



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

za nakup poslovnih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti
v Novi Gorici

(v nadaljnjem besedilu DIIP)

Januar 2013

1. UVOD

Namen Dokumenta identifikacije investicije projekta (DIIP) za nakup poslovnih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti v Novi Gorici (v nadaljevanju: objekt) je opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variante investicije, opredelitev dejanskih potreb po investiciji in stroškov le te, opredelitev virov financiranja povezanih z izvajanjem investicijskega projekta ter priprava terminskega načrta investicije.

2. OPREDELITEV INVESTITORJA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZ. SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor: /naročnik: Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica
Sedež: Rejčeva ulica 4, 5000 Nova Gorica
Matična številka: 5107148000
ID številka za DDV: SI77057767
Direktor: Marjan Pintar, univ. dipl. prav.
Telefon: (05) 33 83 260
Elektronski naslov: info@zd-go.si

Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica je neprofiten javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo na primarni ravni zdravstvenega varstva. Zavod deluje na območju Mestne občine Nova Gorica ter občin Brda, Kanal ob Soči, Miren-Kostanjevica, Renče-Vogrsko in Šempeter-Vrtojba. Delo zdravstvenih delavcev je namenjeno uporabnikom zdravstvenih storitev, njihovo temeljno poslanstvo pa je varovati zdravje, preprečevati in zdraviti bolezni ter lajšati bolečine.

Dejavnost **osnovnega varstva** obsega splošno oz. družinsko medicino, zdravstveno varstvo otrok in mladine, zdravstveno varstvo žensk, nujno medicinsko pomoč, diagnostične in specialistične dejavnosti (ultrazvočna diagnostika, dermatovenerologija, okulistika, medicina dela, ambulanta za bolezni ščitnice in diabetes, pedopsihiatrija, ambulanta za motnje v razvoju in fizioterapija), fizioterapijo, zdravljenje odvisnosti, patronažno varstvo z zdravstveno nego, laboratorijske storitve, reševalno službo, sterilizacijo in pomožne dejavnosti.

3. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJO

3.1. Analiza sedanjega stanja

Zdravstveno dejavnost v Novi Gorici opravljajo različni izvajalci na več lokacijah:

- **Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica:**
 - Gregorčičeva ulica št. 16,
 - Kidričeva ulica št. 35,
 - Rejčeva ulica št. 4 in
 - Ulica Gradnikove brigade št. 7;
- **Zdravstveni dom - zobozdravstveno varstvo Nova Gorica:**
 - Ulica Gradnikove brigade št. 7,
 - Koncesionarji na različnih lokacijah;
- **Zasebniki s koncesijo:**
 - Rejčeva ulica št. 4 (štirje timi splošne medicine),
 - Ulica Gradnikove brigade št. 7 (trije timi psihiatrije);

Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica opravlja v Novi Gorici zdravstvene dejavnosti na štirih lokacijah:

1. Rejčeva ulica št. 4:

- Ambulanta za bolezni dojke in mamografijo, Lidija Margič, dr. med. spec. ginekolog,
- Ambulanta za bolezni ščitnice in diabetesa, Anton Zajc, dr. med. spec. internist,
- Dispanzer medicine prometa, dela in športa, Gorazd Posvic, dr. med. spec. medicine dela, prometa in športa,
- Dispanzer za otroke in šolarje Nova Gorica, Martina Grgič, dr. med. spec. pediater,
- Dispanzer za otroke in šolarje Nova Gorica, Nada Gortnar - Gorjan, dr. med. spec. pediater,
- Dispanzer za otroke in šolarje Nova Gorica, Tadeja Krapež, dr. med. spec. pediater,
- Dispanzer za ženske, mag. Lara Beseničar-Pregelj, dr. med. spec. ginekolog,
- Dispanzer za ženske, Lidija Margič, dr. med. spec. ginekolog,
- Dispanzer za ženske, Sergej Pusnar, dr. med. spec. ginekolog,
- Fizioterapija Nova Gorica (6 fizioterapevtov),
- Laboratorijska diagnostika,
- Očesna ambulanta, Maja Krapež, dr. medicine spec. oftalmolog,
- Reševalna služba (26 reševalnih tehnikov – reševalcev),
- Splošna ambulanta Nova Gorica, Damjana Pavlin, dr. med. spec. splošne medicine,
- Splošna ambulanta Nova Gorica, Metka Munih, dr. med. spec. družinske medicine,
- Splošna ambulanta Nova Gorica, Miriam Terpin, dr. med. spec. splošne medicine,
- Splošna ambulanta Nova Gorica, Stanimir Perkovič, dr. med. spec. splošne medicine in
- Ultrazvočna diagnostika, Daniela Živkovič, dr. med. spec. radiologije;

2. Ulica Gradnikove brigade št. 7:

- Center za mentalno zdravljenje Nova Gorica, ki zajema naslednje izvajalce:
 - o Ana Mučič, univ. dipl. psih.,
 - o dr. Vlasta Meden Klavora, dr. med., spec. psihiater,
 - o Ivan Kodelja, univ. dipl. psih., spec. klinične psihologije,
 - o Jurij Kolpakov, dr. med., spec. Psihiater,
 - o Jasna Gidakovič - Prasovič, dr. med., spec. pedopsihoater,
 - o Logoped Patricija Pesolja in defektolog Tanja Dusak-Marega
 - o mag. Katja Čavničar, univ. dipl. psihiater,
- Center za zdravljenje odvisnost,
- Dispanzer za otroke in šolarje Nova Gorica, Eva Brecej, dr. med. spec. pediater,
- Dispanzer za otroke in šolarje Nova Gorica, Valter Boltar, dr. med. spec. šolske medicine,
- Delovna terapija,
- Derrnato-venerološki dispanzer Nova Gorica, Jasmina Drmšar, dr. med. spec. dermatovenerologije,
- Nevrofizioterapija Nova Gorica (3 fizioterapevti),
- Patronažna služba in
- Zdravstvena vzgoja;

3. Gregorčičeva ulica št. 16:

- Splošna ambulanta Polona Campolunghi Pegan, dr. med. spec. družinske medicine;

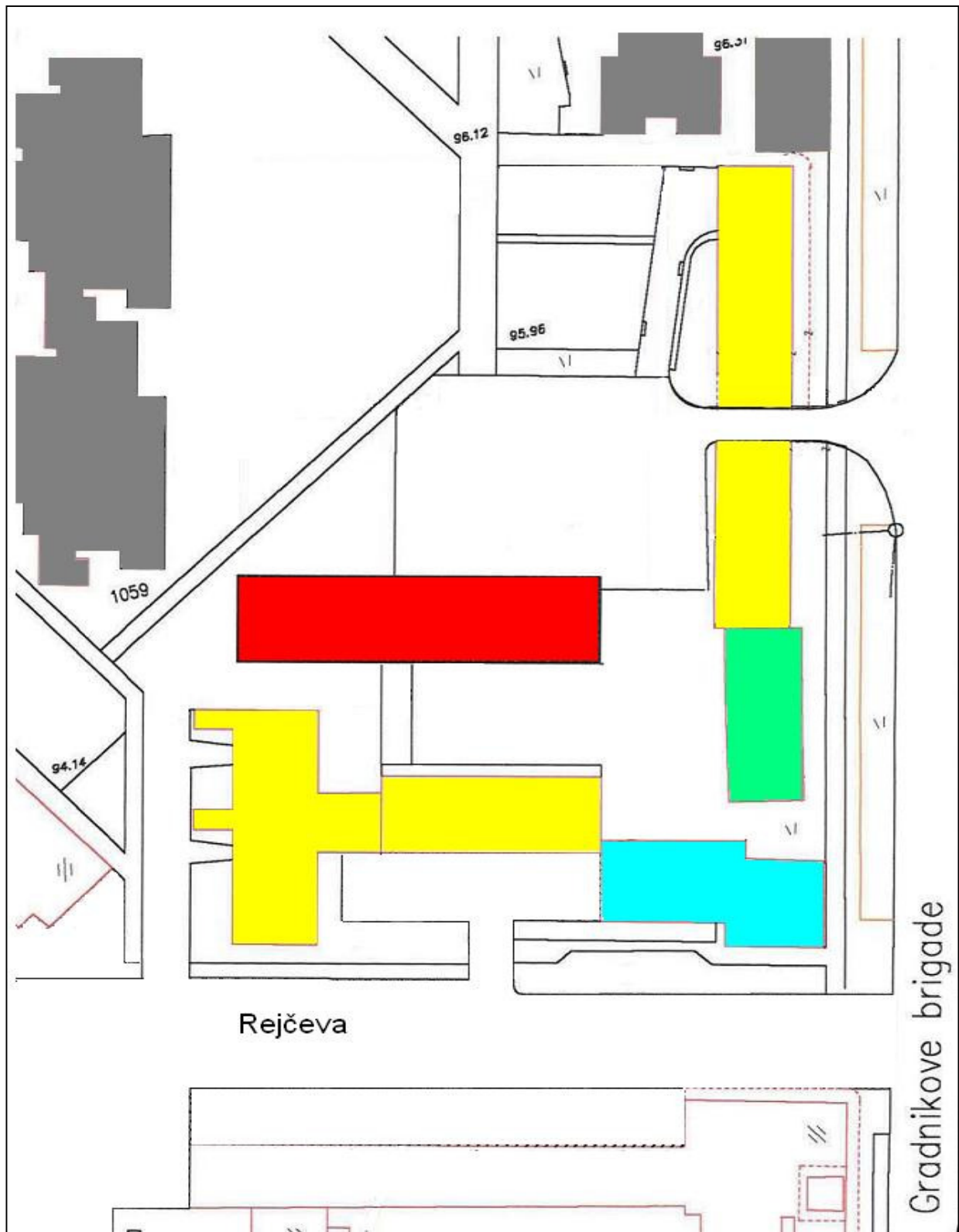
4. Kidričeva ulica št. 35:

- Razvojna ambulanta Kozara (1 fizioterapevt).

Nekateri prostori, v katerih izvajamo zdravstveno dejavnost so neprimerni (npr. kletni prostori v Domu upokojencev Nova Gorica na Gregorčičevi ulici št. 16 ali kletni prostori fizioterapije na Rejčevi ulici št. 4), nekateri prostori splošnih ambulant so neustrezno dimenzionirani in ne omogočajo uvajanja referenčnih ambulant, pojavlja se tudi potreba po novih ambulantah in dispanzerjih. Zavod je že ob dograditvi objekta na ulici Gradnikove brigade planiral gradnjo prizidka, kot je razvidno v nadaljevanju.

Zaradi povsem neustreznih nekateri prostori Zdravstvenega doma Nova Gorica se je že ob zadnji adaptaciji izpostavila potreba po dozidavi prizidka k zdravstvenemu domu. Prizidek je bil predviden na lokaciji garaže in delavnice. Po analizi potreb in izdelavi idejne zasnove je bilo ugotovljeno, da je prizidek mogoče zgraditi le tako, da bi gradili povsem do parcelne meje. Za to bi bilo potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča (SGP Gorica d.d.), kar pa zaradi sporov, ki se vodijo pred sodišči, ni mogoče. Na sliki št.1 so predstavljeni objekti na Rejčevi ulici in na Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici v katerih se vrši zdravstvena dejavnost:

SLIKA 1: Objekti na Rejčevi ulici in na Ulici Gradnikove brigade v Novi Gorici v katerih se vrši zdravstvena dejavnost



Legenda:

- z rumeno so označeni objekti zdravstvenega doma
- z modro barvo je označen objekt Goriške lekarna
- z zeleno barvo je označena stavba Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije
- z rdečo barvo je označen prizidek, ki ga zaradi sporov ni mogoče realizirati

3.2. Razlogi za investicijo

Razlogi za investicijo za nakup poslovnih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti Zdravstvenega doma – osnovno varstvo v Novi Gorici so zlasti naslednji:

- neustreznost nekaterih obstoječih prostorov Zdravstvenega doma Nova Gorica,
- gradnjo prizidka na lokaciji garaže in delavnice je zaradi potrebnih dodatnih soglasij lastnika sosednjega zemljišča nemogoč, ker se zaradi sporov vodijo postopki na sodišču,
- pridobili bi dodatne prostore, ki bi ustrezali sodobnim standardom za zdravstvene domove (dostop za invalide, dostop intervencijskega vozila), ter tako zagotovili ustrezne pogoje za izvajanje zdravstvene dejavnosti, v skladu s sodobnimi usmeritvami in standardi,
- omogočili bi uvajanje referenčnih ambulant,
- dejavnosti družinske medicine bi združili na enem mestu, kar bi omogočalo vzpostavitev referenčnih ambulant na področju družinske medicine, lažje nadomeščanje in večja vlaganja v diagnostične naprave ter posledično boljšo zdravstveno oskrbo,
- pridobili bi primerne prostore za fizioterapijo, patronažno službo in izvajanje zdravstvene vzgoje in
- zagotovili bi višjo kakovost zdravstvenih storitev ter večje zadovoljstvo uporabnikov in zaposlenih.

4. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE

Cilja investicije je nakup poslovne stavbe, v kateri je trenutno locirana Davčna uprava Republike Slovenije (DURS), ki je v neposredni bližini zdravstvenega doma, z namenom pridobitve dodatnih nujno potrebnih površin za izvajanje dejavnosti javnega zavoda Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica v Novi Gorici, potencialno pa tudi drugih izvajalcev zdravstvene dejavnosti, ki bi na novi lokaciji kot najemniki, ob predhodnem soglasju Občine Nova Gorica, lahko izvajali zdravstvene storitve v Novi Gorici.

Temeljni cilji investicije je pridobitev dodatnih ustreznih prostorov za izvajanje dejavnosti javnega zavoda Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica v Novi Gorici, v danem primeru to pomeni naslednje površine:

- v pritličju in treh nadstropjih 2.005,29 m² uporabnih površin in
- v kletni etaži 671,71 m² urejenih površin.

S tem bo Zdravstvenemu domu - osnovno varstvo Nova Gorica omogočeno:

- ustrezna ureditev nekaterih sedaj, zaradi prostorske stiske, neustreznih prostorov Zdravstvenega doma Nova Gorica,
- pridobitev dodatnih prostorov, ki bodo ustrezali sodobnim standardom za zdravstvene domove (dostop za invalide, dostop intervencijskega vozila), ter tako zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje zdravstvene dejavnosti, v skladu s sodobnimi usmeritvami in standardi,

- opravljanje dejavnosti družinske medicine na enem mestu, kar bo omogočalo vzpostavitev referenčnih ambulant na področju družinske medicine, lažje nadomeščanje in večja vlaganja v diagnostične naprave ter posledično boljšo zdravstveno oskrbo in
- pridobitev primernih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti in zagotovitev višje kakovosti zdravstvenih storitev ter večje zadovoljstvo uporabnikov storitev in zaposlenih.

5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT - VARIANTE »BREZ« INVESTICIJE IN VARIANTE »Z« INVESTICIJO

5.1. Varianta »brez investicije«

Varianta brez investicije pomeni še nadaljnje ohranjanje obstoječega stanja, ki pa zaradi pomanjkanja nujno potrebnih prostorov omejuje izvajanje zdravstvenih dejavnosti. Zaradi pomanjkanja prostorov so določene dejavnosti, ki bi morale biti združene in locirane na istem mestu razkrojene, s tem pa niso racionalno izkoriščena sredstva, naprave in pripomočki, ki jih posamezne dejavnosti potrebujejo za svoje delo. Pomanjkanje prostora onemogoča nujno potrebne širitve dejavnosti, ki jih narekuje povečano število prebivalstva v mestu in sodobni standardi kakovosti, pri izvajanju zdravstvenih storitev. Onemogočeno je nadaljnje uvajanje referenčnih ambulant in nakupi nove opreme, ki prispeva k izboljšanju diagnostike in procesov zdravljenja. Pomanjkanja primernih prostorov in neprimerno delovno okolje vpliva tudi na kakovost storitev ter (ne) zadovoljstvu zaposlenih in uporabnikov storitev.

5.2. Varianta »z investicijo«

Zaradi zagotavljanja zdravstvenih storitev na ustreznem nivoju in posledičnega zadovoljstva zaposlenih in uporabnikov ter vzpostavitev pogojev za širitev dejavnosti na uvajanje novih zdravstvenih storitev, je potrebno pristopiti k nakupu poslovnih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti v Novi Gorici. Z omenjeno investicijo se bo pridobilo nove prostorske kapacitete v neto tlorisni površini 2.677 m², ki bodo problem prostorske stiske rešile za naslednjih 50 let in bodo omogočale vzpostavitev zahtevanega standarda (čakalnice, dostop invalidnim osebam in starostnikom). Hkrati bo nakup poslovnih prostorov omogočil širitev dejavnosti družinske medicine na eni lokaciji, zagotovitev dodatnih prostorov za fizioterapijo in patronažno službo, ter izvajanje novih spremljajočih zdravstvenih dejavnosti. To bo omogočilo bolj racionalno nabavo več naprav in pripomočkov za diagnostiko ter s tem njihovo maksimalno izkoriščenost in širitev na izvajanje novih zdravstvenih storitev. Z investicijo se bodo izboljšali delovni pogoji, kakovost storitev in s tem posledično tudi zadovoljstvo uporabnikov storitev - pacientov.

6. OPREDELITEV VRSTE IN VREDNOSTI INVESTICIJE TER POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

6.1. Vrsta investicije

Predvidena investicija obsega nakup poslovnih prostorov in dvorišča, v neposredni bližini zdravstvenega doma v Novi Gorici, na parcelni številki:

- 670/14, k.o. Nova Gorica, kjer se nahaja poslovna stavba Davčne uprave Republike Slovenije (DURS) v izmer 683 m² skupaj z dvoriščem v izmeri 213 m² (ID 633273) in
- 670/15, k.o. Nova Gorica, kjer se nahaja dvorišče v izmeri 68 m² (ID 1137782).

TABELA 1: Velikost predvidene investicije

Zemljišče (parcele 670/14 in 671/15)	964,00 m ²
Bruto tlorisna površine zgradbe:	2.784,55 m ²
Neto tlorisna površine zgradbe:	2.677,00 m ²

V pritličju in treh nadstropjih je 2.005,29 m² uporabnih površin. V kletni etaži s površino 671,71 m² je urejen arhiv s specializiranimi arhivskimi omarami, ki bi lahko služil tudi potrebam zdravstvenega doma, medtem ko manjši del kleti zavzema zaklonišče. V kletno etažo je zgrajena tudi uvozna rampa (na parceli 671/15).

6.2. Vrednost investicije

Po naročilu Ministrstva za finance RS je cenilec Vojko Kruljc v juniju 2012 opravil vrednotenje nepremičnine in 14.6.2012 izdelal Poročilo št. 166 z Oceno tržne vrednosti za namen prodaje.

TABELA 2: Prikaz cenitve nepremičnine cenilca Voljka Kruljca po dveh metodah

METODA	VREDNOST
Na donosu zasnovan način	2.000.000,- €
Nabavnovredostni način	2.035.000,- €

Na podlagi obeh vrednotenj je cenilec določil tržno vrednost nepremičnine na dan 14.6.2012 v višini **2.020.000,- €**. Ne glede na cenitev ja Zdravstveni dom – osnovno varstvo Nova Gorica v pogajanju z bodočim lastnikom (Euroinvest d.o.o.) in komercialnimi bankami, ki morajo soglašati s sklenitvijo pravnega posla uspel dogovoriti prodajno vrednost, ki je za okoli 10% nižja od ocenjene vrednosti in znaša **1.800.000,- €**.

Ker je po cenitvi vrednost zemljišča ocenjena na 300.000,- €, bi nakupna vrednost stavbe znašala 1.500.000,- € oziroma 562,- € na kvadratni meter neto uporabne površine. V kolikor bi uspeli tudi na razpisu za energetska sanacijo, bi lahko zagotovili prostore za izvajanje zdravstvene dejavnosti po izjemno ugodnimi pogoji.

TABELA 3: Prikaz cenične nepremičnine cenilca Voljka Kruljca po namembnosti

Opis	Površina	Vrednost	€/m2
Zemljišče*	964 m2	300.000,- €	311,20
Stavba (neto)	2.667 m2	1.500.000,- €	562,43
Skupaj vrednost			1.800.000,- €

*Vrednost je povzeta po cenični, ki jo je naročilo Ministrstvo za finance RS

Ker nakup poslovnih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti v Novi Gorici, ne bo daljša od enega leta, je vrednost investicije prikazana le po stalnih cenah. Vrednost projekta je določena na podlagi Poročila št. 166 z Oceno tržne vrednosti za namen prodaje, ki jo je za DURS izdelal cenilec Voljka Kruljc 14.6.2012.

TABELA 4: Prikaz vrednosti investicije po stalnih cenah

	Vrednost	DDV	Vrednost
Dokumentacija (0,5%)	9.000	1.800	10.800
Zemljišče	300.000	0	300.000
Stavba (neto)	1.500.000	0	1.500.000
SKUPAJ	1.809.000	0	1.810.800
Nepredvideni dodatni stroški (1%)	18.090	3.618	21.708
SKUPAJ INVESTICIJA V STALNIH CENAH	1.827.090	5.418	1.832.508

Izhodišča za oceno vrednosti so izkušnje pri nakupu podobnih objektov. Nepredvidena in dodatna dela smo ocenili v višini 1% od vrednosti nakupa. Podrobnejši izračuni in analize bodo narejeni, ko bo izdelana projektna dokumentacija.

6.3. Potrebna investicijska dokumentacija

Za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000,00 € in pod vrednostjo 2.500.000,00 € je v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potrebno izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program.

7. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega programa

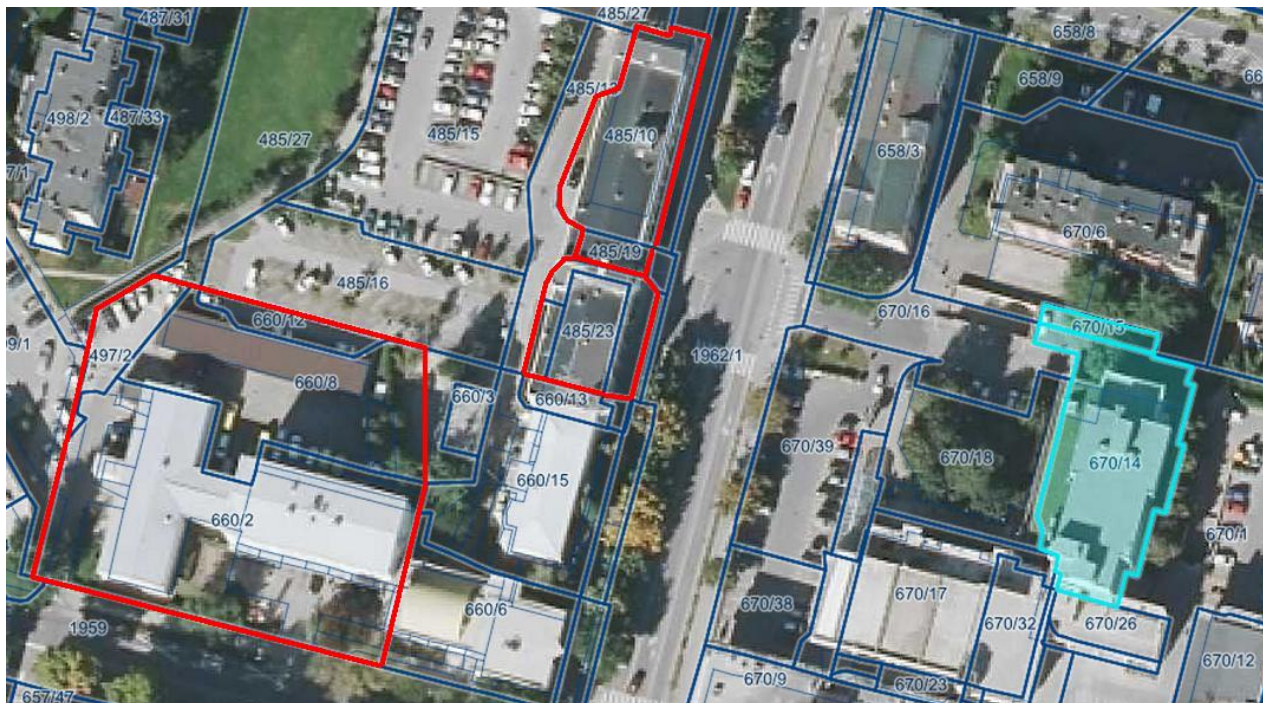
Dokument identifikacije investicijskega projekta temelji na:

- Poročilo št. 166 z oceno tržne vrednosti za namen prodaje, ki jo je po naročilu Ministrstva za finance RS dne 14.06.2012 izdelal cenilec Voljko Kruljc;
- idejni rešitve, ki jo je pripravil investitor;
- izvedeniškem mnenju, ki ga je po naročilu investitorja v novembru 2012 pripravil strokonjak gradbene stroke Aleksander Gaberščik, univ.dipl.ing. gradb.;
- sklepov sveta zavoda, kolegija županov in občinskega sveta Mestne občine Nova Gorica.

7.2. Lokacija

Stavba DURS-a se nahaja v samem mestnem središču Nove Gorice na Ulici Gradnikove brigade št. 2 (prikazano osenčeno na sliki št. 2), v neposredni bližini objektov, v katerih se trenutno že izvajamo zdravstvene dejavnosti (na sliki št. 2 obrobljeno z rdečo).

SLIKA 2: Prikaz lokacij



Nepremičnina, ki je predmet obravnave zajema:

- parcelo št. 670/14 – poslovna stavba v izmeri 683 m² in dvorišče v izmeri 213 m² (ID 633273)
- parcelo št. 670/15 - dvorišče v izmeri 68 m² (ID 1137782), k.o. Nova Gorica

TABELA 5: Podrobnejši podatki o parcelah št. 670/14 in 670/15 k.o. Nova Gorica

Parcelna št.	Lastnik	Raba	Površina
670/14	Republika Slovenija	stavba	683 m ²
670/14	Republika Slovenija	dvorišče	213 m ²
670/15	Republika Slovenija	dvorišče	68 m ² ,

Na podlagi javnega razpisa in sklenjene pogodbe med zemljiškoknjižnim lastnikom (Republiko Slovenijo) nepremičnino pridobi družba Euroinvest d.o.o., Industrijska cesta 5, Kromberk, 5000 Nova Gorica (prodajalec). Pravna podlaga za pridobitev je tripartitna pogodba, na podlagi katere nepremičnino pridobi v lastništvo Mestna občina Nova Gorica, plačnik kupnine in upravljavec objekta pa postane Zdravstveni dom Nova Gorica.

7.3. Funkcionalna zasnova

Objekt mora izvajalcem storitev zdravstvenega varstva in uporabnikom zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje zdravstvene dejavnosti, upoštevajoč sodobne metode dela in pričakovani razvoj doktrine in tehnologije dela. Zagotavljati mora možnost vsestranskega prilagajanja, tako da bo funkcionalno lahko daljše obdobje služil svojemu namenu. Skeletna gradnja stavbe (na stebrih) to v celoti omogoča, saj je možno po potrebi prilagajati vse notranje stene. Stanje objekta in njegovo statično zasnovo je pregledal strokovnjak gradbene stroke in pripravil pisno poročilo, ki je v prilogi.

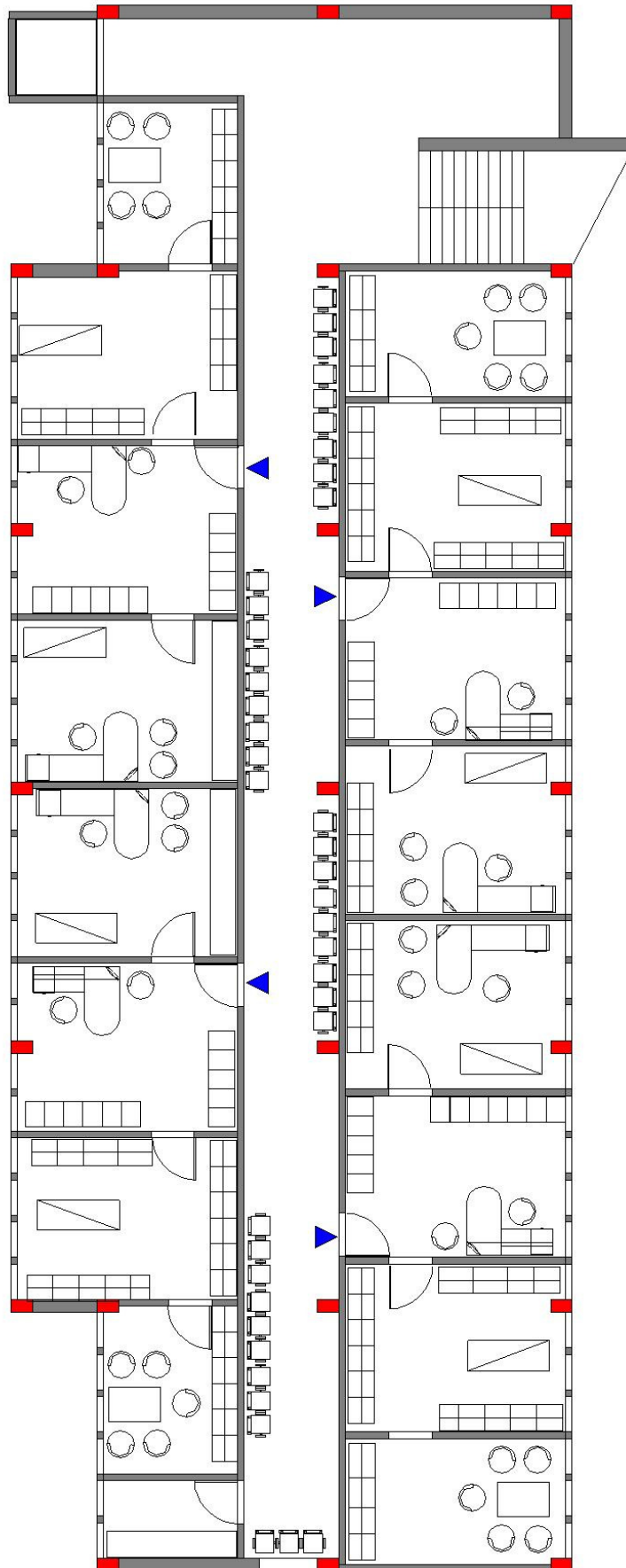
Vsi prostori morajo biti dostopni invalidom, vse komunikacije morajo omogočati njihovo neovirano gibanje. V ta namen bo potrebno zgraditi dvigalo, ki ga stavba trenutno nima. Glede na zasnovo objekta je mogoče zgraditi zunanje dvigalo in ga prisloniti ob objekt. Obstoječa stopnišča so po presoji ustrezno dimenzionirana in lahko (poleg novozgrajenega dvigala) zagotavljajo ustrezno dostopnost do vseh prostorov v objektu. Ustreznost evakuacijskih poti bo pokazala požarna študija v okviru prenove objekta.

Objekt mora imeti celovito načrtovan in utemeljen koncept dnevne, umetne in kombinirane osvetlitve, kar zasnova stavbe omogoča. Vsi prostori za delo z uporabniki morajo imeti okna za zračenje ter ustrezno naravno in umetno osvetlitev. Objekt mora kot celota in pri vsakem posameznem delu zagotavljati optimalno energetska učinkovitost ter enostavno in ekonomično tekoče in investicijsko vzdrževanje. V ta namen se pripravi projekt energetske sanacije, s katerim nameravamo kandidirati tudi na javnem razpisu za energetska sanacijo objektov v lasti občin.

Funkcionalne enote morajo biti tudi fizično povezane in zagotavljati dobro organizacijo dela. Ambulante morajo imeti zagotovljene potrebne kapacitete v čakalnici, ki mora biti z vhodom v ambulanto v neposredni vizualni povezavi. Prostorski preizkus nadstropne etaže, ki je razviden iz prikaza tlorisa ene od nadstropnih etaž pokaže, da je mogoče v nadstropju locirati štiri ambulante. Čakalnice so lahko locirane na komunikacijah, ki so ustrezno dimenzionirane, da zagotavljajo zračnost in dobro počutje uporabnikov. Skica je zgolj shematski preizkus možne prostorske ureditve, končno rešitev lahko prinese samo skrbno obdelan projekt.

Prikaz funkcionalne zasnove je prikazan v sliki št. 3.

SLIKA 3: Prikaz funkcionalne zasnove



8. KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA

Projektno/odločitveno skupino za izvedbo investicije sestavljajo direktor zavoda in vodje organizacijskih enot (razširjen kolegij direktorja) Zdravstvenega doma – osnovno varstvo Nova Gorica. Poleg navedenih članov se po potrebi vključuje v delovno skupino tudi druge izvajalce zdravstvenih storitev in neodvisne strokovnjake.

Nosilec investicije in naročnik projektne dokumentacije ter financer nakupa je Zdravstveni dom - osnovno varstvo Nova Gorica. Odgovorni vodja za izvedbo projekta je Marjan Pintar, direktor Zdravstvenega doma – osnovno varstvo Nova Gorica.

9. TERMINSKI NAČRT

Terminski načrt temelji na ocenjenem času izvedbe posamezne aktivnosti projekta. Pred samim pričetkom investicijskih del bodo izvedene sledeče predinvesticijske aktivnosti:

- izdelava DIIP max. januar 2013
- izdelava Investicijskega programa (IP) max. marec 2013
- izvedba nakupa max. april 2013
- prevzem objekta max. junij 2013

TABELA 6: Terminski plan izvedbe investicije

A K T I V N O S T I	2013											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Izdelava DIIP	■											
Izdelava investicijskega programa (IP)		■	■									
Izvedba nakupa				■								
Prevzem objekta					■	■						

10. FINANČNI IN DRUGI RESURSI

Potrebna finančna sredstva za nakup poslovne stavbe višini **1.800.000 €** bo v celoti zagotovil Zdravstveni dom Nova Gorica iz naslova presežka prihodkov nad odhodki preteklih obdobj.

TABELA 7: Pregled virov financiranja

Leto porabe	2013	2014	Skupaj	Delež
Viri financiranja naložbe	€	€	€	%
ZD - osnovno varstvo Nova Gorica	1.800.000,-	0,-	1.800.000,-	100 %
SKUPAJ	1.800.000,-	0,-	1.800.000,-	100 %

11. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZDELAVE PREDINVESTIJSKE ZASNOVE OZ. INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000,00 EUR je v skladu z četrnim členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potrebno izdelati poleg dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) še investicijski program (IP) nad vrednostjo 2.500.000,00 EUR pa še predinvesticijsko zasnovo (PIZ).

12. TERMINSKI PLAN IZDELAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMNTACIJE

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) bo izdelan januarja 2013.
- Investicijski program (IP) bo izdelan marca 2013.

13. SKLEPNE UGOTOVITVE

Pričujoči dokument identifikacije investicijskega projekta »Nakup poslovnih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti v Novi Gorici« je pripravljen kot osnova oz. argumentacija analiz, ki utemeljujejo potrebo, smotrnost in koristnost investicije. V kasnejši fazi se na podlagi tega dokumenta lahko izdelata investicijski program (elaborat), kjer bodo prikazani tudi izračuni donosnosti in druge stroškovno – prihodkovne (cost/benefit) analize.

KAZALO

1	UVOD	1
2	OPREDELITEV INVESTITORJA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZ. SLUŽB, ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	1
3	ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJO	2
3.1.	<i>Analiza sedanjega stanja</i>	2
3.2.	<i>Razlogi za investicijo</i>	5
4	OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	5
5	UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT - VARIANTE »BREZ« INVESTICIJE IN VARIANTE »Z« INVESTICIJO	6
5.1.	<i>Varianta »brez investicije«</i>	6
5.2.	<i>Varianta »z investicijo«</i>	6
6	OPREDELITEV VRSTE IN VREDNOSTI INVESTICIJE TER POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	7
6.1.	<i>Vrsta investicije</i>	7
6.2.	<i>Vrednost investicije</i>	7
6.3.	<i>Potrebna investicijska dokumentacija</i>	8
7	OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	8
7.1.	<i>Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega</i>	8
7.2.	<i>Lokacija</i>	9
7.3.	<i>Funkcionalna zasnova</i>	10
8	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA	12
9	TERMINSKI NAČRT	12
10	FINANČNI IN DRUGI RESURSI	12
11	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZDELAVE PREDINVESTIJSKE ZASNOVE OZ. INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	13
12	TERMINSKI PLAN IZDELAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMNTACIJE	13
13	SKLEPNE UGOTOVITVE	13

KAZALO SLIK

1	OBJEKTI NA REJČEVI ULIVCI IN NA ULICI GRADNIKOVE BRIGADE V NOVI GORICI V KATERIH SE VRŠI ZDRAVSTVENA DEJAVNOST	4
2	PRIKAZ LOKACIJ	9
3	PRIKAZ FUNKCIONALNE ZASNOVE	11

KAZALO TABEL

1	VELIKOST PREDVIDENE INVESTICIJE	7
2	PRIKAZ CENITVE NEPREMIČNIN CENILCA VOJKA KRULJCA PO DVEH METODAH	7
3	PRIKAZ CENITVE NEPREMIČNIN CENILCA VOJKA KRULJCA PO NAMEMBNOSTI	8
4	PRIKAZ VRESNOTI INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	8
5	PODROBNEJŠI PODATKI O PARCELNIH ŠT. 670/14 IN 670/15 k.o. NOVA GORICA	9
6	TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE	12
7	PREGLED VIROV FINANCIRANJA	12