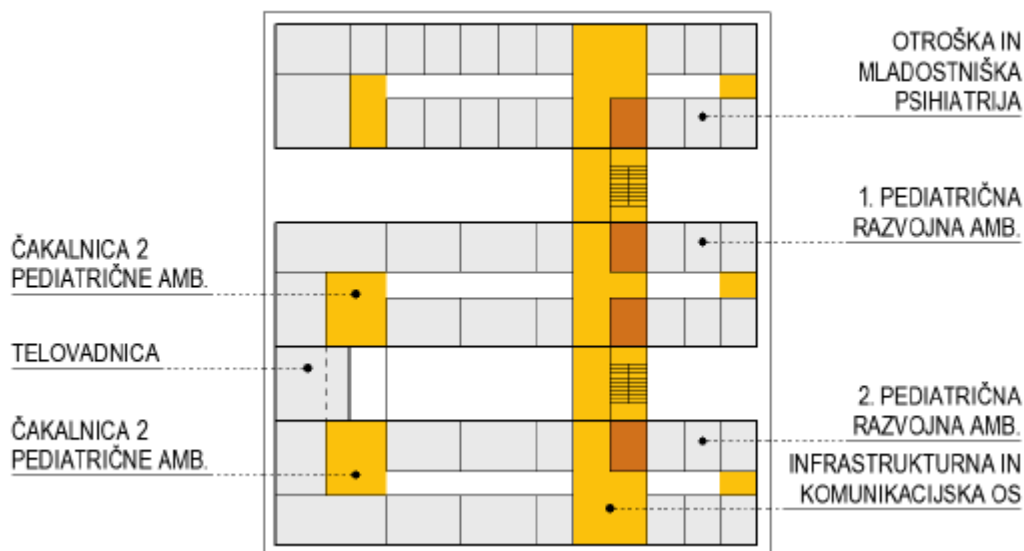


Vir: Projektna dokumentacija, Styria arhitektura d.o.o.

➤ **FUNKCIONALNA ZASNOVA – DRUGA ETAŽA**

Drugo nadstropje ima v severni lameli prostore otroške in mladostniške psihiatrije, v osrednji lameli 1. pediatrično razvojno ambulanto in v južni lameli 2. pediatrično razvojno ambulanto. Pediatričnima sklopoma sta dodani v zahodnem delu dve čakalnici, ki sta navezani na telovadnico.

Slika 4-8: Programska zasnova druge etaže



Vir: Projektna dokumentacija, Styria arhitektura d.o.o.

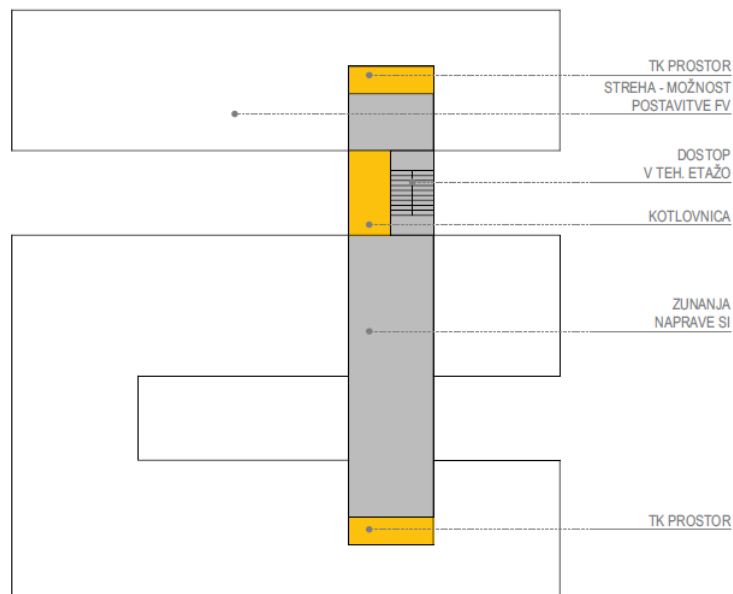


MESTNA OBČINA MARIBOR

➤ FUNKCIONALNA ZASNOVA – TEHNIČNA ETAŽA

Na tehnični etaži je predviden prostor za opremo električnih inštalacij (komunikacijski prostor) in povezava na severno stopnišče.

Škema etaže
Nar. plan etaže



SEZNAM PROSTOROV PO ETAŽAH TER PO NAMEDBOSTI

Z barvami smo označili prostore, ločeno po namenu oz. vrsti dejavnosti, in sicer:

- Garaža,
- prostori za namene primarnih zdravstvenih dejavnosti,
- prostori za namene sekundarnih zdravstvenih dejavnosti,
- skupni prostori,
- lekarna.

Tabela 4-5: Seznam prostorov : KLET

Št.	Oddelek	Prostor	Površina
13.1.1	Garaža	Garaža	1580,19
13.1.2	Garaža	Tehnika	9,87
1.1.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezni	ZOB kompresor	10,57
0.0.1	Komunikacije	Stopnišče 1	25,92
0.0.2	Komunikacije	Stopnišče 2	25,92
0.1.1	Komunikacije	Komunikacija	24,49
0.1.2	Komunikacije	Komunikacija	24,48
0.1.3	Komunikacije	Komunikacija	17,69



MESTNA OBČINA MARIBOR

4.1.1	Prostori skupne rabe vseh OE	Prehodna garderoba	63,32
4.1.3	Prostori skupne rabe vseh OE	Arhiv	20,88
4.2.1	Prostori skupne rabe vseh OE	Čistila	13,23
4.2.2	Prostori skupne rabe vseh OE	Odpadki/shramba	15,59
4.2.3	Prostori skupne rabe vseh OE	Infektivni odpadki	3,22
4.3.1	Prostori skupne rabe vseh OE	Tehnika	51,84
4.3.2	Prostori skupne rabe vseh OE	Elektro prostor	11,94
4.3.6	Prostori skupne rabe vseh OE	Dizel agregat	9,9
4.4.1	Sanitarije	WC zaposleni Ž	9,67
4.4.2	Sanitarije	WC zaposleni M	9,48
10.5.1	Razvojne ambulante	Arhiv	20,54
			1948,74

Tabela 4-6: Seznam prostorov : PRITLIČJE

Št.	Št.	Oddelek	Prostor	Površina
INF	1.1.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	ZOB ordinacija	29,51
INF	1.1.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	ZOB sterilizacija	4,27
INF	1.2.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Izolacija	8,96
INF	1.3.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Skupni prostor	15,19
INF	1.4.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Lab. sprejem	7,47
INF	1.4.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Lab. odvzem	16,92
INF	1.4.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Lab. analizatorji HA	15,1
INF	1.4.4	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Lab. analizatorji UA	11,88
INF	1.5.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	GIN ordinacija	23,54
INF	1.5.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	GIN sprejem	13,82
INF	1.5.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	GIN kabina	2,09
INF	1.6.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	SZV ordinacija 1	16,03
INF	1.6.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	SZV sprejem	16,03
INF	1.6.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	SZV ordinacija 2	15,92
INF	1.6.4	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	SZV posegi	16,57
INF	1.7.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	PA ordinacija	15,92
INF	1.7.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	PA sprejem	16,37
INF	1.7.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	PA posegi	16,15
INF	1.8.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Triaža	6,66
INF	1.9.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Vetrolov	8,68
INF	1.9.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Čakalnica inf.	24,93
INF	1.9.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Hodnik/garderoba	12,66
INF	1.9.4	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Komunikacija	57,86
INF	1.10.1	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	WC pacienti	7,37
INF	1.10.2	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	Čistila in infekt. odpadki	7,26
INF	1.10.3	Prostori za posredovanje v primeru nalezljivih bolezn	WC zaposleni	10,86
LEK	2.1.1	Lekarna	Vetrolov	9,57
LEK	2.1.2	Lekarna	Oficina	41,55
LEK	2.1.3	Lekarna	Prost. svetovanje	4,74
LEK	2.1.4	Lekarna	Materialka	125,76
LEK	2.1.5	Lekarna	Pisarna vodje lekarne	6,69
LEK	2.1.6	Lekarna	Administrativno delo	6,64
LEK	2.1.7	Lekarna	Magistralna receptura	5,95
LEK	2.1.8	Lekarna	Pomivalnica	3,83
LEK	2.1.9	Lekarna	Prostor za odmor	15,79
LEK	2.1.10	Lekarna	Garderoba	7,78
LEK	2.1.11	Lekarna	WC zaposleni MŽ	8,03
LEK	2.1.12	Lekarna	Čistila	1,46
LEK	2.1.13	Lekarna	Sprejem zdravil	11,6



MESTNA OBČINA MARIBOR

LEK	2.1.14	Lekarna	Arhiv, serverji	6,37
MDPŠ	8.1.1	Medicina dela, prometa in športa	Sprejem	16,65
MDPŠ	8.1.2	Medicina dela, prometa in športa	Ordinacija	16,98
MDPŠ	8.1.3	Medicina dela, prometa in športa	Posegi	16,65
MDPŠ	8.1.4	Medicina dela, prometa in športa	EKG / Spirometrija	17,1
MDPŠ	8.1.5	Medicina dela, prometa in športa	Pregled vida	17,1
MDPŠ	8.1.6	Medicina dela, prometa in športa	Avdiometrija	15,78
MDPŠ	8.1.7	Medicina dela, prometa in športa	Arhiv MDPŠ	16,83
OE	0.0.1	Komunikacije	Stopnišče 1	25,21
OE	0.0.2	Komunikacije	Stopnišče 2	25,21
OE	0.0.4	Komunikacije	Dvigalo 1	4,04
OE	0.0.5	Komunikacije	Dvigalo 2	3,92
OE	0.1.4	Komunikacije	Evakuacijski hodnik	9,41
OE	0.2.1	Komunikacije	Vetrolov	17,12
OE	0.2.2	Komunikacije	Vetrolov	33,23
OE	0.2.3	Komunikacije	Magistralni hodnik	86,79
OE	0.2.4	Komunikacije	Avla	131,93
OE	0.2.5	Komunikacije	Večnameski prostor -	13,01
OE	4.1.2	Prostori skupne rabe vseh OE	Skupni prostor	16,48
OE	4.2.4	Prostori skupne rabe vseh OE	Odpadki	3,32
OE	4.5.1	Sanitarije	WC obiskovalci Ž	7,18
OE	4.5.2	Sanitarije	WC obiskovalci M	7,28
OE	4.5.3	Sanitarije	WC invalidi	4,51
OE	11.5.1	Čakalnice	Čakalnica PA	134,58
OE	11.8.1	Čakalnice	Čakalnica MDPŠ	49,5
PA	5.1.1	Pediatrične ambulante	Sprejem	21,72
PA	5.1.2	Pediatrične ambulante	Ordinacija	16,23
PA	5.1.3	Pediatrične ambulante	Posegi	16,23
PA	5.2.1	Pediatrične ambulante	Sprejem	17,71
PA	5.2.2	Pediatrične ambulante	Ordinacija	17,35
PA	5.2.3	Pediatrične ambulante	Posegi	16,83
PA	5.3.1	Pediatrične ambulante	Denver II.	22,77
PA	5.4.1	Pediatrične ambulante	Dojenje	13,13
PA	5.5.1	Pediatrične ambulante	Izolacija PA	16,36
PV	3.1.1	Patronažno varstvo	Patronaža	56,04
PV	3.1.2	Patronažno varstvo	Skladišče - patronaža	16,58
				1574,54 m2

Tabela 4-7: Seznam prostorov : PRVA ETAŽA

Št. enote	Št.	Oddelek	Prostor	Površina (m2)
ADMIN	12.1.1	Prostori za administracijo in arhivo	Administracija	83,59
OE	0.0.1	Komunikacije	Stopnišče 1	25,21
OE	0.0.2	Komunikacije	Stopnišče 2	25,21
OE	0.1.5	Komunikacije	Komunikacija	16,61
OE	0.1.6	Komunikacije	Komunikacija	50,16
OE	0.1.7	Komunikacije	Komunikacija	24,58
OE	0.1.8	Komunikacije	Komunikacija	41,86
OE	0.1.9	Komunikacije	Komunikacija	41,85
OE	0.2.6	Komunikacije	Magistralni hodnik	122,9
OE	4.2.5	Prostori skupne rabe vseh OE	Odpadki	3,6
OE	4.4.3	Sanitarije	WC zaposleni MŽ	11,49
OE	4.4.4	Sanitarije	WC zaposleni MŽ	11,17
OE	4.5.4	Sanitarije	WC obiskovalci Ž	14,88



MESTNA OBČINA MARIBOR

OE	4.5.5	Sanitarije	WC obiskovalci M	14,56
OE	4.5.6	Sanitarije	WC invalidi	3,94
OE	11.6.1	Čakalnice	Čakalnica SZV	51,64
OE	11.6.2	Čakalnice	Čakalnica SZV	19,83
OE	11.6.3	Čakalnice	Čakalnica SZV	133,58
OE	11.9.1	Čakalnice	Čakalnica OMP	51,52
OMP	9.1.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Sprejem 1	16,15
OMP	9.1.2	Otroška in mladostniška psihiatrija	Sprejem 2	16,68
OMP	9.3.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 1	16,37
OMP	9.3.2	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 2	15,92
OMP	9.3.3	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 3	16,01
OMP	9.3.4	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 4	16,03
OMP	9.3.5	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 5	16,92
OMP	9.3.6	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 6	16,92
OMP	9.3.7	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 7	16,92
OMP	9.3.8	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 8	16,57
OMP	9.4.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Delovna terapija 1	16,49
OMP	9.4.2	Otroška in mladostniška psihiatrija	Delovna terapija 2	17,04
SZV	6.1.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	16,65
SZV	6.1.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	17,1
SZV	6.1.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	17,1
SZV	6.1.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,86
SZV	6.2.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	17,1
SZV	6.2.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	17,1
SZV	6.2.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	15,78
SZV	6.2.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,74
SZV	6.3.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	16,92
SZV	6.3.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	16,92
SZV	6.3.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	16,92
SZV	6.3.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,69
SZV	6.4.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	16,92
SZV	6.4.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	16,92
SZV	6.4.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	16,92
SZV	6.4.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,68
SZV	6.5.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	15,92
SZV	6.5.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	16,37
SZV	6.5.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	16,37
SZV	6.5.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,15
SZV	6.6.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	16,37
SZV	6.6.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	16,37
SZV	6.6.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	15,11
SZV	6.6.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,01
SZV	6.7.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	16,23
SZV	6.7.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	15,77
SZV	6.7.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	16,23
SZV	6.7.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,57
SZV	6.8.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	16,23
SZV	6.8.2	Splošno zdravstveno varstvo	Ordinacija	15,77
SZV	6.8.3	Splošno zdravstveno varstvo	Posegi	16,23
SZV	6.8.4	Splošno zdravstveno varstvo	Dipl. sestra	16,57
SZV	6.9.1	Splošno zdravstveno varstvo	Administracija	16,51
SZV	6.9.2	Splošno zdravstveno varstvo	Skupni prostor za osebje	33,6
SZV	6.9.3	Splošno zdravstveno varstvo	Izolacija	16,92
SZV	6.9.4	Splošno zdravstveno varstvo	Izolacija	15,62
SZV	6.10.1	Splošno zdravstveno varstvo	Sprejem	15,79



MESTNA OBČINA MARIBOR

SZV	6.10.2	Splošno zdravstveno varstvo	Lab. odvzem 1	16,37
SZV	6.10.3	Splošno zdravstveno varstvo	Lab. odvzem 2	15,11
SZV	6.10.4	Splošno zdravstveno varstvo	Lab. analizatorji	26,89
SZV	6.10.5	Splošno zdravstveno varstvo	Lab. analizatorji	15,06
SZV	6.10.6	Splošno zdravstveno varstvo	WC odvzem Ž	3,69
SZV	6.10.7	Splošno zdravstveno varstvo	WC odvzem M	3,76
SZV	6.10.8	Splošno zdravstveno varstvo	Nečisto	4,25
SZV	6.11.1	Splošno zdravstveno varstvo	Farmakoterapija	16,69
VŽ	7.1.1	Varstvo žensk	Sprejem	23,54
VŽ	7.1.2	Varstvo žensk	Kabine	7,1
VŽ	7.1.3	Varstvo žensk	CTG	17,39
VŽ	7.1.4	Varstvo žensk	Ordinacija	39,67
VŽ	7.1.5	Varstvo žensk	Ambulanta DMS	16,69
				1778,44 m2

Tabela 4-8: Seznam prostorov : DRUGA ETAŽA

Št. enote	Št.	Oddelek	Prostor	Površina (m2)
OE	0.0.1	Komunikacije	Stopnišče 1	25,21
OE	0.0.2	Komunikacije	Stopnišče 2	25,43
OE	0.1.10	Komunikacije	Komunikacija	14,35
OE	0.1.11	Komunikacije	Komunikacija	65,84
OE	0.1.12	Komunikacije	Komunikacija	24,59
OE	0.1.13	Komunikacije	Komunikacija	41,86
OE	0.1.14	Komunikacije	Komunikacija	24,58
OE	0.1.15	Komunikacije	Komunikacija	41,86
OE	0.2.7	Komunikacije	Magistralni hodnik	120,99
OE	4.2.6	Prostori skupne rabe vseh OE	Odpadki	3,6
OE	4.4.5	Sanitarije	WC zaposleni MŽ	11,49
OE	4.4.6	Sanitarije	WC zaposleni MŽ	11,39
OE	4.5.7	Sanitarije	WC obiskovalci Ž	14,88
OE	4.5.8	Sanitarije	WC obiskovalci M	14,56
OE	4.5.9	Sanitarije	WC invalidi	3,94
OE	11.9.2	Čakalnice	Čakalnica OMP	51,66
OE	11.10.1	Čakalnice	Čakalnica RA	51,64
OE	11.10.2	Čakalnice	Čakalnica RA	133,59
OMP	9.1.3	Otroška in mladostniška psihiatrija	Sprejem 3	16,15
OMP	9.1.4	Otroška in mladostniška psihiatrija	Sprejem 4	16,69
OMP	9.2.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Triažni prostor	16,37
OMP	9.3.9	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 9	15,92
OMP	9.3.10	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 10	15,92
OMP	9.3.11	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 11	16,03
OMP	9.3.12	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 12	16,03
OMP	9.3.13	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 13	16,37
OMP	9.3.14	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 14	15,12
OMP	9.3.15	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 15	16,92
OMP	9.3.16	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 16	16,92
OMP	9.3.17	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 17	16,92
OMP	9.3.18	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 18	16,57
OMP	9.3.19	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 19	16,57
OMP	9.3.20	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 20	16,92
OMP	9.3.21	Otroška in mladostniška psihiatrija	Ambulanta 21	15,62
OMP	9.5.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Administracija	16,15
OMP	9.6.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Kartoteka	11,05



MESTNA OBČINA MARIBOR

OMP	9.7.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Timska soba	32,93
OMP	9.8.1	Otroška in mladostniška psihiatrija	Prostor za malice	31,46
RA	10.1.1	Razvojne ambulante	Sprejem	16,69
RA	10.1.2	Razvojne ambulante	Ordinacija	16,92
RA	10.1.3	Razvojne ambulante	Psiholog	15,62
RA	10.1.4	Razvojne ambulante	Logoped	15,79
RA	10.1.5	Razvojne ambulante	Logoped	16,37
RA	10.1.6	Razvojne ambulante	Nevrofizioterapija	32,51
RA	10.1.7	Razvojne ambulante	Nevrofizioterapija	32,51
RA	10.1.8	Razvojne ambulante	Nevrofizioterapija	32,32
RA	10.1.9	Razvojne ambulante	Delovna terapija	34,55
RA	10.1.10	Razvojne ambulante	Delovna terapija	34,31
RA	10.1.11	Razvojne ambulante	Specialni pedagog	15,11
RA	10.1.12	Razvojne ambulante	Senzorna soba	49,22
RA	10.1.13	Razvojne ambulante	Socialni delavec	16,15
RA	10.2.1	Razvojne ambulante	Sprejem	16,51
RA	10.2.2	Razvojne ambulante	Ordinacija	17,1
RA	10.2.3	Razvojne ambulante	Psiholog	15,78
RA	10.2.4	Razvojne ambulante	Logoped	16,68
RA	10.2.5	Razvojne ambulante	Logoped	16,92
RA	10.2.6	Razvojne ambulante	Nevrofizioterapija	33,99
RA	10.2.7	Razvojne ambulante	Nevrofizioterapija	33,99
RA	10.2.8	Razvojne ambulante	Nevrofizioterapija	32,32
RA	10.2.9	Razvojne ambulante	Delovna terapija	34,54
RA	10.2.10	Razvojne ambulante	Delovna terapija	34,31
RA	10.2.11	Razvojne ambulante	Specialni pedagog	15,62
RA	10.2.12	Razvojne ambulante	Senzorna soba	51,41
RA	10.2.13	Razvojne ambulante	Socialni delavec	16,86
RA	10.3.1	Razvojne ambulante	Administracija	16,68
RA	10.4.1	Razvojne ambulante	Telovadnica	33,15
RA	10.4.2	Razvojne ambulante	Timska soba	16,57
RA	10.4.3	Razvojne ambulante	Timska soba	16,57
				1781,16 m2

Tabela 4-9: Seznam prostorov : TEHNIČNA ETAŽA

Št. enote	Št.	Oddelek	Prostor	Površina (m2)
OE	0.0.1	Komunikacije	Stopnišče 1	25,93
OE	4.3.3	Prostori skupne rabe vseh OE	Tehnika	23,76
OE	4.3.4	Prostori skupne rabe vseh OE	Komunikacijski prostor 1	15,14
OE	4.3.5	Prostori skupne rabe vseh OE	Komunikacijski prostor 2	15,14
				79,97 m2

Tabela 4-10: Povzetek površin za celoten objekt

SKUPAJ OBJEKT	7162,85 m2	100,00%
ZP TEZNO - AMBULANTE S SKUPNIMI PROSTORI	5.317,03 m2	74,23 %
GARAŽA	1.590,06 m2	22,20 %
LEKARNE	255,76 m2	3,57 %



MESTNA OBČINA MARIBOR

Izgradnjo objekta bodo financirali projektni partnerji -sofinancerji v deležih glede na površine za posamezno dejavnost v objektu, razen stroškov gradnje garaže, stroškov arhitekturnega natečaja ter stroškov povračila za OPPN, ki jih bo v celoti financirala MOM na osnovi dejansko nastalih stroškov.

Neodvisno od površin bodo financirani tudi stroški nabave in montaže opreme za potrebe delovanja dejavnosti ZP, ki jih bo po dejanskih stroških financiral ZD Maribor iz lastnih sredstev ter stroški opreme lekarne, ki jih bodo z lastnimi sredstvi, po dejanskih stroških financirale Lekarne Maribor.

Za potrebe izračunavanja sofinancerskih deležev smo tako iz neto površin celotnega objekta izločili površine garaže, zato v nadaljevanju prikazujemo delitev površin objekta brez garaže, kot sledi:

- **Površine za namen delovanja ZP Tezno**, ki jih bodo financirale občine soustanoviteljice ZD Maribor, in se v nadaljevanju delijo na:
 - prostore za izvajanje primarnih zdravstvenih dejavnosti (splošne ambulante s pripadajočim deležem skupnih prostorov), ki jih financira MOM ter RS Ministrstvo za zdravje,
 - prostore za izvajanje sekundarnih zdravstvenih dejavnosti (specialistične ambulante s pripadajočim deležem skupnih prostorov), ki jih bodo financirale občine soustanoviteljice, sorazmerno z ustanovnimi deleži.
 -
- **Površine za namen delovanja lekarne, katerih financer so Lekarne Maribor**

Tabela 4-11: Povzetek neto površin za prostore ZP brez garaže

Namen	Površina (m ²)	Delež površin brez upoštevanja garaže (za delitev stroškov gradnje)
Površine za izvajanje zdravstvenih programov skupaj - ZP	5317,03 m²	95,41%
Ambulante za primarno zdravstveno dejavnost	1895,00 m²	
<i>Klet</i>	<i>10,57 m²</i>	
<i>Pritličje</i>	<i>763,55 m²</i>	
<i>1. etaža</i>	<i>1120,88 m²</i>	
<i>2. etaža</i>	<i>0,00 m²</i>	
<i>Tehnična etaža</i>	0,00 m²	
Ambulante za sekundarno zdravstveno dejavnost	1515,83 m²	
<i>Klet</i>	<i>0,00 m²</i>	
<i>Pritličje</i>	<i>166,59 m²</i>	
<i>1. etaža</i>	<i>249,54 m²</i>	
<i>2. etaža</i>	<i>1099,70 m²</i>	
<i>Tehnična etaža</i>	0,00 m²	
Skupni prostori*	1906,20 m²	
<i>Klet</i>	<i>348,11 m²</i>	
<i>Pritličje</i>	<i>388,64 m²</i>	
<i>1. etaža</i>	<i>408,02 m²</i>	
<i>2. etaža</i>	<i>681,46 m²</i>	
<i>Tehnična etaža</i>	79,97 m²	
Lekarna (pritličje)	255,76 m²	4,59%
Skupaj neto površine brez garaže	5572,79 m²	100,00%



MESTNA OBČINA MARIBOR

* Površine skupnih prostorov (1906,20 m²) se prerazporedijo k površinam prostorov za primarne in sekundarne dejavnosti sorazmerno glede na delež površin ambulant za namenjenih primarnim (55,56 %) in sekundarnim dejavnostim (44,44 %).

Izračun prikazujemo v nadaljevanju:

Tabela 4-12: Preračun pripadajočega deleža skupnih prostorov na primarno in sekundarno dejavnost

Delitev skupnih prostorov na primarno in sekundarno dejavnost	Neto površine ambulant	Delež	Pripadajoča površina skupnih prostorov	Skupaj neto površina s skupnimi prostori	Pripadajoči delež stroškov za izgradnjo ZP
	A	B	C = 1906,20 m ² x B	D = A + C	E
Neto površine primarne dejavnosti	1895,00 m ²	55,56%	1059,08 m ²	2954,08 m ²	55,56%
Neto površine sekundarne dejavnosti	1515,83 m ²	44,44%	847,12 m ²	2362,95 m ²	44,44%
Skupaj	3410,83 m²	100,00%	1906,20 m²	5317,03 m²	100,00%

Iz navedenega izhaja delitev vseh površin, ki predstavlja osnovo za delitev investicijskih stroškov:

Tabela 4-13: Izračun površin po sklopih (dejavnostih) – osnova za delitev investicijskih stroškov

Vsebina	Financer	Površina	Delež v objektu (brez garaže)	Delež v okviru dejavnosti ZP
SKUPAJ POVRŠINE BREZ GARAŽE		5572,79 m²	100,00%	
SKUPAJ ZP		5317,03 m ²	95,41%	100,00%
Primarne dejavnosti	MOM + RS MZ	2954,08 m ²		55,56%
Sekundarne dejavnosti	Občine ustanoviteljice	2362,95 m ²		44,44%
LEKARNE	Lekarne MB	255,76 m ²	4,59%	
GARAŽA	MOM	1590,06 m ²	Financiranje po dejanskih stroških	
SKUPAJ OBJEKT Z GARAŽO		7162,85 m²		



MESTNA OBČINA MARIBOR

5 ANALIZA VPLIVOV Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA IN SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje. Upošteva se obstoječa komunalna infrastruktura (elektrika, vodovod, kanalizacija, ogrevanje) in se sorazmerno prilagodi.

Vrsta pričakovanega vpliva	Stopnja vpliva/ogroženosti
Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov ¹	Ni negativnega vpliva
Vpliv objekta na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom ²	Ni negativnega vpliva
Vpliv stavbe na okolico v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito in zaščito okolja ³	Ni negativnega vpliva
Vplivi stavbe na okolico v zvezi z varnostjo pri uporabi nepremičnin ⁴	Ni negativnega vpliva
Vplivi stavbe na okolico v zvezi z zaščito pred hrupom ⁵	Ni negativnega vpliva
Vplivi objekta na okolico v zvezi z varčevanjem z energijo in ohranjanjem toplote ⁶	Ni negativnega vpliva

¹ Pričakovani vplivi objekta/posega na okolico v času gradnje oziroma izvajanja del ter ko bo objekt v rabi oz. obratovanju so določeni glede na lastnosti nameravane gradnje ob upoštevanju gradbenih in drugih predpisov ter pogojev za gradnjo, predvideno dopustno emisijo snovi ali energije iz objekta v okolico in druge vplive objekta na sosednje nepremičnine ter na zdravje ljudi, ki se v njih nahajajo. Poleg opisa in ocene pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico je opis, kako so bili ukrepi za preprečitev oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico upoštevani v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Med pričakovanimi vplivi na okolico so posebej prikazani zlasti pričakovani vplivi na izpolnjevanje bistvenih zahtev nepremičnin v okolici nameravane gradnje.

² V času gradnje je zaradi količine in lastnosti materialov ter zaradi prisotnosti človeškega faktorja možen minimalni porast požarne ogroženosti, vendar bo kontrolirana z uporabo primernih delovnih metod in sredstev in ustrezno strokovno usposobljenostjo izvajalcev. S konstrukcijo objekta je zagotovljena ustrezna nosilna sposobnost stavbne konstrukcije tudi v požaru. V tem času je možna evakuacija oseb iz prostora direktno na prosto. Objekt je lahko dostopen, kar omogoča dostop gasilcem. Z zadostnimi odmiki med bližnjimi stavbami je omejeno eventualno širjenje požara. Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli nobenih vplivov na varnost okolice pred požarom. Posebni ukrepi niso predvideni.

³ Pričakovani vplivi stavbe na okolico v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito in zaščito okolja in nepremičnin v okolici nameravane gradnje: Za zagotavljanje primerne notranjega in zunanjega bivalnega okolja v obravnavanem objektu in objektih v okolici (toplotno okolje, osvetlitev, kakovost zraka, vlažnost), oskrbe z vodo, odvajanje odpadnih voda, odstranjevanje trdnih odpadkov in skrbi za okolico objekta je zagotovljeno, da se omejijo na najmanjšo možno mero.

⁴ Pričakovani vplivi stavbe na okolico v zvezi z varnostjo pri uporabi nepremičnin v okolici nameravane gradnje: Da se omeji ogrožanje ljudi (zlasti starejših in invalidnih oseb ter otrok) v objektu in okolici, je zagotovljeno, da pri normalni rabi objekta ne more priti do drsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije ali nezgode zaradi gibanja vozil.

⁵ Pričakovani vplivi stavbe na okolico v zvezi z zaščito pred hrupom nepremičnin v okolici nameravane gradnje: Zaradi omejevanja ogrožanja zdravja in zagotavljanja sprejemljivih možnosti za spanje, počitek in delo uporabnikov stavbe ter ljudi v okolici stavbe, je zagotovljeno varstvo pred hrupom ki prihaja iz drugih prostorov, udarnim hrupom ki se v prostor prenaša preko konstrukcije, hrupom naprav in instalacij v stavbi, odmevnim hrupom ter zunanjim hrupom prometa oz. bližnjih industrijskih objektov.

⁶ Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z varčevanjem z energijo in ohranjanjem toplote nepremičnin v okolici nameravane gradnje: Ob upoštevanju podnebnih razmer in zagotavljanju ustreznega toplotnega ugodja za bivanje in delo ljudi v objektu, je treba zagotoviti tudi učinkovito rabo energije. Z izbiro toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, razsvetljave in priprave tople vode v stavbah je treba zagotoviti, da stavba ne preseže dovoljene letne potrebne toplote za ogrevanje in dovoljene letne dovedene energije za svoje delovanje. Z ustreznimi odmiki predvidene gradnje od obstoječih objektov je zagotovljeno, da se ne bodo bistveno spreminjale mikroklimatske razmere objektov v okolici, kar bi lahko vodilo v spremembo količine energije, potrebne za uporabo sosednjih objektov.



MESTNA OBČINA MARIBOR

5.1 VARSTVO OKOLJA

Pri načrtovanju in izvedbi investicije so bila in bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- Učinkovitost izrabe naravnih virov – energetska varčna gradnja (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)
- Okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov)
- Trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza)
- Zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno)

5.1.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje

V času gradnje ne bodo nastali stroški za odpravo negativnih vplivov na okolje. V času obratovanja bo izvajalec dejavnosti v objektu plačeval storitve javnih služb oskrbe s pitno vodo, odvajanja odpadne vode, odvoza odpadkov ter oskrbe s potrebno energijo po veljavnih cenah in tarifah, ki vključujejo tudi plačilo dajatev po načelu »onesnaževalec plača«.



MESTNA OBČINA MARIBOR

6 ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIVA NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE

6.1 IZHODIŠČNI SCENARIJ – OHRANJANJE OBSTOJEČEGA STANJA OZ. »NAREDITI NIČ«

V primeru, da se investicija ne izvede in se ohranja obstoječe stanje pomeni, da do aktivnosti v zvezi z izvedbo investicije ne bi prišlo, s tem tudi ne bi bilo vplivov na zaposlitvenem področju.

6.2 VARIANTA - Z INVESTICIJO

V okviru projekta bosta naročnik in investitor sestavila projektno skupino, ki bo skrbela za nemoten potek aktivnosti na projektu.

V sklopu pripravljanih del bo naročnik v okviru svojih obstoječih kadrovskih zmogljivosti določil projektno skupno, ki bo koordinirala izvedbo:

- projektne dokumentacije,
- investicijske dokumentacije,
- pridobitve gradbenega dovoljenja,
- izvedbo priprave zemljišča za gradnjo,
- prenosa lastninske pravice zemljišča na investitorja.

Investitor določil vodjo projekta in druge odgovorne osebe projektne skupine, ki bodo skrbele za nemoten potek in izvajanje projekta. Opredeljena projektna skupina bo v skupnem sodelovanju prispevala k čim bolj učinkovitemu izvajanju projekta in doseganju zastavljenih ciljev.

Investitor bo v okviru svojih obstoječih zmogljivosti izvedel sledeče naloge:

- izvedbo javnega naročila za izbor izvajalcev goi del za izgradnjo objekta ter nakup opreme,
- koordiniral in spremljal investicijo v času njene izvedbe.

V izvajanje nalog in doseganje ciljev projekta bo investitor vključil tako svoje zaposlene kot pogodbene izvajalce.

Investicija bo posredno pozitivno vplivala na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe. Investicija bo imela doprinos k ohranjanju delovnih mest v času gradnje in spodbujala lokalno gospodarstvo, zlasti v sektorju storitev. Ekonomski vpliv na zaposlovanje se bo odražal skozi možnosti organiziranja športnih dogodkov, ki bodo privabljali obiskovalce, kar bo koristilo lokalnim podjetjem, kot so restavracije, hoteli in trgovine, ki so pomembni zaposlovalci v regiji.

S projektom se bo povečalo število zaposlenih predvidoma za 30,2 zaposlenega. Izračun dodatnega števila zaposlenih temelji na normativih za dodatno zaposlene na področju zdravstva ob upoštevanju dodatnih kapacitet za izvajanje načrtovane dejavnosti.



MESTNA OBČINA MARIBOR

7 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

Časovni načrt Variante 0:

Pri tej varianti nimamo časovnega načrta, saj ni predvidene nobene investicijske dejavnosti.

Časovni načrt Variante 1:

V okviru izvedbe investicije so posamezne aktivnosti predvidene po naslednjem časovnem načrtu:

Tabela 7-1: Okvirni terminski plan izvedbe investicije

2018 - 2023:	Pripravljalna dela (izvedba javnega natečaja, izdelava projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelava DIIP)
2024:	Izvedba JN za izbor izvajalca, podpis pogodbe Prijava projekta za pridobitev subvencije MZ za primarno raven na osnovi neposrednih pogodb
2025:	Izvedba GOI del (50%)
2026:	Izvedba GOI del (50%)
2027:	Izvedba JN za dobavo opreme Dobava in montaža opreme Zaključek investicije in predaja objekta v uporabo

Dinamika investiranja: Varianta 0

Varianta 0 pomeni ohranitev obstoječega stanja, kar pomeni da ni vlaganj.



MESTNA OBČINA MARIBOR

»Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«

Tabela 7-2: Dinamika investiranja: Varianta 1

SKUPAJ INVESTICIJA - TEKOČE CENE		Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ	delež
A	GOI DELA	0,00	0,00	6.818.932,16	6.968.948,65	0,00	13.787.880,81	66,62%
	Gradbeno obrtniška dela	0,00	0,00	4.251.315,47	4.344.844,40	0,00	8.596.159,87	41,54%
	Instalacijska dela	0,00	0,00	1.597.215,99	1.632.354,75	0,00	3.229.570,74	15,60%
	Komunalno opremljanje	0,00	0,00	65.238,36	66.673,60	0,00	131.911,96	0,64%
	Zunanja ureditev in kanalizacija	0,00	0,00	406.109,62	415.044,02	0,00	821.153,64	3,97%
	Tehnologija cevne pošte	0,00	0,00	21.809,15	22.288,95	0,00	44.098,10	0,21%
	Zunanja ureditev in zasaditve - parkirišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Sistemi za garažo	0,00	0,00	45.763,09	46.769,88	0,00	92.532,97	0,45%
	Druge storitve	0,00	0,00	45.503,19	46.504,26	0,00	92.007,45	0,44%
	GOI dela brez nepredvidenih del	0,00	0,00	6.432.954,87	6.574.479,86	0,00	13.007.434,73	62,85%
	Nepredvidena dela od GOI del	0,00	0,00	385.977,29	394.468,79	0,00	780.446,08	3,77%
B	NOTRANJA OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	2.085.876,51	2.085.876,51	10,08%
b1	OPREMA - ZD TEZNO	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.768,75	1.748.768,75	8,45%
b2	OPREMA - LEKARNA	0,00	0,00	0,00	0,00	337.107,76	337.107,76	1,63%
	Oprema skupaj brez nepredvidenih del ZP + LEKARNA	0,00	0,00	0,00	0,00	1.967.808,02	1.967.808,02	9,51%
	Skupaj nepredvidena dela od opreme (ZD+LEKARNA)	0,00	0,00	0,00	0,00	118.068,48	118.068,48	0,57%
C	Ostali stroški	561.509,54	380.842,17	235.065,57	243.953,91	115.351,49	1.536.722,68	7,43%
	Načrti in druga projektna dokumentacija	247.561,05	376.662,17	28.373,76	28.373,76	28.373,76	709.344,50	3,43%
	Ostala dokumentacija	93.423,66	0,00	0,00	0,00	0,00	93.423,66	0,45%
	Investicijska dokumentacija	1.615,00	4.180,00	0,00	0,00	0,00	5.795,00	0,03%
	Nadzor nad izvedbo (gradbeni nadzor)	0,00	0,00	204.567,97	209.068,47	62.576,29	476.212,73	2,30%
	Komunalni prispevek	218.909,83	0,00	0,00	0,00	0,00	218.909,83	1,06%
	Strošek vpisa v zemljiško knjigo	0,00	0,00	0,00	0,00	11.091,56	11.091,56	0,05%
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0,00	0,00	2.123,84	6.511,68	13.309,88	21.945,40	0,11%
D=A+B+C	SKUPAJ VREDNOST BREZ DDV	561.509,55	380.842,17	7.053.997,73	7.212.902,56	2.201.228,00	17.410.480,01	84,13%
E	DDV NEPOVRAČLJIVI SKUPAJ	75.371,93	83.785,27	1.345.105,44	1.375.515,48	405.495,91	3.285.274,03	15,87%
F=D+E	VREDNOST INVESTICIJE (Z NEPOVRAČLJIVIM DDV)	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04	100,00%
	Dinamika vlaganj po letih	3,08%	2,25%	40,58%	41,50%	12,60%	100,00%	
G	<i>Informativno: DDV POVRAČLJIVI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>206.774,06</i>	<i>211.323,07</i>	<i>82.621,54</i>	<i>500.718,67</i>	
H=D+E+F	<i>INF.:VREDNOST INV. S CELOTNIM DDV (POV. IN NEPOV.)</i>	<i>636.881,48</i>	<i>464.627,44</i>	<i>8.605.877,23</i>	<i>8.799.741,11</i>	<i>2.689.345,45</i>	<i>21.196.472,71</i>	



MESTNA OBČINA MARIBOR

8 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT Z OBVEZNO ANALIZO O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTA

Varianta 0:

V tem primeru nimamo investicijskih stroškov, zato tudi nimamo finančne konstrukcije.

Varianta 1:

Projekt je uvrščen v NRP Mestne občine Maribor št. NRP OB070 – 18 – 0029 , kot vodilne partnerice na projektu.

Finančne vire za izvedbo investicije bodo zagotovili:

- RS, Ministrstvo za zdravje, na osnovi Sklepa Vlade Republike Slovenije številka 16000-4/2023/2 z dne 25. 5. 2023, za sofinanciranje investicij na primarni ravni zdravstvene dejavnosti v Republiki Sloveniji na podlagi neposrednih pogodb, v okviru katerih bo RS sofinancirala investicije v objekte zdravstvenih domov, zdravstvenih postaj ali zdravstvenih ambulant oziroma opremo, namenjene za izvajanje zdravstvene dejavnosti na primarni ravni, z namenom zagotavljanja enakih pogojev za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države na primarni ravni zdravstvene dejavnosti in z namenom zagotavljanja manjkajočih površin ali prostorov, ki se uporabljajo za izvajanje zdravstvene dejavnosti,
- Občine soustanoviteljice ZD Maribor skladno z dogovorjenimi deleži:
 - ▶ MOM: krije stroške arhitekturnega natečaja, povračilo stroškov za OPPN, stroške splošnih ambulant (preostali del stroškov do višine sofinanciranja RS MZ) ter pripadajoči delež specialističnih ambulant s pripadajočimi skupnimi prostori, ter stroške izgradnje garaže v celoti.
 - ▶ Ostale občine soustanoviteljice bodo sofinancirale specialistične ambulante s pripadajočimi skupnimi prostori proporcionalno z ustanovnimi deleži,
- ZD Maribor bo zagotovil sredstva za nakup opreme,
- Lekarne Maribor bodo financirale pripadajoči delež stroškov investicije glede na neto kvadraturu uporabnih prostorov ter v celoti nakup opreme za potrebe delovanja lekarne.

Vrednost celotne investicije v tekočih cenah znaša **20.695.754,04 EUR**.

Vrednost upravičenih stroškov, ki so po vsebini glede na določila Sklepa Vlade RS upravičeni do sofinanciranja (vrednost GOI del brez DDV za namen izgradnje splošnih ambulant s pripadajočimi pomožnimi prostori), znaša **6.108.431,04 EUR**. Strukturo upravičenih in neupravičenih stroškov smo podrobno prikazujemo v spodnji tabeli:



MESTNA OBČINA MARIBOR

»Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«

Tabela 8-1: Upravičeni in neupravičeni stroški

REKAPITULACIJA - UPRAVIČENOST Z VIDIKA SKLEPA VLADE	Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ
UPRAVIČENI STROŠKI	0,00	0,00	3.020.984,69	3.087.446,34	0,00	6.108.431,04
ZP - PRIMARNA RAVEN (SPLOŠNE)	0,00	0,00	3.020.984,69	3.087.446,34	0,00	6.108.431,04
Upravičeni GOI dela ZP-Primarne amb.	0,00	0,00	3.020.984,69	3.087.446,34	0,00	6.108.431,04
NEUPRAVIČENI STROŠKI	636.881,56	464.627,44	5.378.118,50	5.500.971,58	2.606.723,89	14.587.322,97
NEUPRAVIČENI STROŠKI - ZP PRIMARNE	294.883,26	246.298,07	1.156.551,67	1.184.399,58	74.527,08	2.956.659,66
GOI dela - zunanja ureditev, komunala, ostalo	0	0	284.774,42	291.039,44	0	575.813,86
Ostali stroški	262.633,49	201.883,66	124.607,77	129.319,47	61.147,59	779.591,98
DDV - nepovračljivi	32.249,77	44.414,41	747.169,48	764.040,67	13.379,49	1.601.253,82
NEUPRAVIČENI OPREMA -ZP	0	0	0	0	2.129.650,58	2.129.650,58
NEUPRAVIČENI OPREMA -ZP	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.768,75	1.748.768,75
NEPOVRAČLJIVI DDV OD OPREME	0,00	0,00	0,00	0,00	380.881,83	380.881,83
ZP - SPECIALISTIČNE AMBULANTE	235.864,14	197.002,99	3.341.427,60	3.416.861,64	59.610,94	7.250.767,31
GOI DELA	0,00	0,00	2.644.131,32	2.702.302,17	0,00	5.346.433,49
OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OSTALI STROŠKI	210.068,97	161.477,86	99.668,28	103.436,95	48.909,27	623.561,33
DDV-NEPOVRAČLJIVI	25.795,17	35.525,13	597.628,00	611.122,52	10.701,67	1.280.772,49
NEUPRAVIČENI ZP SKUPAJ	530.747,50	443.301,05	4.497.979,29	4.601.261,22	2.263.788,60	12.337.077,66
GOI DELA (spec amb. + zunanja ureditev)	0,00	0,00	2.928.905,74	2.993.341,61	0,00	5.922.247,35
OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.768,75	1.748.768,75
OSTALI STROŠKI	472.702,51	363.361,51	224.276,06	232.756,42	110.056,86	1.403.153,36
DDV-NEPOVRAČLJIVI	58.044,99	79.939,54	1.344.797,49	1.375.163,19	404.962,99	3.262.908,20
NEUPR STROŠKI – GARAŽA + ARH. NATEČAJ	80.600,79	0,00	582.803,42	595.625,04	0,00	1.259.029,25
GOI DELA	0,00	0,00	582.803,42	595.625,04	0,00	1.178.428,46
OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OSTALI STROŠKI	66.066,22	0,00	0,00	0,00	0,00	66.066,22
DDV-NEPOVRAČLJIVI	14.534,57	0,00	0,00	0,00	0,00	14.534,57
LEKARNE	25.533,29	21.326,39	297.335,79	304.085,32	342.935,29	991.216,08
GOI DELA	0,00	0,00	286.238,32	292.535,54	0,00	578.773,86
OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	337.107,75	337.107,75
OSTALI STROŠKI	22.740,86	17.480,65	10.789,51	11.197,49	5.294,62	67.503,13
DDV-NEPOVRAČLJIVI	2.792,43	3.845,74	307,96	352,29	532,92	7.831,34
	0,00					0,00
SKUPAJ INVESTICIJA	636.881,56	464.627,44	8.399.103,19	8.588.417,92	2.606.723,89	20.695.754,00
SKUPAJ INVESTICIJA	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04



MESTNA OBČINA MARIBOR

Merila, ki določajo maksimalni znesek sofinanciranja na podlagi Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 do 2031 (Uradni list RS, št. 162/21):

- **absolutni znesek sofinanciranja investicij za obdobje 2021-2031** na primarni ravni zdravstvenega varstva na podlagi ZZSISZ je vezan na število prebivalcev občine/mestne občine (SI STAT: 1. 1. 2022) in znaša 80 EUR/prebivalca;
- ▶ za MOM: 103.601 prebivalcev x 80 eur, znaša **8.288.080,00 EUR**;
- **koeficient razvitosti občine** po veljavni uredbi, ki znaša za Mestno občino Maribor 0,98 in pomeni, da znaša obseg sofinanciranja iz državnega proračuna 90 % upravičenih stroškov.

Tabela 8-2: Merila za določitev maksimalnega zneska sofinanciranja na podlagi Zakona o zagotavljanju finančnih sredstev za investicije v slovensko zdravstvo v letih od 2021 do 2031:

Šifra občine	Naziv občine	Koeficient razvitosti občine*	Obseg sofinanciranja investicij iz državnega proračuna, v %**	Št. prebivalcev (1. 1. 2022)***	Predviden znesek sof. št. preb. X 80,00 EUR	Že odobren znesek po razpisu 2021/2022	Neporabljen znesek
070	Maribor	0,98	90 %	103.601	8.288.080,00	2.928.643,20	5.359.436,80

Upravičeni stroški predmetne investicije znašajo 6.108.431,04 EUR. Z upoštevanjem koeficienta razvitosti občine, ki znaša za MOM 0,98 in določa, da je lahko sofinanciranih največ 90 % upravičenih stroškov, znaša najvišji znesek upravičenih stroškov do sofinanciranja projekta 5.497.587,934 EUR.

Na osnovi pripadajočega absolutnega zneska sofinanciranja investicij za obdobje 2021-2031 na primarni ravni zdravstvenega varstva na podlagi ZZSISZ, ki je vezan na število prebivalcev občine/mestne (za MOM znaša 8.288.080,00 EUR), z upoštevanjem že odobrenega zneska po razpisu 2021/22 (koriščen znesek MOM 2.928.643,20 EUR), **znaša znesek razpoložljivih sredstev za sofinanciranje predmetne investicije 5.359.436,80 EUR.**

Tako bodo vire za izvedbo investicije zagotovili financerji:

- Ministrstvo za zdravje: 5.359.436,80 EUR za izgradnjo ambulant primarnega zdravstva (splošnih ambulant s pripadajočimi skupnimi prostori).
- MOM bo financirala:
 - ▶ izgradnjo ambulant primarnega zdravstva s pripadajočimi pomožnimi prostori v znesku, ki bo presegl sofinancerska sredstva MZ po Sklepu Vlade RS na podlagi neposrednih pogodb,
 - ▶ pripadajoči delež za izgradnjo specialističnih ambulant s pripadajočimi prostori,
 - ▶ izgradnjo garaže v celoti,
 - ▶ stroške arhitekturnega natečaja ter stroške OPPN.
- Občine soustanoviteljice bodo sklenile dogovor o zagotavljanju sredstev, s katerimi bodo sofinancirale izgradnjo specialističnih ambulant s pripadajočimi skupnimi prostori (44,44 % GOI del in ostalih stroškov od vrednosti dela ZP (brez garaže in brez Lekarn ter brez opreme), proporcionalno glede na ustanovne deleže.
- Lekarne Maribor bodo glede na kvadraturu površin zagotovile sredstva v višini 4,59 % vrednosti gradnje ZP in ostalih stroškov (brez garaže) ter v celoti opremo za lekarniško dejavnost.



MESTNA OBČINA MARIBOR

- Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor bo zagotovil sredstva za nakup opreme ZP iz presežkov poslovanja ter 3.547.452,65 EUR iz presežkov poslovanja za sofinanciranje specialističnih ambulant.

Finančno strukturo projekta po virih financiranja prikazujemo v tabelah od 12-4 do 12-7.

Tabela 8-3: Izračun površin po sklopih (dejavnostih) – osnova za delitev investicijskih stroškov

Vsebina	Financer	Površina	Delež v objektu (brez garaže)	Delež v okviru dejavnosti ZP
SKUPAJ POVRŠINE BREZ GARAŽE		5572,79 m²	100,00%	
SKUPAJ ZP		5317,03 m ²	95,41%	100,00%
Primarne dejavnosti	MOM + RS MZ	2954,08 m ²		55,56%
Sekundarne dejavnosti	Občine ustanoviteljice	2362,95 m ²		44,44%
LEKARNE	Lekarne MB	255,76 m ²	4,59%	
GARAŽA	MOM	1590,06 m ²	Financiranje po dejanskih stroških	
SKUPAJ OBJEKT Z GARAŽO		7162,85 m²		

Stroški investicije po predvidenih sofinancerjih se delijo sorazmerno glede na velikost površin, ki so namenjene posamezni dejavnosti, glede na celotno površino objekta, razen garaže, ki jo neposredno financira MOM, ter opreme, ki jo financira ZD Maribor.

Celotna površina objekta znaša 7162,85 m². Od tega znaša površina garaže 1590,06 m². Izvedbo **garaže** financira MOM na podlagi razdeljenih popisov del neposredno, zato za namen delitve stroškov površine garaže odštejemo od celotnega objekta.

Preostale površine brez garaže v skupni izmeri 5572,79 m² so namenjene:

- **Dejavnosti delovanja zdravstvene postaje** v skupni neto površini 5317,03 m² (**95,41 %** od 5.572,79 m²),
 - od tega za splošne ambulante (primarne dejavnosti) s pripadajočimi skupnimi prostori 2954,08 m² (55,56 % od 5.317,03 m²)
 - od tega za specialistične ambulante s pripadajočimi skupnimi prostori 2.362,95,45 m² (44,44 % od 5.317,03 m²)
- **Lekarniški dejavnosti** v izmeri 255,76 m² (**4,59 %** od 5.572,79 m²).

Obračun izvedenih del na objektu je predviden **ločeno za stroške garaže**, stroški gradnje za preostali del objekta (splošne ambulante, specialistične ambulante ter lekarno) pa se, glede na zgoraj navedene površine z upoštevanjem ustanovitvenih deležev občin, delijo po deležih, ki jih prikazujemo v naslednji tabeli:



MESTNA OBČINA MARIBOR

Tabela 8-4: Izračun deležev za delitev stroškov objekta brez garaže po občinah (osnova za delitev gradbenih situacij)

Osnova za delitev GOI del		VSEBINE PO FINANCERJIH	Površina	Delež za delitev stroškov glede na površine (z upoštevanjem ustanov. deleža za spec amb.)
A	Površina	SPLOŠNE AMBULANTE: Mestna občina Maribor	2954,05 m ²	53,01%
B	Površina	SPECIALISTIČNE AMBULANTE	2362,98 m ²	42,40%
	Ustanovitveni deleži:	- OBČINE SOUSTANOVITELJICE SKUPAJ		
	63,12%	Mestna občina Maribor		26,76%
	3,32%	Občina Duplek		1,41%
	5,37%	Občina Hoče-Slivnica		2,28%
	2,44%	Občina Kungota		1,03%
	1,76%	Občina Lovrenc na Pohorju		0,75%
	3,20%	Občina Miklavž na Dravskem polju		1,36%
	3,99%	Občina Pesnica pri Mariboru		1,69%
	3,32%	Občina Rače Fram		1,41%
	4,10%	Občina Ruše		1,74%
	2,60%	Občina Selnica ob Dravi		1,10%
	2,21%	Občina Starše		0,94%
	4,57%	Občina Šentilj		1,94%
C	Površina	LEKARNA	255,76 m ²	4,59%
D=A+B+C		SKUPAJ OBJEKT BREZ GARAŽE	5572,79 m²	100,00%



Tabela 8-5: Viri in dinamika financiranja glede na pripadajoče deleže in vsebino (v eur)

VIRI FINANCIRANJA - DELITEV PO FINANCERJIH	Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ
GARAŽA , Arh. natečaj, OPPN V CELOTI MOM	80.600,79	0,00	582.803,42	595.625,04	0,00	1.259.029,25
INVESTICIJA BREZ GARAŽE:	556.280,69	464.627,44	7.816.299,75	7.992.792,88	2.606.723,91	19.436.724,67
MESTNA OBČINA MARIBOR	443.760,70	370.646,35	3.567.759,24	3.788.018,54	112.153,51	8.282.338,35
<i>SPLOŠNE (PRIMAR.) razlika do sofinanciranja</i>	294.883,26	246.298,07	1.458.650,15	1.631.295,35	74.527,08	3.705.653,91
<i>MOM DELEŽ SPEC. AMBULANT</i>	148.877,45	124.348,28	2.109.109,09	2.156.723,19	37.626,43	4.576.684,44
Občina Duplek	7.830,69	6.540,50	110.935,40	113.439,81	1.979,08	240.725,47
Občina Hoče-Slivnica	12.665,90	10.579,06	179.434,66	183.485,47	3.201,11	389.366,20
Občina Kungota	5.755,09	4.806,87	81.530,83	83.371,42	1.454,51	176.918,72
Občina Lovrenc na Pohorju	4.151,21	3.467,25	58.809,13	60.136,76	1.049,15	127.613,50
Občina Miklavž na Dravskem polju	7.547,65	6.304,10	106.925,68	109.339,57	1.907,55	232.024,55
Občina Pesnica pri Mariboru	9.410,98	7.860,42	133.322,96	136.332,78	2.378,48	289.305,62
Občina Rače Fram	7.830,69	6.540,50	110.935,40	113.439,81	1.979,08	240.725,47
Občina Ruše	9.670,43	8.077,12	136.998,53	140.091,33	2.444,05	297.281,46
Občina Selnica ob Dravi	6.132,47	5.122,08	86.877,12	88.838,40	1.549,88	188.519,95
Občina Starše	5.212,60	4.353,77	73.845,55	75.512,64	1.317,40	160.241,96
Občina Šentilj	10.778,99	9.003,04	152.703,24	156.150,58	2.724,22	331.360,07
LEKARNE	25.533,29	21.326,39	297.335,79	304.085,31	342.935,30	991.216,08
RS Ministrstvo za zdravje	0,00	0,00	2.718.886,22	2.640.550,58	0,00	5.359.436,80
ZD AD	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.650,58	2.129.650,58
SKUPAJ	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04

Tabela 8-6: Viri in dinamika financiranja po financierjih po pripadajočih deležih(v eur)

VIRI FINANCIRANJA DELITEV PO FINANCERJIH	Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ	DELEŽ
1 MOM	524.361,49	370.646,35	4.150.562,66	4.383.643,58	112.153,51	9.541.367,60	46,10%
1a <i>Garaža + Arh. natečaj + str. OPPN</i>	80.600,79	0,00	582.803,42	595.625,04	0,00	1.259.029,25	
1b <i>Splošne amb. razlika do sofinan.</i>	294.883,26	246.298,07	1.458.650,15	1.631.295,35	74.527,08	3.705.653,91	
1c <i>Specialistične amb.</i>	148.877,45	124.348,28	2.109.109,09	2.156.723,19	37.626,43	4.576.684,44	
Občina Duplek	7.830,69	6.540,50	110.935,40	113.439,81	1.979,08	240.725,47	1,16%
Občina Hoče-Slivnica	12.665,90	10.579,06	179.434,66	183.485,47	3.201,11	389.366,20	1,88%
Občina Kungota	5.755,09	4.806,87	81.530,83	83.371,42	1.454,51	176.918,72	0,85%
Občina Lovrenc na Pohorju	4.151,21	3.467,25	58.809,13	60.136,76	1.049,15	127.613,50	0,62%
Občina Miklavž na Dravskem polju	7.547,65	6.304,10	106.925,68	109.339,57	1.907,55	232.024,55	1,12%
Občina Pesnica pri Mariboru	9.410,98	7.860,42	133.322,96	136.332,78	2.378,48	289.305,62	1,40%
Občina Rače Fram	7.830,69	6.540,50	110.935,40	113.439,81	1.979,08	240.725,47	1,16%
Občina Ruše	9.670,43	8.077,12	136.998,53	140.091,33	2.444,05	297.281,46	1,44%
Občina Selnica ob Dravi	6.132,47	5.122,08	86.877,12	88.838,40	1.549,88	188.519,95	0,91%
Občina Starše	5.212,60	4.353,77	73.845,55	75.512,64	1.317,40	160.241,96	0,77%
Občina Šentilj	10.778,99	9.003,04	152.703,24	156.150,58	2.724,22	331.360,07	1,60%
SKUPAJ OBČINE	611.348,19	443.301,05	5.382.881,16	5.643.782,15	134.138,03	12.215.450,58	59,02%
RS Ministrstvo za zdravje	0,00	0,00	2.718.886,22	2.640.550,58	0,00	5.359.436,80	25,90%
LEKARNE	25.533,29	21.326,39	297.335,79	304.085,31	342.935,30	991.216,08	4,79%
ZD AD - OPREMA	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.650,58	2.129.650,58	10,29%
	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04	100,00%



Tabela 8-7: Viri in dinamika financiranja po financerjih s soudeležbo ZD AD v znesku 3.547.452,64 EUR (iz presežkov ZD) pri financiranju specialističnih ambulant (v eur)

	VIRI NEPOSREDNO PO FINANCERJIH IN SKLOPIH	Do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	SKUPAJ
1	MOM	451.522,90	309.808,70	3.118.676,76	3.328.462,42	93.744,70	7.302.215,49
1a	Garaža	80.600,79	0,00	582.803,42	595.625,04	0,00	1.259.029,25
1b	Splošne amb. razlika do sofinanciranja	294.883,26	246.298,07	1.458.650,15	1.631.295,35	74.527,08	3.705.653,91
1c	Specialistične amb. - delež, ki neposredno bremeni občino	76.038,86	63.510,63	1.077.223,19	1.101.542,03	19.217,62	2.337.532,33
2	RS Ministrstvo za zdravje	0,00	0,00	2.718.886,22	2.640.550,58	0,00	5.359.436,80
3	ZD AD	115.397,01	96.384,11	1.634.800,23	1.671.706,54	2.158.815,36	5.677.103,25
3a	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.650,57	2.129.650,57
3b	Spec. amb. Iz presežkov	115.397,01	96.384,11	1.634.800,23	1.671.706,54	29.164,79	3.547.452,68
4	Ostale občine soustanoviteljice delež za spec. ambulante; iz lastnih virov (deleži, ki neposredno bremenijo občine)	44.428,28	37.108,24	629.404,17	643.613,19	11.228,55	1.365.782,42
	Občina Duplek	3.999,51	3.340,55	56.660,03	57.939,15	1.010,81	122.950,05
	Občina Hoče-Slivnica	6.469,08	5.403,23	91.645,89	93.714,83	1.634,96	198.868,01
	Občina Kungota	2.939,41	2.455,10	41.641,71	42.581,78	742,89	90.360,88
	Občina Lovrenc na Pohorju	2.120,22	1.770,89	30.036,64	30.714,72	535,85	65.178,34
	Občina Miklavž na Dravskem polju	3.854,95	3.219,81	54.612,08	55.844,96	974,28	118.506,07
	Občina Pesnica pri Mariboru	4.806,64	4.014,69	68.094,42	69.631,69	1.214,81	147.762,24
	Občina Rače Fram	3.999,51	3.340,55	56.660,03	57.939,15	1.010,81	122.950,05
	Občina Ruše	4.939,15	4.125,37	69.971,72	71.551,36	1.248,29	151.835,92
	Občina Selnica ob Dravi	3.132,15	2.616,09	44.372,31	45.374,03	791,60	96.286,19
	Občina Starše	2.662,32	2.223,68	37.716,47	38.567,93	672,85	81.843,23
	Občina Šentilj	5.505,34	4.598,29	77.992,87	79.753,59	1.391,39	169.241,47
5	LEKARNE	25.533,29	21.326,39	297.335,79	304.085,31	342.935,30	991.216,08
6=1+2+3+4+5	SKUPAJ	636.881,48	464.627,44	8.399.103,17	8.588.418,04	2.606.723,91	20.695.754,04

8.1 ANALIZA O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Namen projekta ni ustvarjanja dobička, ampak prispevati k zagotavljanju ustrezne javno dostopne zdravstveneinfrastrukture vsem občanom pod enakimi pogoji.

V primeru vključevanja zasebnikov v projekt, bi nastopil interes po ustvarjanju dobička, kar bi povzročilo, da bi bile zdravstvene storitve plačljive, posledično bi si jih lahko privoščil le del prebivalcev, socialno šibkejšim pa zdravstvena infrastruktura ne bi bila dosegljiva.

Tako investicija ne bi izpolnjevala zastavljenih cilja dostopnosti do ustrezne zdravstvene oskrbe ter prispevati h kvaliteti življenja za vse prebivalce MOM ter občin soustanoviteljic .



MESTNA OBČINA MARIBOR

9 IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

Varianta 0:

Varianta ne povzroča vlaganj, hkrati pa ne prinaša nikakršnih finančnih učinkov, zato izračuni finančnih in ekonomskih kazalnikov za to varianto niso izvedljivi.

Varianta1:

Finančna analiza in analiza stroškov in koristi sta bili pripravljene v skladu s Prilogo III (Metodologija za izvedbo analize stroškov in koristi) Izvedbene uredbe komisije (EU) 2015/207, Oddelkom III (Metoda za izračun diskontiranega neto prihodka operacij, ki ustvarjajo neto prihodek) Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 in v skladu s Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020; European Commission, December 2014, Economic Appraisal Vademecum 2021-2027). Analiza temelji tudi na veljavni Uredbi o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/2012, 109/2012 – v nadaljevanju MEDO).

Glavni namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki je bila uporabljena, je analiza diskontiranega denarnega toka (DCF). Za metodo je značilno, da so upoštevani le denarni tokovi; pri združevanju denarnih tokov, nastalih v različnih letih se uporabi diskontiranje; uporabi pa se metoda diferencialnih vrednosti (inkrementalna metoda).

Ugotavljala se je **finančna donosnost projekta**, o kateri se presoja na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNSV/C in finančne interne stopnje donosnosti projekta FSD/C. Ta dva kazalnika pokažeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani.

9.1 IZHODIŠČA IN PREDPOSTAVKE FINANČNE ANALIZE PROJEKTA

V modelu izračuna so upoštevane sledeče predpostavke:

- ▶ Za potrebe finančne analize je uporabljeno 15 letno referenčno obdobje projekta, ki ga uvrščamo med »druge storitve«, skladno s smernicami priročnika za analizo stroškov in koristi investicijskih projektov (Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020; European Commission, December 2014 – v nadaljevanju CBA EU priročnik).
- ▶ Finančna analiza temelji na vrednostih v stalnih cenah.
- ▶ Celotno opazovano obdobje projekta je koledarsko obdobje med leti 2023–2038, od tega obdobje izvajanja investicije 2023-2027, prvo polno leto obratovanja je leto 2028.
- ▶ V finančnem/denarnem toku projekta upoštevamo, da so za investicijo (odliv) zagotovljeni viri financiranja (priliv) v potrebni višini in dinamiki.
- ▶ Prihodki in stroški so izračunani na nivoju stalnih cen, veljavnih v času izdelave analize in se ne spreminjajo v referenčnem obdobju.
- ▶ Obračun amortizacije je izdelan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Sredstva amortizacije so namenjena za nadomestitvena vlaganja v zgradbe, prostore in nabavo opreme.
- ▶ Investicijski stroški projekta za namen finančne analize ne vključujejo nepredvidenih del.



MESTNA OBČINA MARIBOR

- ▶ Finančna diskontna stopnja je 4 %, kar je v skladu s CBA EU priročnikom in 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).

9.2 OCENA PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA

Pri oceni prihodkov in stroškov smo upoštevali prihodke in stroške, ki so posledica investicije:

Ocena prihodkov:

- ▶ Izvedba projekta bo pri investitorju povzročila povečan obseg storitev in posledično višje prihodke, proporcionalno bo pa povzročila tudi dodatne stroške (v okviru opravljanja dejavnosti bodo nastajali višji stroški dela, višji stroški izobraževanj, večja poraba sanitetnega materiala in drugega materiala...). Pri izračunu prihodkov smo izhajali iz obstoječega obsega poslovanja leta 2023 za ZP Tezno, poslovanja ambulant, ki se bodo selile v ZP Tezno iz drugih lokacij ter predvidene širitve dejavnosti po končani investiciji.
- ▶ Upoštevali smo prihodke iz naslova prihodkov od parkirnin, kar okvirno znaša za 180 parkirnih mest, pri urni postavki 1,20 EUR in 50 % zasedenosti parkirišča 8 ur na dan x 20 delovnih dni, 17.280,00 EUR/mesec.
- ▶ Med prihodki projekta smo upoštevali preostanek vrednosti projekta – v višini neamortizirane vrednosti objekta po izteku referenčnega obdobja.
- ▶ Ocena stroškov:
- ▶ Investicijski stroški so začetna investicijska vlaganja in nastajajo v času izvajanja projekta.
- ▶ Stroške obratovanja (materialne stroške, stroške storitev, vzdrževalne stroške) smo ocenili sorazmerno glede na prihodke, pri čemer smo izhajali iz podatkov letnega poročila ZD AD za leto 2023.
- ▶ Stroški dela so izračunani na osnovi normativov ter glede na predvidena delovna mesta po izvedeni investiciji.
- ▶ Med odhodki projekta smo upoštevali nadomestitvena vlaganja v opremo po izteku amortizacijskega obdobja.
- ▶ Neto denarni tok: Neto denarni tok, ki je osnova za izračun finančne donosnosti projekta, sestavljajo odlivi in prilivi v referenčni dobi projekta.

9.3 AMORTIZACIJA IN IZRAČUN OSTANKA VREDNOSTI PROJEKTA

Za potrebe finančne analize med prihodke uvrščamo tudi ostanek vrednosti investicije ob koncu ekonomske dobe, kot je prikazano v spodnji tabeli. Po koncu amortizacijske dobe se oprema nadomešča z novimi vlaganji, ki se financirajo z lastnimi viri financiranja (nadomestitvena vlaganja).

Ostanek vrednosti investicije predstavlja neamortizirana vrednost objektov.



MESTNA OBČINA MARIBOR

Tabela 9-1: Izračun amortizacije ter ostanka vrednosti projekta

Vrsta aktivnosti/opreme	Vrednost	Am stopnja	Predvide na leta uporabe	Ponderirana vrednost	Amortizacij a-letna	Obračunana a.m. do konca ref. obd.	Ostank vrednosti
GOI dela, OSTALI STROŠKI	16.516.339	3%	33,33	550.489.564,87	495.490,16	5.945.881,89	10.570.456,69
Tehnološka oprema	1.775.441	20%	5	8.877.205,65	355.088,23	710.176,45	-710.176,45
					850.578,38		
SKUPAJ	18.291.780			559.366.770,52		Ostank vrednosti	9.860.280,24
PONDERIRANA ŽIVLJENJSKA DOBA PROJEKTA					30,58		
OBDOBJE IMPLEMENTACIJE					4		
PREOSTALO TRAJANJE SREDSTEV PO PRETEKU REFERENČNEGA OBDOBJA					19,58		

9.3.1 Izračun denarnih tokov

V okviru denarnega toka investicije smo:

- ▶ pri odlivih upoštevali investicijska vlaganja, odlive za obratovalne stroške ter nadomestitvena vlaganja v opremo po izteku amortizacijske dobe,
- ▶ med prihodki projekta smo upoštevali prihodke, ki bodo kot inkrementalni učinek investicije nastali zaradi povečanega obsega poslovanja, trženja parkirnih mest ter ostanek vrednosti projekta.

Projekt izkazuje negativno donosnost, saj je namenjen izvajanju javnih zdravstvenih dejavnosti, kar pomeni, da ne bo ustvarjal dobičkov. Primanjkljaj za pokrivanje tekočih stroškov se bo pokrival iz proračunskih sredstev investitorja ter iz presežkov poslovanja zdravstvenega doma, saj gre za objekt, ki prinaša širšo družbeno korist in je pomemben za dvig kvalitete življenja v mestu in okolici.

9.3.2 Izračun finančnih kazalnikov

Izračun finančnih kazalnikov prikazuje stanje brez projekta, stanje s projektom in inkrementalni vpliv projekta, ki bo, pri veljavnih cenah in normativih, povzročil dodatne prilive in dodatne odlive. Denarni tok projekta (amortizacija projekta ni denarni odliv) je pozitiven.

Vrednosti dinamičnih finančnih kazalnikov v inkrementalnem scenariju ob 4 % letni diskontni stopnji znašajo:

- ▶ finančna neto sedanja vrednost $NSV_f = -10.454.980,84$ EUR.
- ▶ finančna stopnja donosnosti $ISD_f = -4,22$ %
- ▶ relativna neto sedanja vrednost projekta $RNSV = -1,6444$
- ▶ koeficient prilivi/odlivi = 0,66

Dinamični finančni kazalnik investicije (FNSV) je pri 4 % diskontni letni stopnji negativen, kot tudi neto sedanja vrednost projekta. Ker operacija ne prinaša presežka prihodkov, se investicija ne povrne. Izvedbo investicije upravičujejo druge ekonomske in posredne koristi, ki jih prinaša.

V nadaljevanju so podani denarni tokovi v referenčnem obdobju.



MESTNA OBČINA MARIBOR

»Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«

Tabela 9-2: ZP Tezno: Projekcije prihodkov in odhodkov brez projekta

A	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV BREZ PROJEKTA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	Prihodki	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000
	Ambulanta družinske medicine	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000
	CDZOM (2 tima)	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000
	laboratorij tezno	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000
	OŠD K+P (1 tim)	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000	305.000
	MDPŠ / 4 timi Sodna	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000
	dispanzer za ženske	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000	195.000
	zobozdravstvo odrasli	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
	patronaža	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	Prihodki iz parkirnin (180PM)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Odhodki	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690
	Stroški dela	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000
	<i>Stroški materiala</i>	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000
	<i>Stroški storitev</i>	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000
	Drugi stroški	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
	Amortizacija	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690	147.690
	Presežek prihodkov	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310	545.310



MESTNA OBČINA MARIBOR

»Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«

Tabela 9-3: ZP Tezno: Projekcije prihodkov in odhodkov s projektom, učinki projekta)

B	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV S PROJEKTOM	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	Prihodki	4.923.000	4.923.000	4.923.000	4.923.000	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419	6.545.419
	Ambulanta družinske medicine	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.130.000	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224	1.681.224
	CDZOM (2 tima)	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083	2.203.083
	laboratorij tezno	53.000	53.000	53.000	53.000	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517	53.517
	OŠD K+P (1 tim)	305.000	305.000	305.000	305.000	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733	306.733
	MDPŠ / 4 timi Sodna	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000
	dispanzer za ženske	195.000	195.000	195.000	195.000	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014	195.014
	zobozdravstvo odrasli	165.000	165.000	165.000	165.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
	patronaža	50.000	50.000	50.000	50.000	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488	298.488
	Prihodki iz parkirnin (180PM)	0	0	0	0	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360
	Odhodki	4.377.690	4.377.690	4.377.690	4.377.690	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976	5.714.976
	Stroški dela	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255	3.753.255
	Stroški materiala	460.000	460.000	460.000	460.000	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441	670.441
	Stroški storitev	640.000	640.000	640.000	640.000	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279	941.279
	Drugi stroški	30.000	30.000	30.000	30.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	Amortizacija	147.690	147.690	147.690	147.690	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
	Presežek prihodkov	545.310	545.310	545.310	545.310	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443	830.443



MESTNA OBČINA MARIBOR

»Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«

Tabela 9-4: ZP Tezno: Projekcije prihodkov in odhodkov: projekta

B-A	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	Prihodki	0	0	0	0	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419
	Ambulanta družinske medicine	0	0	0	0	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224	551.224
	CDZOM (2 tima)	0	0	0	0	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083	603.083
	laboratorij tezno	0	0	0	0	517	517	517	517	517	517	517	517	517	517	517
	OŠD K+P (1 tim)	0	0	0	0	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733	1.733
	MDPŠ / 4 timi Sodna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dispanzer za ženske	0	0	0	0	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	zobozdravstvo odrasli	0	0	0	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	patronaža	0	0	0	0	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488	248.488
	Prihodki iz parkirnin (180PM)	0	0	0	0	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360	207.360
	Odhodki	0	0	0	0	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286	1.337.286
	Stroški dela	0	0	0	0	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255	653.255
	Stroški materiala	0	0	0	0	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441	210.441
	Stroški storitev	0	0	0	0	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279	301.279
	Drugi stroški	0	0	0	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Amortizacija	0	0	0	0	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310	152.310
	Presežek prihodkov	0	0	0	0	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133	285.133



MESTNA OBČINA MARIBOR

»Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru«

Tabela 9-5: ZP Tezno: Finančna analiza: projekcije denarnih tokov projekta

	FINANČNA ANALIZA PROJEKTA	NSV	NEDISKONT. VREDNOSTI	do vključno 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
				1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
a	ODLIVI	27.701.897	33.692.422	636.881	464.627	7.479.188	7.484.068	2.227.015	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	2.960.417	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	2.960.417	1.184.976
a1	investicija	17.192.285	18.291.780	636.881	464.627	7.479.188	7.484.068	2.227.015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a2	obratovalni stroški	9.228.631	11.849.760	0	0	0	0	0	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976	1.184.976
a3	nadomestitvena vlaganja	2.363.581	3.550.882	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.775.441	0	0	0	0	1.775.441	0
b	PRILIVI	18.329.517	16.224.190	0	0	0	0	0	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419
b1	prihodki	11.698.544	16.224.190	0	0	0	0	0	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419	1.622.419
b2	ostanek vrednosti projekta	5.475.064	9.860.280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.860.280
	denarni tok	-10.454.980,84	-17.468.232	-636.881	-464.627	-7.479.188	-7.484.068	-2.227.015	437.443	437.443	437.443	437.443	-1.337.998	437.443	437.443	437.443	437.443	-1.337.998	10.297.723
	ISD - projekt	-4,22%																	
	Razmerje koristi/stroški	0,66																	
	RNSV	-1,6444																	



MESTNA OBČINA MARIBOR

9.4 PRIKAZ REZULTATOV EKONOMSKE ANALIZE VARIANT

Varianta 0:

Varianta sicer ne povzroča nobenih vlaganj, vendar tudi nima doprinosa v smislu družbeno ekonomskih koristi, ki bi jih bilo mogoče ovrednotiti, tako ekonomski kazalniki za to varianto niso izračunljivi.

Varianta 1:

Ekonomska analiza je izdelana z namenom, da izračunamo neto ekonomske koristi projekta in prikažemo koristi, ki se ne dajo izraziti v denarju. Bistvo analize stroškov in koristi je preveriti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo. Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Izpoljenost pogojev se izračuna s pomočjo naslednjih izračunanih kazalnikov:

- **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV)**
Če je ENPV večja od nič pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča.
- **Ekonomska interna stopnja donosa (ESD)**
Ekonomska stopnja donosnosti projekta predstavlja učinek implementacije projekta za širšo skupnost. Da je projekt zaželen, mora biti ERR večja od družbene diskontne stopnje.
- **Razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti (B/C)**
B/C količnik mora biti večji od ena.

Pri vrednotenju in analizi ekonomskih stroškov in koristi so izhodišča sledeča:

- ▶ predpostavke iz finančne analize projekta,
- ▶ 5,0 % ekonomska diskontna stopnja,
- ▶ referenčno obdobje: 15 let,
- ▶ investicijska vrednost operacije kot denarni odliv ne vključuje DDV in je ob predpostavki, da vključuje v celotni vrednosti 40 % stroškov dela, zmanjšana zaradi deleža dajatev v stroških dela (16 %) s konverzijskim faktorjem 0,84,
- ▶ ostanek vrednosti projekta predstavlja neto sedanjo vrednost ekonomskih koristi v preostalih letih trajanja projekta, ki presegajo referenčno obdobje,
- ▶ dodatne ekonomske koristi, ki niso vključene v finančno analizo, so ovrednotene na podlagi:
 - -»pripravljenost plačati«, ki kaže koliko bi bile osebe, ki bodo koristile učinke projekta, pripravljeni plačati za izboljšano dostopnost do zdravstvenih storitev na primarni zdravstveni ravni. Gre za koristi, ko bi se izognili nastajanju škode zaradi daljših čakalnih dob, iskanju zdravstvenih storitev v oddaljenih krajih.... Ocenjujemo, da bi vsaj 80 % prebivalcev MOM bilo plačati letno 15 EUR na prebivalca, ob predpostavki, da v MOM živi cca 103.000 prebivalcev.
 - prihranek za skupnost zaradi zmanjšanja bolniških odsotnosti delovno aktivnega prebivalstva. Po podatkih NIJZ je bil zaposleni leta 2022 v povprečju nezmožen za delo 21,6 dni, kar predstavlja 5,9 % izgubljenih koledarskih dni v letu 2022. Ocenjujemo, da bi izboljšanje pogojev za področju zdravstvene oskrbe doprineslo vsaj 0,5 % k zmanjšanju bolniških



MESTNA OBČINA MARIBOR

odsotnosti delovno aktivnega prebivalstva, kar pomeni prihranek za družbo 785.458 eur/leto (pri cca 66.116 delovno aktivnih ljudi, x 110 eur stroška boleznine/dan x 21,6 dni x 0,5%).

Ekonomsko nemerljivi vidiki utemeljijo upravičenost projekta s širšega družbenega in socialnega vidika, saj urejeni življenjski pogoji zagotavljajo dostojanstvo ljudem, katerih situacija je tako v finančnem kot širšem smislu precej nezavidljiva.

Vrednosti ekonomskih kazalnikov znašajo:

- ekonomska neto sedanja vrednost NSVe= 1.008.441 EUR,
- ekonomska stopnja donosnosti ISDe = 5,89 %,
- razmerje koristi/stroški (B/C) = 1,05.



MESTNA OBČINA MARIBOR

Tabela 9-6: Ekonomski tok projekta

	EKONOMSKA ANALIZA	NSV	NEDISK.	do vključno	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
				1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
a	ODLIVI	20.106.338	25.723.420	438.509	319.907	5.149.605	5.152.965	1.533.355	971.292	971.292	971.292	971.292	2.193.727	971.292	971.292	971.292	971.292	2.193.727	971.292
a1	investicija	11.661.262	12.594.340	438.509	319.907	5.149.605	5.152.965	1.533.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a2	obratovalni stroški	6.969.400	10.684.210	0	0	0	0	0	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292
	obratovalni stroški	6.969.400	10.684.210	0	0	0	0	0	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292	971.292
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a3	nadomestitvena vlaganja	1.475.675	2.444.870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.222.435	0	0	0	0	1.222.435	0
b	EKONOMSKE KORISTI	21.114.779	35.323.432	0	0	0	0	0	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	15.108.851
b1	Prihodki	14.504.756	22.236.039	0	0	0	0	0	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458	2.021.458
b2	Multiplikator gradbeništva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b3	Ostane vrednosti projekta	6.610.023	13.087.393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.087.393
c	denarni tok	1.008.441	9.600.012	-438.509	-319.907	-5.149.605	-5.152.965	-1.533.355	1.050.166	1.050.166	1.050.166	1.050.166	-172.269	1.050.166	1.050.166	1.050.166	1.050.166	-172.269	14.137.559
	ISD - projekt	5,89%																	
	ISD - lastni kapital	-79,32%																	
	Razmerje koristi/stroški	1,05																	
	RNSV	11,56																	



MESTNA OBČINA MARIBOR

10 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Varianta 0:

Varianta ne predvideva nobenih aktivnosti, zato tudi zato v zvezi z njo v smislu izvedbe ali doseganja učinkov niso povezana nobena tveganja. Iz enakega razloga tudi analiza občutljivosti ni izvedljiva.

Varianta 1:

V primeru izbire Variante 1 ocenjujemo, da obstaja največja verjetnost za spremembo investicijske vrednosti. Analiza obvladovanja tveganj je pomembna z vidika določanja nevarnosti in predvidevanja načinov za njihovo odpravo.

Tveganja v času priprave (načrtovanja) in izvajanja projekta (gradnja) so povezana s sledečimi rizičnimi faktorji:

- ustreznost ocene stroškov projekta,
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov,
- izvedba javnega naročanja, zamude v postopkih izbire izvajalca,
- izbira ustreznega usposobljenega izvajalca in podizvajalcev,
- tveganje ustreznega poslovanja (stečaja) izvajalca,
- nastanek in financiranje dodatnih del,
- vgradnja ustreznih materialov,
- zamude pri gradnji,
- negativni vplivi na okolje v času gradnje (pritožbe javnosti).

Vsa tveganja lahko povzročijo nepredviden odmik dejanske izvedbe predmetnega projekta. Če analiziramo izpostavljenost poslovnim, finančnim in organizacijskim strukturam projekta pa ugotavljamo, da MOM tveganja upravlja z naslednjimi ukrepi:

- Finančna tveganja

V smislu tveganj glede zagotavljanja virov financiranja se lahko pojavi nevarnost pomanjkanja finančnih sredstev za izvedbo. Investitor je rezerviral lastna sredstva v občinskem proračunu, hkrati bo skušal pridobiti nepovratna sredstva. V stroških projekta so vključena tudi nepredvidena dela (od gradbenih, strojnih in elektro del). V okviru postopkov javnega naročanja bodo izbrane finančno sprejemljive ponudbe.

- Poslovna tveganja

Med tveganja spadajo tudi različni zapleti pri sami izvedbi investicije, torej pri izvajanju gradbenih in ostalih del, npr. zamude pri dokončanju del, povečanje stroškov izvedbe investicije in podobno. Investitor bo z javnim razpisom poskrbel, da bo za izvajalca del izbral primerne ponudnika, ki ima reference na podobnih projektih.

- Organizacijska struktura projekta

Tveganja različnih zapletov pri sami izvedbi investicije bo investitor zmanjšal na minimum z natančno določenim načinom dela projektne skupine za organizacijo investicije:

- Koordiniranje med operativno izvedbo gradnje in projektno skupino bo poverjena vodji skupine, ki vodi tudi operativne koordinacije z izvajalci gradnje.



MESTNA OBČINA MARIBOR

- Projektna skupina bo preverjala skladnost stanja gradnje s predhodno sprejetimi plani na vseh področjih, po katerih je načrtan potek investicije. V primeru ugotovitev, da je možnost odstopanj evidentna, bo s sprejetimi sklepi takoj še preventivno ukrepala.
- Če se bo kakšno od odstopanj kljub navedenim ukrepom pojavilo, bo projektna skupina izdelala in sprejela sanacijske poteze in začasne rebalanse planov za vse dejavnosti poteka investicije tako, da se v najkrajšem časovnem obdobju vsi dejavniki uskladijo kot je sprejeto po prvotnih planih.
- Nadzor nad izvedbo:
Pogodbeno urejen s strokovno usposobljenim nadzornikom ustreznih kvalifikacij.

Kritične točke pri izvedbi obravnavanega projekta so lahko:

- 1 – rok izgradnje,
- 2 – cena za izvedena dela, storitve in opremo,
- 3 – kvaliteta izvedenih del, storitev in dobavljene opreme.

S strokovnim in odgovornim sodelovanjem zaposlenih na občini in zunanjih strokovnjakov, bo stopnja rizika za uspeh projekta zmanjšana. Tveganj se je potrebno zavedati in jih pravočasno identificirati.

1. Na rok izgradnje pri obravnavanem projektu lahko vplivajo naslednji elementi:

- kvaliteta izdelane projektne dokumentacije,
- problem izpolnjevanja pogodbenih obveznosti s strani investitorja, kot so plačevanje izvedenih del skladno z pogodbenimi določili, servisiranje izvajalca s projektno dokumentacijo, potrjevanje morebitnih sprememb in dopolnitev projekta.
Probleme s tega področja identificira investitor in njegovi nadzorni organi, reševanje pa je v pristojnosti investitorja tekom celotne izvedbe.

2. Na ceno izgradnje lahko vplivajo naslednji elementi:

- Nekvalitetno izdelana projektna dokumentacija, ki omogoča izvajalcu »izsiliti« tako dodatna kakor tudi več dela, investitorju pa pripravi presenečenja v obliki nepričakovanih podražitev. Morebitne probleme je dolžan rešiti predvsem projektant, zavezati pa je potrebno tudi izvajalca, ki mu je potrebno omogočiti dovolj časa za pregled dokumentacije pred oddajo ponudbe v procesu javnega naročila in tako del odgovornosti za pomanjkljive projekte prenesti tudi nanj.
- Dodatno naročena dela, ki jih naroči investitor po izboru izvajalca in niso bila zajeta v projektih za razpis. Ta problem je dolžan reševati investitor pred in med projektiranjem tako, da projektantu jasno postavi svoja pričakovanja in zahteve. Med gradnjo naj bi se pojavljalo čim manj takšnih dopolnitev za kar je odgovoren investitor, ki je dolžan te probleme tudi reševati.
- Nekvalitetno pripravljena razpisna dokumentacija. Morebitne probleme je dolžan pred izvedbo razpisov za izbor izvajalcev čim večji možni meri odpraviti investitor v sodelovanju z strokovnimi službami, ki mu dokumentacijo pripravljajo. Razpisni pogoji morajo negativne vplive na porast cene minimalizirati (fiksne cene itd).
- Tržne razmere v času javnega razpisa, na kar investitor na neposrednega vpliva.

3. Na kvaliteto izvedenih del praviloma vplivajo:

- Neodgovoren odnos izvajalcev do izvedbe. Morebitne probleme je dolžna identificirati nadzorna služba investitorja, deloma pa tudi projektant preko njegovega nadzora, ki spada v njegovo obveznost. Problemi se rešujejo na relaciji investitor-izvajalec-nadzornik.



MESTNA OBČINA MARIBOR

Ocenjujemo, da v fazi izvedbe investicije ne bo prišlo do odstopanj v ključnih elementih investicije za več kot $\pm 1\%$, ki bi kritično vplivale na kazalnike investicije. Kljub temu so tveganja vedno prisotna, povezana pa so predvsem z višino investicije, nezadostnimi finančnimi sredstvi. V manjšem obsegu je prisotno tveganje zamika izvajanja investicije, v primeru zamika v javnih razpisih ter v dinamiki zagotavljanja nepovratnih sredstev. Tveganje nastopa zamika v izvedbi investicije pa je možno zmanjšati že v fazi načrtovanja in priprave pogodbe z izvajalci. Ocenjujemo, da doseganje ciljev ni kritično.



MESTNA OBČINA MARIBOR

11 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

Glavna merila za izbiro optimalne variante so:

- **doseganje glavnih ciljev, ki jih želimo z obravnavano investicijo doseči;**
 - ✓ izvedba projekta bo za občino pomenila pridobitev zdravstvene postaje ter izboljšanje ponudbe zdravstvene infrastrukture za vse občane MOM ter ostalih občin soustanoviteljic,
 - ✓ z novo zdravstveno postajo bo dosežen pomemben doprinos k izboljšanju kvalitete bivanja v občini.
- **Stroški izvedbe investicije;**
v okviru izbranega merila presojamo projekt z vidikov stroškov, ki jih povzroča
- **rezultati finančne analize projekta;**

v okviru finančne in ekonomske analize presojamo učinke z vidika financiranja projekta, hkrati pa upoštevamo ekonomske koristi, ki jih bo implementacija investicije posredno prinesla.
- **usklajenost projekta s strategijami**
Presojamo ali variantna rešitev sledi lokalnim in nacionalnim smernicam in strategijam
- **ekonomska upravičenost investicije,**
v okviru katerih presojamo koristi, ki jih projekt prinaša za širšo družbeno skupnost, ki jih ni možno finančno ovrednotiti.

Tabela 11-1: Kriteriji za izbor optimalne variante in navedba ugodnejše variante glede na izbran kriterij

Kriteriji za odločanje:	Ugodnejša varianta
doseganje glavnih ciljev variante	Ugodnejša je varianta 1, saj v primeru variante brez investicije njeni cilji niso nikoli doseženi.
Stroški izvedbe posamezne variante	Ugodnejša je varianta 0, saj ne povzroča nikakršnih investicijskih stroškov.
usklajenost projekta s strategijami	Ugodnejša je varianta 1, saj Varianta 0 ne sledi nobenim strategijam
rezultati finančne analize projekta	Varianta 1 sicer izkazuje negativne vrednosti FNSV, vendar ne moremo trditi, da je zaradi tega Varianta 0 ugodnejša, saj v tem primeru nimamo finančnih izračunov. Obe varianti sta glede na dani kriterij izenačeni.
ekonomska upravičenost investicije	Ugodnejša je varianta 1, saj izkazuje širše družbene koristi za območje občine in širše. Kazalniki ekonomsko-družbene upravičenosti investicije so pozitivni.

Doseženi rezultati po posamezni varianti:

Varianta 0: 1

Varianta 1: 4

Na osnovi analize variant je za izbiro primernejša Varianta 1: investicija se izvede.



MESTNA OBČINA MARIBOR

12 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

Glede na obravnavo variant po vseh izbranih kriterijih, se za izbor predlaga Varianta 1, to je varianta z investicijo v izgradnjo Zdravstvene postaje Tezno. Ta varianta omogoča doseganje ciljev investicije v najkrajšem možnem času in najbolj optimalni dinamiki financiranja in zagotavlja največje ekonomske učinke.

Na osnovi navedenega se investicijski projekt »Izgradnja nove zdravstvene postaje Tezno v Mariboru« ocenjuje kot potrebna, koristna in upravičena naložba, naročniku pa se predlaga, da pristopi k izvedbi po Varianti 1.