

DOM
DANICE
VOGRINEC
Maribor



PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

»DOM DANICE VOGRINEC MARIBOR - GRADNJA ENOTE SVETA ANA«

PROPLUS
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, oktober 2025

Naročnik: **Dom Danice Vogrinc Maribor**
Čufarjeva cesta 9, 2000 Maribor

Investicija: **Dom Danice Vogrinc Maribor – gradnja enote Sveta Ana**

Vrsta dokumenta: **Predinvesticijska zasnova**

Številka projekta: **39/2025**

Datum: **Oktober 2025**

Izvajalec: **PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.**
Štrma ulica 8, 2000 Maribor

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelali: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**
Luka Schram, univ. spec. ekon.

v sodelovanju s predstavniki naročnika

PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica

PROPLUS
d.o.o.

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE.....	9
1.1. Uvodno pojasnilo s povzetkom	9
2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, SOINVESTITORJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	13
1.2. Osnovni podatki o investitorju in soinvestitorju	17
1.3. Navedba ciljev oziroma strategije	19
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.....	21
2.1. Analiza obstoječega stanja	21
2.1.1. Opis obstoječega stanja institucionalnega varstva v Sloveniji ter v Mariboru in okolici	21
2.1.2. Analiza demografskega stanja Podravske regije v primerjavi s Slovenijo	29
2.1.3. Analiza demografskega stanja v občini Sveta Ana	30
2.1.4. Opis obstoječega stanja Doma Danice Vogrinec Maribor	31
2.2. Opis razlogov za investicijsko namero	35
2.3. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami upoštevaje tudi medsebojno usklajenost področnih politik.....	36
2.3.1. Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev prve socialne pomoči, osebne pomoči, podpore žrtvam kaznivih dejanj in pomoči družini za dom	36
2.3.2. Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022-2030	37
2.3.3. Strategija dolgožive družbe (Vlada RS, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, UMAR, 2017)	38
3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA VSE TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV.....	40
4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUN UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE	41
4.1. Scenarij »brez investicije«	41
4.2. Scenarij »z investicijo«	41
4.2.1. Opis predvidenih posegov	41
4.3. Ocena investicijskih stroškov	49
4.3.1. Izhodišča	49
4.3.2. Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah	50
4.4. Prikaz koristi iz izračunom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije	50
5. ANALIZA LOKACIJE IN ANALIZA VPLIVOV Z OPISOM NAJPOMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA IN SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE	51
5.1. Navedba in opis lokacije	51
5.1.1. Makrolokacija	51

5.1.2.	Mikrolokacija	54
5.2.	<i>Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe</i>	55
5.2.1.	Analiza vplivov na okolje	55
5.2.2.	Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora	59
5.2.3.	Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe	59
6.	<i>ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE</i>	60
6.1.	Analiza zaposlenih po posameznih variantah	60
6.2.	Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe	62
7.	<i>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI</i>	63
7.1.	Časovni načrt izvedbe investicije	63
7.2.	Dinamika financiranja	63
8.	<i>OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA</i>	66
8.1.	Okvirna finančna konstrukcija	66
8.2.	Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva	66
9.	<i>IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM</i>	67
9.1.	Prikaz načrtovanih stroškov in prihodkov	67
9.2.	Izračun finančnih kazalnikov	70
9.3.	Izračun ekonomskih kazalnikov	74
9.4.	Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	78
10.	<i>ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO</i>	80
11.	<i>OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE</i>	84
12.	<i>PRILOGE</i>	86
12.1.	Grafične priloge	86
12.2.	Spisek površin po prostorih	93

KAZALO TABEL

Tabela 1: Odstopanja PIZ glede na DIIP.....	12
Tabela 2: Povzetek Predinvesticijske zasnove	13
Tabela 3: Osnovni podatki o investitorju	17
Tabela 4: Podatki o naročniku, sofinancerju, upravljavcu* in investitorju (v imenu države)** ter upravičencu.....	17
Tabela 5: Podatki o soinvestitorju	18
Tabela 6: Podatki o izdelovalcu investicijske (PIZ).....	18
Tabela 7: Projekcija prebivalstva Slovenije do leta 2100	22
Tabela 8: Potrebe po posebnih oblikah varstva v obdobju 2020–2080	23
Tabela 9: Pokritost potreb domskega varstva starejših v Sloveniji.....	24
Tabela 10: Seznam domov starejših in posebnih zavodov na območju Območne enote ZZS Maribor ter njihove kapacitete	28
Tabela 11: Prebivalci Podravske statistične regije in Slovenije glede na starostno strukturo.....	29
Tabela 12: Število prebivalcev po letih v obdobju od 2008-2025	30
Tabela 13: Skupna tlorisna površina prostorov zavoda Dom Danice Vogrinc Maribor.....	34
Tabela 14: Število sob in postelj Dom Danice Vogrinc pred investicijo	34
Tabela 15:.....	43
Tabela 16: Osnovni podatki o objektu	43
Tabela 17: Prikaz načrtovanih površin v m ²	48
Tabela 18: Prikaz skupnih kapacitet po investiciji	48
Tabela 19: Povzetek projektantske ocene (brez DDV).....	49
Tabela 20: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah po variantah.....	50
Tabela 21: Podatki o parcelah	55
Tabela 22: Matrika za zeleno proračunsko označevanje	58
Tabela 23: Izračun predvidenih zaposlitev iz naslova oskrbe za enoto Sv. Ana	60
Tabela 24: Izračun predvidenih zaposlitev iz zdravstvene nege	61
Tabela 25: Okvirni terminski plan po variantah	63
Tabela 26: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 1	64
Tabela 27: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 1	64
Tabela 28: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 2	65
Tabela 29: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 2	65
Tabela 30: Viri financiranja – varianta 1	66
Tabela 31: Viri financiranja – varianta 2	66
Tabela 32: Struktura povprečnih mesečnih stroškov standardne storitve s ceno oskrbnega dne	69
Tabela 33: Okvirni stroški na letni ravni	69
Tabela 34: Okvirni prihodki na letni ravni	70
Tabela 35: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta (enaka v obe varianti)	71
Tabela 36: Izračun ostanka vrednosti (enak v obeh variantah).....	72
Tabela 37: Prikaz finančnih tokov – varianta 1	73
Tabela 38: Prikaz finančnih tokov – varianta 2.....	73

Tabela 39: Prikaz finančnih kazalnikov	74
Tabela 40: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta (enak v obeh variantah)	75
Tabela 41: Izračun ostanka vrednosti (enak v obeh variantah)	76
Tabela 42: Prikaz ekonomskih tokov – varianta 1	77
Tabela 43: Prikaz ekonomskih tokov – varianta 2	78
Tabela 44: Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov	78
Tabela 45: Prikaz tveganj projekta	80
Tabela 46: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki v varianti 1	83
Tabela 47: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki v varianti 2	83
Tabela 48: Zgoščen prikaz variant s prikazom vrednotenja po kriterijih	84
Tabela 49: Spisek površin v kleti	93
Tabela 50: Spisek površin v pritličju	94
Tabela 51: Spisek površin v prvem nadstropju	95
Tabela 52: Spisek površin v drugem nadstropju	96

KAZALO SLIK

Slika 1: Delež populacije, ki ga predstavljajo starejši od 65 let	21
Slika 2: Domovi za starejše v Sloveniji.....	23
Slika 3: Struktura bivanjskih zmogljivosti.....	26
Slika 4: Trend starostne strukture stanovalcev med leti 2012 – 2023	26
Slika 5: Lokacije domov in posebnih zavodov v Območni enoti Maribor	27
Slika 6: Prikaz indeksa staranja v Sloveniji po občinah v letu 2024	31
Slika 7: Pogled na obstoječe objekte Doma Danice Vogrinc Maribor – enota Pobrežje.....	33
Slika 8: Obstoječ objekt Doma Danice Vogrinc Maribor – enota Tabor.....	33
Slika 9: Situacija.....	43
Slika 10: Podravska regija v prostoru Republike Slovenije	52
Slika 11: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije.....	53
Slika 12: Lokacija Občine Sveta Ana v prostoru Slovenije	53
Slika 13: Zemljevid občine Sveta Ana	54
Slika 14: Območje parcel s predvideno umestitvijo doma v Sveti Ani	55
Slika 15: Zazidalna situacija	86
Slika 16: Tloris kleti	87
Slika 17: Tloris pritličja	88
Slika 18: Tloris 1. nadstropja	89
Slika 19: Tloris 2. nadstropja	90
Slika 20: fasada vzhod (zgoraj) in fasada zahod (spodaj)	91
Slika 21 fasada jug (zgoraj) in fasada sever (spodaj).....	92

SEZNAM KRATIC

AB	armirano-betonsko
CLT	križno lepljeni les (ang. cross laminated timber)
DDV	davek na dodano vrednost
DGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
EU	Evropska unija
EUR	evro (denarna valuta)
GOI	gradbeno-obrtniška in inštalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova projekta
IP	Investicijski program
ISD	interna stopnja donosa
MSP	Ministrstvo za solidarno prihodnost
MZ	Ministrstvo za zdravje
NIJZ	Nacionalni inštitut za javno zdravje
NSV	neto sedanja vrednost
NTP	neto tlorisna površina
PID	Projekt izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projekt za izvedbo
RNSV	relativna neto sedanja vrednost
RS	Republika Slovenija
SC	Stalne cene
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TC	Tekoče cene
UMAR	Urad RS za makroekonomske analize in razvoj

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

1.1. *Uvodno pojasnilo s povzetkom*

Namen sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji je omogočiti socialno varnost in socialno vključenost državljanov in drugih prebivalcev Republike Slovenije. Država in lokalne skupnosti so v okviru politik socialnega varstva dolžne zagotavljati pogoje, v katerih posamezniki lahko, v povezavi z drugimi osebami v družinskem, delovnem in bivalnem okolju, ustvarjalno sodelujejo in uresničujejo svoje razvojne možnosti ter s svojo dejavnostjo dosegajo raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravni kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva.

Kadar si posamezniki in družine ne morejo sami zagotoviti socialne varnosti, so upravičeni do pomoči, ki jo v okviru aktivne socialne politike zagotavljata država in lokalna skupnost.

Sistem socialnega varstva zajema:

- storitve, programe in druge oblike pomoči, katerih namen je preprečevati nastajanje socialnih stisk in težav,
- storitve, programe, prejemke in druge oblike pomoči, ki so namenjeni reševanju socialnih stisk in težav,
- javna pooblastila, naloge in ukrepe, ki jih izvajalcem socialnega varstva nalagajo zakoni in drugi predpisi,
- načrtovanje, razvoj, spremljanje in evalvacijo vseh elementov sistema socialnega varstva in socialne zaščite.

Osnovna načela za izvajanje sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji so zagotavljanje človekovega dostojanstva in socialne pravičnosti, spodbujanje prostovoljstva in solidarnosti (ob hkratnem prizadevanju posameznika za lastno socialno varnost in socialno varnost njegovih družinskih članov), opolnomočenje posameznikov in skupin z namenom preprečevanja in blaženja socialnih stisk, spodbujanje medgeneracijske povezanosti, proste izbire in individualizirane obravnave.

V izvajanje sistema socialnega varstva so vključeni:

- država, lokalne skupnosti in institucije socialnega zavarovanja kot regulatorji in financerji,
- javne, zasebne neprofitne in nevladne organizacije kot izvajalci,
- posamezniki, družina, sorodstvo, organizacije za samopomoč, prostovoljske organizacije in drugi, ki sestavljajo socialna omrežja uporabnikov sistema socialnega varstva, pri programih, namenjenih invalidom, pa še zlasti invalidske in humanitarne organizacije.

Domovi za starejše so med različnimi oblikami varstva starejših najbolj uveljavljeni in imajo najdaljšo tradicijo, vendar so neenakomerno razporejeni po posameznih področjih.

Dom Danice Vogrinc Maribor sestavljajo štiri delovne enote. Tri delovne enote (DE 1, DE 2 in DE 3) se nahajajo na lokaciji Pobrežje (Čufarjeva ulica 9, Maribor), ena delovna enota pa na Taboru (Veselova ulica 3, Maribor) in nudijo kapacitete za skupno 809 stanovalcev. Dom Danice Vogrinc Maribor je danes največji tovrstni zavod v Sloveniji. Povprečna kapaciteta domov v Sloveniji je 200 postelj, kar pomeni, da je dom velik kot štirje povprečni domovi.

V domu izvajajo storitve za 749 stanovalcev v institucionalnem varstvu za starejše in 60 stanovalcev v institucionalnem varstvu za odrasle s posebnimi potrebami.

V domu je cca 18 % stanovalcev nastanjenih v enoposteljnih sobah, cca 38 % v dvoposteljnih sobah, kar pomeni, da je **slaba polovica stanovalcev (cca 44 %) še vedno nastanjenih v 3, 4 in 5 posteljskih sobah**, od katerih prevladujejo 4 posteljske sobe (cca 32 %). Glede na navedeno bi bilo nujno dolgoročno zagotoviti namestitve, ki bodo skladne s standardi in pravilniki, ki urejajo tovrstno področje. Prav tako tudi manjkajo nekateri skupni prostori za potrebe stanovalcev, ki bi jih s preureditvijo sob bilo mogoče pridobiti. Predhodno navedeno pa je problematično tudi iz vidika zagotavljanja potrebnih pogojev v času izbruha okužb z namenom preprečitve nadaljnjega širjenja le-teh in varnega delovanja doma (epidemija koronavirusa in bolezni COVID-19 je v Sloveniji namreč pokazala, da so izvajalci institucionalne oskrbe med najbolj izpostavljenimi, saj se soočajo s kadrovske in prostorske stiske ter tehnično neustreznimi pogoji za preprečevanje širjenja okužb; posebej zaradi neprimernih prostorov se pogosto težko zagotavljajo primerne bivalne razmere v skladu z izdanimi smernicami zdravstvene stroke ter z minimalnimi tehničnimi zahtevami za izvajalce socialnovarstvenih storitev).

Standard bivanja je predmet nenehnih izboljšav s strani Doma Vogrinc Maribor v smeri zahtev iz Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06, 135/21 in 19/24).

V ta namen se bo izognil nesistematičnemu obnavljanju zastarelih objektov in sledil viziji in pričakovanemu standardu objekta ter dolgoročni strategiji, ki predvideva bistveno zmanjšanje kapacitet na lokaciji Pobrežje in Tabor ter preselitev (decentralizacijo) presežnih kapacitet v nove dislocirane enote znotraj mreže Doma. Dolgoročno je načrtovana gradnja več enot, ki bi omogočila preselitev kapacitet v celoti in zagotovitev primernih prostorskih pogojev za vse stanovalce Doma Danice Vogrinc. S tem bodo v Domu Danice Vogrinc zagotovljeni prostorski pogoji skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS št. 67/06, 135/21 in 19/24) za vse stanovalce, pri čemer bi skupna kapaciteta zavoda ostala nespremenjena. Z namenom izboljšanja pogojev je bila na lokaciji matične enote na Pobrežju že bila izvedena tudi investicija v novo pralnico in kuhinjo za delo zaposlenih in za potrebe vzpostavitve najustreznejše in najcenejše tehnične podpore pri zagotavljanju storitev pranja, šivanja in prehrane tudi v predvidenih novih dislociranih enotah doma.

V okviru predmetnega projekta je načrtovana gradnja Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinc Maribor, ki bo omogočila tudi delno razbremenitev obstoječih objektov ter možnosti vzpostavitve boljših pogojev za delovanje tako v skladu s pravilniki in standardi kakor tudi pogojev v času izbruha okužb.

Na podlagi predhodno navedenega sta bili v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta »Dom Danice Vogrinc Maribor – gradnja enote Sveta Ana«, št. 21/2025 (PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., maj 2025), za rešitev obstoječe problematike obravnavana **dva scenarija**, in sicer:

- scenarij **»brez investicije«** in
- scenarij **»z investicijo«**.

Scenarij **»brez investicije«** je predvidel ohranitev obstoječih pogojev, na osnovi česar dolgoročno, ob ohranitvi kapacitet zavoda, izboljšanje standarda v matičnih enotah Doma Danice Vogrinc (Pobrežje, Tabor) ni možno. Prav tako pa se v občini Sveta Ana pogoji za izvajanje institucionalnega varstva ohranjajo na sedanji ravni, kar pomeni, da tovrstnih kapacitet v kraju ni na razpolago in se še vedno koristijo v bližnjih krajih (npr. Maribor), prav tako se ne prispeva k izboljšanju standarda Doma Danice Vogrinc Maribor.

Scenarij **»z investicijo«** je predvidel gradnjo Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinc Maribor, na parcelah št. 94/10, 94/8 in 94/9 k. o. Krivi vrh s kapaciteto 40 postelj, z zagotovitvijo primernih namestitev v eno in dvoposteljnih sobah, skladno s standardi in pravilniki, ki se bo funkcionalno navezovala na obstoječo matično enoto (uporaba kuhinje, pralnice itd.). Navedeno bo hkrati omogočilo delno razbremenitev obstoječih kapacitet oziroma delno odpravo tri in štiriposteljnih sob v obstoječih namestitvah, pri čemer se skupna kapaciteta na ravni zavoda ne povečuje. V okviru scenarija »z investicijo« sta bile sta bili v dokumentu, glede na način izvedbe, obravnavani dve varianti in sicer:

- **varianta 1:** klasična izvedba (ločen postopek projektiranja in izvedbe; izbor izvajalca del se izvede na osnovi izdelane PZI projektne dokumentacije),
- **varianta 2:** izvedba po pravilih rumene knjige (v sklopu izvedbe del tudi projektiranje PZI, izbor izvajalca del na osnovi DGD projektne dokumentacije, ki prevzema v izvedbo poleg gradnje tudi projektiranje PZI).

Vrednost investicije v DIIP je znašala 5.473.617,77 EUR po SC in 5.699.048,49 EUR po TC v varianti 1 ter 6.353.255,58 EUR po SC in 6.600.707,33 EUR po TC v varianti 2. Investicijo je bilo predvideno izvesti do julija 2027 v varianti 1 in do maja 2027 v varianti 2. V obeh variantah je bilo predvideno sofinanciranje s strani MSP (integralna sredstva proračuna), že nastali stroški v višini 315.887,60 EUR pa so v domeni Občine Sveta Ana.

Na podlagi navedenega se pristopa k izdelavi predmetne Predinvesticijske zasnove, v kateri sta prav tako obravnavana scenarij »brez investicije« in scenarij »z investicijo«, v okviru katerega sta obravnavani varianti:

- **varianta 1:** klasična izvedba (ločen postopek projektiranja in izvedbe; izbor izvajalca del se izvede na osnovi izdelane PZI projektne dokumentacije),
- **varianta 2:** izvedba po pravilih rumene knjige (v sklopu izvedbe del tudi projektiranje PZI, izbor izvajalca del na osnovi DGD projektne dokumentacije, ki prevzema v izvedbo poleg gradnje tudi projektiranje PZI).

Vrednost investicije v predmetnem dokumentu znaša 5.501.777,75 EUR po SC in 5.722.657,63 EUR po TC v varianti 1 oziroma 6.386.211,60 po SC in 6.617.356,86 EUR po TC v varianti 2 in je minimalno višja glede na vrednost DIIP, vezano na manjšo zamaknitev roka in upoštevanja aktualnih inflacijskih vplivov. Predvideno je sofinanciranje s strani MSP (integralna sredstva proračuna), delež Občine Sveta Ana, ki se veže na pretekla vlaganja, pa ostaja nespremenjen (315.887,60 EUR).

V nadaljevanju je podan pregled odstopanj predmetnega dokumenta glede na predhodno izdelan in potrjen DIIP.

Tabela 1: Odstopanja PIZ glede na DIIP

Opis		DIIP	PIZ	odstopanje glede na DIIP
Kapaciteta		40 postelj	40 postelj	/
Vrednost inv. z DDV (SC):				
varianta 1		5.473.617,77	5.501.777,75	+0,51 %
varianta 2		6.353.255,58	6.386.211,60	+0,52 %
Vrednost inv. z DDV (TC):				
varianta 1		5.699.048,49	5.722.657,63	+0,41 %
varianta 2		6.600.707,33	6.617.356,86	+0,25 %
Rok izvedbe varianta 1		jul. 27	okt. 27	3 mesece
Rok izvedbe varianta 2		maj 27	avg. 27	3 mesece
Velikost površin po izvedbi - NTP (m ²)		1.993,60	1.993,60	0
Viri	var 1	MSP:	MSP:	
		5.383.160,89 EUR (94,5 %)	5.406.770,03 EUR (94,5 %)	+0,44 %
		Občina Sveta Ana:	Občina Sveta Ana:	
		315.887,60 EUR (5,5 %)	315.887,60 EUR (5,5 %)	0%
	var 2	MSP:	MSP:	
		6.284.819,73 EUR (95,2 %)	6.328.868,66 EUR (95,2 %)	+0,26%
		Občina Sveta Ana:	Občina Sveta Ana:	
		315.887,60 EUR (4,8 %)	315.887,60 EUR (4,8 %)	0%

Vrednost investicije po tekočih cenah je za cca 0,41 % višja kot v predhodno potrjenem DIIP-u v varianti 1 ter 0,25 % v varianti 2, predvsem na račun inflacijskih vplivov. Hkrati je predvidena minimalna rokovna zamaknitev za 3 mesece.

2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, SOINVESTITORJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Tabela 2: Povzetek Predinvesticijske zasnove

Investitor:	REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
Soinvestitor:	OBČINA SVETA ANA Sv. Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sv. Ana v Slovenskih goricah
Upravljavec	DOM DANICE VOGRINEC MARIBOR Čufarjeva cesta 9, 2000 Maribor
Predmet investicije:	DOM DANICE VOGRINEC MARIBOR – GRADNJA ENOTE SVETA ANA
Namen in cilji investicije:	Glavni namen investicije je omogočiti primerne prostorske pogoje bivanja starostnikov z namestitvami v eno in dvoposteljne sobe, to je zagotovitev ustreznih bivalnih pogojev v skladu s standardi ter pravilniki ter hkrati zagotoviti pogoje, ki bi omogočali tudi nemoteno in varno izvajanje dejavnosti v času izbruha okužb oziroma epidemije. Hkrati pomeni reševanje kritičnih razmer, pokrivanje vrzeli in zagotavljanja ustreznih standardov za delovanje Doma Danice Vogrinec. Predmetni projekt gradnja enote Doma Danice Vogrinec Maribor – Sveta Ana zagotavlja nadomestne kapacitete na dislocirani lokaciji za možnost razbremenitve obstoječih objektov in s tem izboljšanje pogojev bivanja na obstoječih lokacijah, hkrati pa tudi k odpravi problematike po izdanih zapisnikih ugotovitev inšpekcijskih pregledov. V sklopu vzporednih oziroma nadaljnjih projektov bo načrtovana izgradnja še dodatnih dislociranih enot (Duplek, Maribor), ki bodo omogočile še nadaljnjo razbremenitev in izboljšanje standarda za vse stanovalce, s ciljem, da ostaja kapaciteta zavoda nespremenjena, izvedene pa bodo tudi nujno potrebne posodobitve obstoječih objektov (Tabor, Pobrežje). V ta namen je predvidena zagotovitev primernih in varnih kapacitet za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva z gradnjo Doma starejših Sveta Ana kot enote Doma Danice Vogrinec Maribor na lokaciji Sveta Ana v sklopu programa matičnega doma DDV, s čimer se delno omogoči razbremenitev kapacitet matičnega doma DDV. V ta namen je predvidena razbremenitev obstoječih 4 in 5 večposteljnih sob in preselitev stanovalcev na novo lokacijo, ki bo zagotovila tudi nekatere druge potrebne prostore (npr. večnamenski prostori, itd.) in ostale potrebne pogoje za delovanje v času izbruha okužb (ločenost čistih in nečistih poti, možnosti vzpostavitve sivih in rdečih con). V okviru projekta je načrtovana gradnja Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinec, ki je funkcionalno povezana z matičnim objektom (skupna uporaba pralnice, kuhinje itd.). Z namenom izboljšanja pogojev je bila v matični enoti na Pobrežju že izvedena investicija v novo pralnico in kuhinjo za delo zaposlenih, ki sta bili primerno dimenzionirani za potrebe vzpostavitve najustreznejše in najcenejše tehnične podpore

	pri zagotavljanju storitev pranja, šivanja in prehrane tudi v predvidenih novih dislociranih enotah doma. Načrtovan projekt bo pripomogel k uresničitvi ciljev: – zagotovitev pogojev za varno bivanje in v skladu s standardi in pravilniki z zagotovitvijo primernih namestitev za 40 stanovalcev institucionalnega varstva (nameščenih v eno in dvoposteljnih sobah), – hkrati možnost delne razbremenitve 4 in 5 posteljnih sob v obstoječih objektih (s preselitvijo 40 stanovalcev), – zagotovitev primernih pogojev bivanja v skladu s standardi in normativi, ki urejajo dejavnost in s tem posledično izboljšati standard in varnejše delovanje v času izbruha okužb za vseh 809 stanovalcev, – zagotovitev pogojev, ki omogočajo varno bivanje za vse uporabnike in svojce, – zagotovitev varnejšega delovnega okolja za zaposlene, – možnost sledenja priporočil NIJZ in MZ v času epidemij ali drugih podobnih pogojev (bolnišnične okužbe, druge respiratorne okužbe) z načrtovanimi ustreznimi čistimi in nečistimi potmi v objektu, možnosti vzpostavitve sivih ali rdečih con ipd.
Spisek strokovnih podlag:	Strokovne podlage za investicijo so naslednje: – DGD projektna dokumentacija, št. CC13-2024 (Styria arhitektura, januar 2025) – DGD projektna dokumentacija, št. CC13-2024 – 1. dopolnitev (Styria arhitektura, marec 2025) – Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-95/2025-622-11 (UE Lenart, april 2025), – Dokument identifikacije investicijskega projekta »Dom Danice Vogrinec Maribor – Gradnja enote Sveta Ana«, št. 21/2025 (PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., maj 2025).
Kratek opis variant z izborom optimalne variante:	Dokument identifikacije investicijskega projekta »Dom Danice Vogrinec Maribor – gradnja enote Sveta Ana«, št. 21/2025 (PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., Maj 2025) je obravnaval: - scenarij »brez investicije« in - scenarij »z investicijo«. Scenarij »brez investicije« je predvidel ohranitev obstoječih pogojev, na osnovi česar dolgoročno, ob ohranitvi kapacitet zavoda, izboljšanje standarda v matičnih enotah Doma Danice Vogrinec (Pobrežje, Tabor) ni možno. Prav tako pa se v občini Sveta Ana pogoji za izvajanje institucionalnega varstva ohranjajo na sedanji ravni, kar pomeni, da tovrstnih kapacitet v kraju ni na razpolago in se še vedno koristijo v bližnjih krajih (npr. Maribor), prav tako se ne prispeva k izboljšanju standarda Doma Danice Vogrinec Maribor. Scenarij »z investicijo« je predvidel gradnjo Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinec Maribor, na parcelah št. 94/10, 94/8 in 94/9 k.o. Krivi vrh s kapaciteto 40 postelj, z zagotovitvijo primernih namestitev v eno in dvoposteljnih sobah, skladno s standardi in pravilniki, ki se bo funkcionalno navezovala na obstoječo matično enoto (uporaba kuhinje, pralnice itd.). Navedeno bo hkrati omogočilo delno razbremenitev obstoječih kapacitet oziroma delno odpravo tri in štiriposteljnih sob v obstoječih namestitvah, pri čemer se skupna kapaciteta na ravni zavoda ne povečuje.

	Za rešitev predmetne problematike sta bili v dokumentu, glede na način izvedbe, obravnavani dve varianti in sicer: - varianta 1: klasična izvedba (ločen postopek projektiranja in izvedbe; izbor izvajalca del se izvede na osnovi izdelane PZI projektne dokumentacije), - varianta 2: izvedba po pravilih rumene knjige (v sklopu izvedbe del tudi projektiranje PZI, izbor izvajalca del na osnovi DGD projektne dokumentacije, ki prevzema v izvedbo poleg gradnje tudi projektiranje PZI). V predmetnem dokumentu sta obravnavani identični varianti, in sicer varianta 1: klasična izvedba in varianta 2: izvedba po pravilih rumene knjige.
Odgovorne osebe:	Odgovorna oseba investitorja (v imenu države): mag. Marko Slavič, direktor Doma Danice Vogrinec Maribor Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta: mag. Marko Slavič, direktor Doma Danice Vogrinec Maribor Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in ter projektne in druge dokumentacije: mag. Marko Slavič, direktor Doma Danice Vogrinec Maribor Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: David Mišič, univ. dipl. inž. arh., vodja projekta, Stiriya arhitektura d.o.o. Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije s strani izdelovalca: Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad. direktorica PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Predvidena organizacija in druge potrebne pravine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije:	Izvedbo investicije bo strokovno spremljal Dom Danice Vogrinec Maribor, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Izbor izvajalca del: skladno z veljavno zakonodajo (odprti postopek) Izdelana investicijska in projektna dokumentacija: DIIP, PIZ (predmet tega dokumenta), Idejna Zasnova ter Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Potrebno še izdelati PZI ter še IP in po izvedbi še Projekt izvedenih del. Končni prevzem in vzpostavitev obratovanja, način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem: Po dokončanju posamezne faze del bo izveden tehnični oz. kvalitetni pregled, prevzem izvedenih del ter odpravljene eventualne pomanjkljivosti, s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. Objekti bodo po dokončanju del uradno predani v upravljanje in vzdrževanje upravljavcu Domu Danice Vogrinec Maribor.
Obseg predvidenih posegov in velikost površin po izvedbi investicije:	Bruto površina 2.414,9 m ² , zazidana površina 699 m ² , neto uporabna površina 1.993,60 m ²
Rok izvedbe del:	Oktober 2027 (varianta 1) Avgust 2027 (varianta 2)
Vrednost investicije:	Variant 1: SC (z DDV) = 5.501.777,75 EUR; TC (z DDV) = 5.722.657,63 EUR Variant 2: SC (z DDV) = 6.386.211,60 EUR, TC (z DDV) = 6.617.356,86 EUR <i>Vsi stroški projekta so obravnavani kot upravičeni.</i> <i>Odbitni delež DDV v investicijski vrednosti ni zajet.</i>

Viri financiranja:	Varianta 1:			
	MSP – proračun	5.406.770,03	EUR	94,5%
	Občina Sv. Ana	315.887,60	EUR	5,5%
	Skupaj	5.722.657,63	EUR	100,0%
	Varianta 2:			
	MSP – proračun	6.301.469,26	EUR	95,2%
	Občina Sv. Ana	315.887,60	EUR	4,8%
	Skupaj	6.617.356,86	EUR	100,0%
	Prikaz rezultatov izračunov oz. utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta:			
	Finančni kazalniki:		Ekonomski kazalniki:	

Varianta 1:		
NSV	-4.745.041	EUR
ISD	Ni izračunljiva	%
RNSV	-0,9511	
Varianta 2:		
NSV	-4.769.283	EUR
ISD	Ni izračunljiva	%
RNSV	-0,9513	

Varianta 1:		
NSV	2.260.071,79	EUR
ISD	12,47	%
RNSV	0,5135	
Varianta 2:		
NSV	2.241.216,87	EUR
ISD	12,26	%
RNSV	0,5062	

Na podlagi prikazanih finančnih in ekonomskih izračunov ugotavljamo, da investicija zgolj ob upoštevanju finančnih kazalnikov izkazuje manj ugodne rezultate, vendar je opravičljiva in nujna ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi, kakor tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti. Investicija sledi zastavljenim ciljem investitorja.

1.2. Osnovni podatki o investitorju in soinvestitorju

Tabela 3: Osnovni podatki o investitorju

Naziv	REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
Naslov	Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Simon Maljevac, minister
Telefon	(01) 369-79-40
E-pošta	gp.msp@gov.si
Internetni naslov	https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-solidarno-prihodnost/
Identifikacijska številka za DDV	10978429
Matična številka	2632560000

Tabela 4: Podatki o naročniku, sofinancerju, upravljavcu* in investitorju (v imenu države)** ter upravičencu

Naziv	DOM DANICE VOGRINEC MARIBOR
Naslov	Čufarjeva cesta 9, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Mag. Marko Slavič, direktor
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije	Mag. Marko Slavič, direktor
Telefon	(02) 480-61-00
E-pošta	marko.slavic@danica-vogrinec.si
Internetni naslov	http://www.danica-vogrinec.si/
Identifikacijska številka za DDV	SI 53650719
Matična številka	5050367000
Žig in podpis	

*pri pridobivanju dovoljenj po predpisih, ki urejajo graditev objektov in pri pripravi, organiziranju in vodenju investicije v vseh fazah investicijskega procesa

**gre za lastnino RS s katero bo upravljal zavod

Tabela 5: Podatki o soinvestitorju

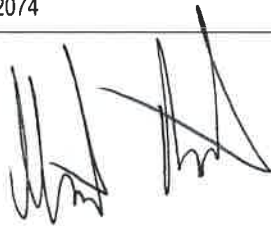
Naziv	OBČINA SVETA ANA
Naslov	Sv. Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sv. Ana v Slovenskih goricah
Odgovorna oseba	Martin Breznik, župan
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije	Martin Breznik, župan
Telefon	(02) 729-58-80
E-pošta	obcina@sv-ana.si
Internetni naslov	http://www.sv-ana.si/
Identifikacijska številka za DDV	SI 59385081
Matična številka	1332074
Žig in podpis	 

Tabela 6: Podatki o izdelovalcu investicijske (PIZ)

Naziv	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
E-pošta	proplus@proplus.si
Internetni naslov	http://www.proplus.si/
Identifikacijska številka za DDV	SI 23447737
Matična številka	5608899
Žig in podpis	 

1.3. Navedba ciljev oziroma strategije

Glavni **namen investicije** je omogočiti primerne prostorske pogoje bivanja starostnikov z namestitvami v eno in dvoposteljne sobe, to je zagotovitev ustreznih bivalnih pogojev v skladu s standardi ter pravilniki ter hkrati zagotoviti pogoje, ki bi omogočali tudi nemoteno in varno izvajanje dejavnosti v času izbruha okužb oziroma epidemije. Hkrati pomeni reševanje kritičnih razmer, pokrivanje vrzeli in zagotavljanja ustreznih standardov za delovanje Doma Danice Vogrinc.

Predmetni projekt **gradnja enote Doma Danice Vogrinc Maribor – Sveta Ana** zagotavlja nadomestne kapacitete na dislocirani lokaciji za možnost razbremenitve obstoječih objektov in s tem izboljšanje pogojev bivanja na obstoječih lokacijah, hkrati pa tudi k odpravi problematike po izdanih zapisnikih ugotovitev inšpekcijskih pregledov.

V sklopu vzporednih oziroma nadaljnjih projektov bo načrtovana izgradnja še dodatnih dislociranih enot (Duplek, Maribor), ki bodo omogočile še nadaljnjo razbremenitev in izboljšanje standarda za vse stanovalce, s ciljem, da ostaja kapaciteta zavoda nespremenjena, izvedene pa bodo tudi nujno potrebne posodobitve obstoječih objektov (Tabor, Pobrežje).

V ta namen je predvidena zagotovitev primernih in varnih kapacitet za izvajanje dejavnosti institucionalnega varstva z gradnjo Doma starejših Sveta Ana kot enote Doma Danice Vogrinc Maribor na lokaciji Sveta Ana v sklopu programa matičnega doma DDV, s čimer se delno omogoči razbremenitev kapacitet matičnega doma DDV. V ta namen je predvidena razbremenitev obstoječih 4 in 5 večposteljnih sob in preselitev stanovalcev na novo lokacijo, ki bo zagotovila tudi nekatere druge potrebne prostore (npr. večnamenski prostori, itd.) in ostale potrebne pogoje za delovanje v času izbruha okužb (ločenost čistih in nečistih poti, možnosti vzpostavitve sivih in rdečih con).

V okviru projekta je načrtovana gradnja Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinc, ki je funkcionalno povezana z matičnim objektom (skupna uporaba pralnice, kuhinje itd.). Z namenom izboljšanja pogojev je bila v matični enoti na Pobrežju že izvedena investicija v novo pralnico in kuhinjo za delo zaposlenih, ki sta bili primerno dimenzionirani za potrebe vzpostavitve najustreznejše in najcenejše tehnične podpore pri zagotavljanju storitev pranja, šivanja in prehrane tudi v predvidenih novih dislociranih enotah doma.

Načrtovan projekt bo pripomogel k uresničitvi **ciljev**:

- zagotovitev pogojev za varno bivanje in v skladu s standardi in pravilniki z zagotovitvijo primernih namestitev za 40 stanovalcev institucionalnega varstva (nameščenih v eno in dvoposteljnih sobah),
- hkrati možnost delne razbremenitve 4 in 5 posteljnih sob v obstoječih objektih (s preselitvijo 40 stanovalcev),
- zagotovitev primernih pogojev bivanja v skladu s standardi in normativi, ki urejajo dejavnost in s tem posledično izboljšati standard in varnejše delovanje v času izbruha okužb za vseh 809 stanovalcev,

- zagotovitev pogojev, ki omogočajo varno bivanje za vse uporabnike in svojece,
- zagotovitev varnejšega delovnega okolja za zaposlene,
- možnost sledenja priporočil NIJZ in MZ v času epidemij ali drugih podobnih pogojev (bolnišnične okužbe, druge respiratorne okužbe) z načrtovanimi ustreznimi čistimi in nečistimi potmi v objektu, možnosti vzpostavitve sivih ali rdečih con ipd.

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 obstoječega stanja

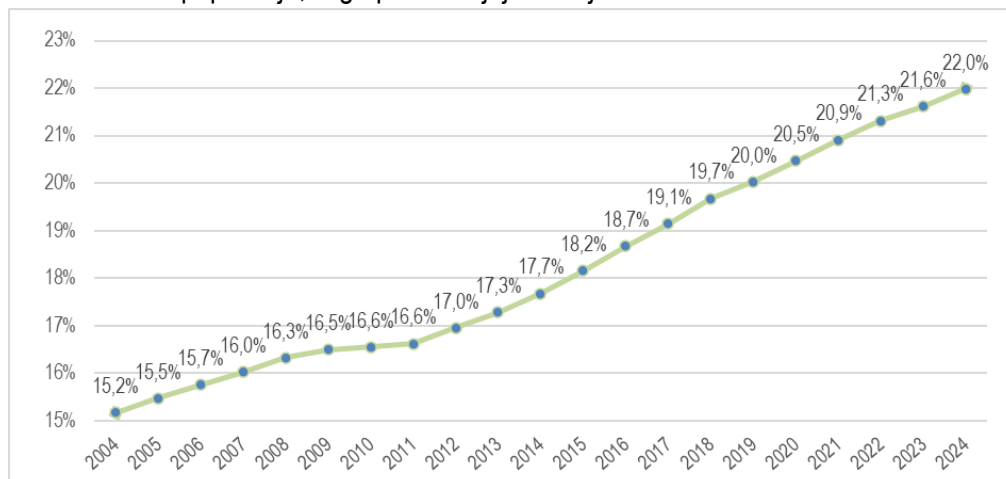
2.1.1. Opis obstoječega stanja institucionalnega varstva v Sloveniji ter v Mariboru in okolici

2.1.1.1. Institucionalno varstvo starejših in posebnih skupin odraslih v Sloveniji – stanje

V Sloveniji se podobno kot v drugih gospodarsko razvitih evropskih državah starostna struktura prebivalstva spreminja. Delež starejših narašča, odstotek rodnosti se znižuje. Posledice so velike spremembe v demografski strukturi prebivalstva. V sodobnih družbah lahko poleg pozitivnih premikov, opazimo tudi vrsto negativnih procesov, ki so prisotni tudi v našem okolju. Izginjanje tradicionalnih oblik družine, čedalje večja homogenizacija upokojskih družin, spreminjanje vrednot, povečevanje ekonomske in socialne razslojenosti ter drugi pojavi potiskajo del starega prebivalstva na družbeno obrobje¹.

Trend staranja prebivalstva se v Sloveniji, kakor tudi v EU, nadaljuje. V manj kot 4 letih se pričakovana življenjska doba poveča za 1 leto, število starejših od 80 let (ki so praviloma potencialni uporabniki storitev institucionalnega varstva starejših) pa narašča s trikratno hitrostjo. Starejši nad 65 let predstavljajo pomembno ekonomsko kategorijo².

Slika 1: Delež populacije, ki ga predstavljajo starejši od 65 let



Vir: SURS (2025).

¹ Povzeto po 40 let skupnosti socialnih zavodov Slovenije (december 2007), dostopno na: www.ssz-slo.si

² Vir: Poudarki iz analiz – Področja institucionalnega varstva starejših in odraslih s posebnimi potrebami 2014 (SSZS, 2015).

Iz podatkov Statističnega urada RS o stanju prebivalstva 2024 (1. 7. 2024) in primerjava z letom 2004 kaže, da se je skupina starejših od 65 let povečala za 164.466 oseb oz. za cca 54 %. Indeks staranja za leto 2024 znaša 150,4 in se je v primerjavi s predhodnim letom povečal za 5 indeksnih točk (SURS, 2025).

Pritisk na sprejeme v domove kaže, da je zastavljena predpostavka, da domsko varstvo potrebuje 5 % starejših od 65 let, prenizka, v naslednjih letih pa se bo zaradi vse daljše življenjske dobe le še povečevala. Če je danes v Sloveniji starejših od 65 let 22 % prebivalstva, jih bo leta 2040, kot ocenjujejo, že blizu 30 %.

V tabeli v nadaljevanju so predstavljeni podatki na dan 11.9.2019 in Eurostatova projekcija prebivalstva Slovenije do leta 2100.

Tabela 7: Projekcija prebivalstva Slovenije do leta 2100

	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Število prebivalcev v Sloveniji	2.083.676	2.079.967	2.056.567	2.024.248	1.961.700	1.893.609	1.846.638	1.819.201	1.796.441
Stari 65 ali več let	20,4	25,0	28,5	31,3	31,5	29,9	30,2	31,0	31,1
Stari 80 ali več let	5,5	6,8	9,8	11,6	13,3	14,3	12,9	13,2	15,1
Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu - moški	78,6	80,2	81,7	83,1	84,4	85,7	86,8	87,9	88,9
Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu - ženske	84,4	85,7	86,9	88,1	89,1	90,1	91,1	91,9	92,8

Vir: Statistični urad RS, dostopno na: <http://www.stat.si>

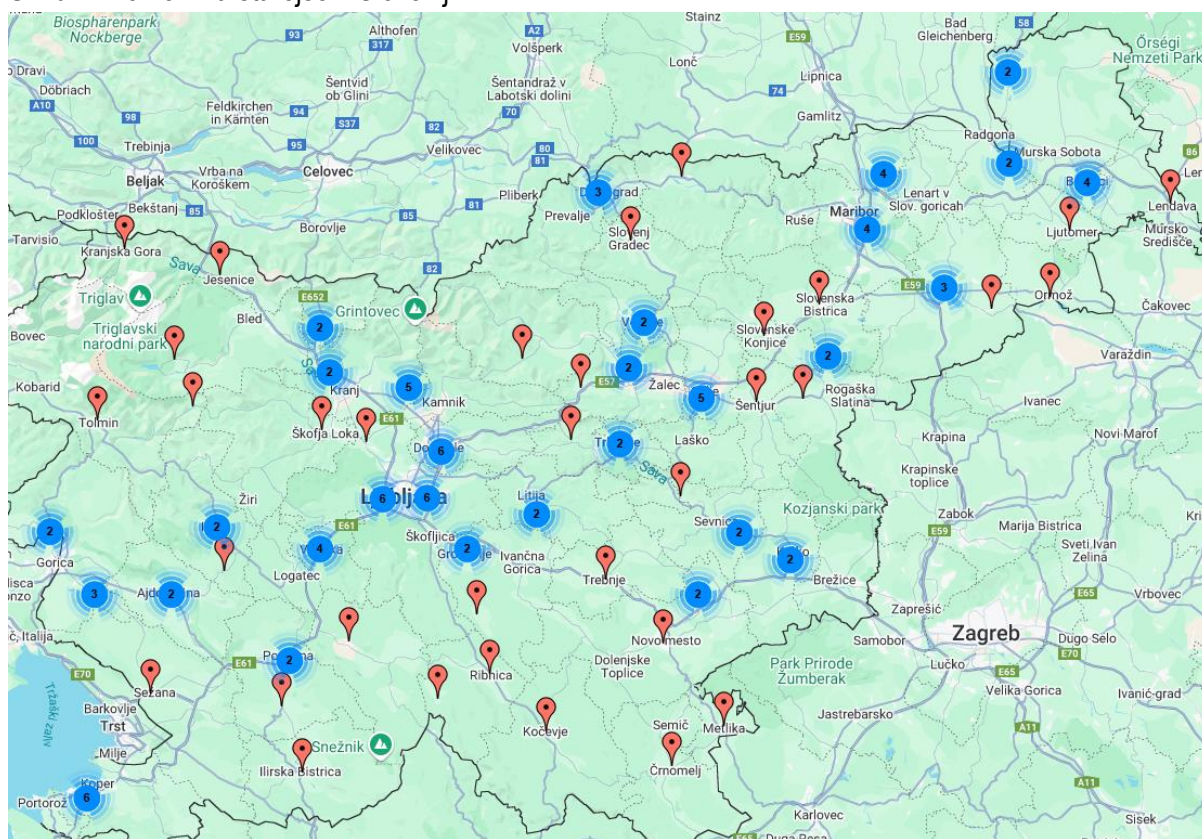
Zaradi daljšanja življenjske dobe predstavlja v družbi poseben problem ustrezna obravnava dementnih oseb, zaradi katere trpi 10 % starostnikov med 65. in 70. letom, nato pa pogostnost z daljšanjem življenjske dobe strmo narašča. Tako ima demenco skoraj polovica starejših od 85 let. Potrebe po ustreznem varstvu dementnih starostnikov bodo zato vse večje, če se predpostavi, da zdravstvo ne bo našlo ustreznega zdravila. Po podatkih mednarodnih zdravstvenih organizacij boleha za demenco 5 % vseh starejših od 60 let. V Sloveniji ima resne težave 1/3 starostnikov v domovih za starejše. Ob oceni, da desetina od teh zahteva posebno obravnavo, bodo potrebe po posebnih oblikah varstva in arhitektonsko prirejenih domovih naraščale kot prikazuje tabela v nadaljevanju.

Tabela 8: Potrebe po posebnih oblikah varstva v obdobju 2020–2080

	2020	2025	2030	2040	2050	2060	2070	2080
Število dementnih oseb, ki potrebujejo posebne oblike varstva	1.858	2.125	2.371	2.572	2.873	3.051	2.964	2.762
Število potrebnih oddelkov	84	97	108	117	131	139	135	126

Vir: Statistični urad RS, dostopno na: <http://www.stat.si>

Na dan 7. 10. 2025 je bilo v Sloveniji na voljo 20.111 mest za starejše³.

Slika 2: Domovi za starejše v Sloveniji

Vir: <https://www.ssz-slo.si/splosno-o-domovih-in-posebnih-zavodih/mapa-domov-clanov/>

³ Vir: <https://servis.ssz-slo.si/porocilo.pdf>

Tabela 9: Pokritost potreb domskega varstva starejših v Sloveniji⁴

Območna enota ZZS		PREBIVALCI		PREBIVALCI, STARI 65 in več		OBSTOJEČI DOMOVI ZA STAREJŠE		MESTA ZADOSTUJEJO		POTREBNO ŠTEVILO MEST	RAZLIKA	INDEKS POKRITOSTI
Upravna enota RS		skupaj	število	%	dom (matične in disloc. enote)	število domov	število mest	za % skupine	za 4,5% ciljne skupine	v številu mest	POTREB	
1	CELJE	205.372	44.973	21,90	4	12	2.114	4,70	2.024	90	104,46	
1	Celje	65.766	14.545	22,12	Celje, Vojnik, Sv.Jožef, Štore	4	763	5,25	655	108	116,57	
2	Laško	17.125	4.078	23,81	Laško	1	165	4,05	184	-19	89,91	
3	Slovenske Konjice	24.371	4.812	19,74	Slovenske Konjice	1	177	3,68	217	-40	81,74	
4	Šentjur pri Celju	20.606	4.431	21,50	Šentjur	1	177	3,99	199	-22	88,77	
5	Šmarje pri Jelšah	33.264	7.228	21,73	Šmarje, Rogaška Slatina	2	390	5,40	325	65	119,90	
6	Žalec	44.240	9.879	22,33	Polzela, Vrankso, Prebold	3	442	4,47	445	-3	99,43	
2	KOPER	156.545	37.615	24,03	10	1.560	4,15	1.693	-133	92,16		
7	Koper - Capodistria	57.876	13.302	22,98	Koper, Ptuj-e.Koper, DEOS Koper	3	537	4,04	599	-62	89,71	
8	Ilirska Bistrica	13.255	3.616	27,28	Ilirska Bistrica	1	178	4,92	163	15	109,39	
9	Izola - Isola	16.500	4.354	26,39	Izola	1	211	4,85	196	15	107,69	
10	Piran - Pirano	18.113	4.865	26,86	Lucija	1	164	3,37	219	-55	74,9	
11	Postojna	23.663	5.072	21,43	Postojna, Talita kum, SeneCura Pivka	3	268	5,28	228	40	117,42	
12	Sežana	27.138	6.406	23,61	Sežana	1	202	3,15	288	-86	70,07	
3	KRANJ	209.921	46.152	21,99	10	1.861	4,03	2.077	-216	89,61		
13	Kranj	84.296	17.420	20,67	Kranj, Predvdor, Naklo,Taber	4	714	4,10	784	-70	91,08	
14	Jesenice	31.634	7.718	24,40	Jesenice, Kranjska Gora	2	336	4,35	347	-11	96,74	
15	Radovljica	35.497	8.787	24,75	Radovljica, Srednja vas/Bohinj	2	292	3,32	395	-103	73,85	
16	Škofja Loka	43.384	8.612	19,85	Škofja Loka, SeneCura Žiri	0	285	3,31	388	-103	73,54	
17	Tržič	15.110	3.615	23,92	Tržič	2	234	6,47	163	71	143,85	
4	KRŠKO	71.274	16.486	23,13	4	656	3,98	742	-86	88,43		
18	Krško	28.623	6.227	21,76	Krško	1	214	3,44	280	-66	76,37	
19	Brežice	24.402	5.916	24,24	Brežice	1	156	2,64	266	-110	58,60	
20	Sevnica	18.249	4.343	23,80	Sevnica, Loka/Zid.most	2	286	6,59	195	91	146,34	
5	LJUBLJANA	690.063	141.446	20,50	41	6.136	4,34	6.365	-229	96,40		
21	Ljubljana	378.166	76.535	20,24	Bežigrad,Tabor,Poljane, Moste-Polje, Roza koka, Šiška, Bokalce, Kolesarje, Fužine, Sv.Janez Trnovo, DEOS-Medvode, Horjul, Trnovo, Notranje Gorice, Čmure,Škofljica	17	2.985	3,90	3.444	-459	86,67	
22	Cerknica	16.908	3.744	22,14	DEOS-Cerknica,	1	157	4,19	168	-11	93,19	
23	Domžale	62.756	11.917	18,99	Domžale, Mengeš, Trzin, Zavod Usmiljenik, IMP Bistrica	5	559	4,69	536	23	104,24	
24	Grosuplje	44.014	7.748	17,60	Grosuplje, Videm	2	264	3,41	349	-85	75,72	
25	Hrastnik	8.820	2.392	27,12	Hrastnik	1	132	5,52	108	24	122,63	
26	Idrija	16.096	4.061	25,23	Idrija, Bor-Črni vrh	2	292	7,19	183	109	159,79	
27	Kamnik	36.646	7.196	19,64	Kamnik, SeneCura Komenda	2	259	3,60	324	-65	79,98	
28	Kočevoje	16.494	4.205	25,49	Kočevoje	1	170	4,04	189	-19	89,84	
29	Litija	21.932	4.511	20,57	Tisje, enota Litija	2	249	5,52	203	46	122,66	
30	Logatec	15.071	2.699	17,91	DMM Logatec, Logatec	2	234	8,67	121	113	192,66	
31	Ribnica	14.007	3.012	21,50	Ribnica, Grosuplje-e.Loški potok	2	214	7,10	136	78	157,89	
32	Trbovlje	16.002	4.223	26,39	Trbovlje	1	194	4,59	190	4	102,09	
33	Vrhnika	26.772	5.396	20,16	Vrhnika, enota Stara Vrhnika	2	241	4,47	243	-2	99,25	
34	Zagorje ob Savi	16.379	3.807	23,24	Izlake	1	186	4,89	171	15	108,57	

⁴ Vir: <https://www.ssz-slo.si/wp-content/uploads/Pokritost-potreb-domskega-varstva-24.-06.-2025-3.pdf>

Območna enota ZZZS		PREBIVALCI	PREBIVALCI, STARI 65 in več		OBSTOJEČI DOMOVI ZA STAREJŠE			MESTA ZADOSTUJEJO	POTREBNO ŠTEVILO MEST	RAZLIKA	INDEKS POKRITOSTI
Upravna enota RS		skupaj	število	%	dom (matične in disloc.enote)	število domov	število mest	za % skupine	za 4,5% ciljne skupine	v številu mest	POTREB
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	MARIBOR	331.815	75.664	22,80		16	3.116	4,12	3.405	-289	91,52
35	Maribor	154.386	36.107	23,39	Pobrežje, Tabor, Sončni dom, Tezno, Pod Gorco, SeneCura Hoče - Slivnica	6	1.440	3,99	1.625	-185	88,63
36	Lenart	20.392	4.211	20,65	Lenart	1	235	5,58	189	46	124,01
37	Ormož	15.676	3.852	24,57	Ormož	1	193	5,01	173	20	111,34
38	Pesnica	19.718	4.494	22,79	Jarenina - Idila,	1	157	3,49	202	-45	77,63
39	Ptuj	70.198	15.563	22,17	Ptuj, Muretinci, Kidričevo, Juršinci, Žabjek	5	737	4,74	700	37	105,24
40	Ruše	14.521	3.477	23,94				-	156	-156	0
41	Slovenska Bistrica	36.924	7.960	21,56	Poljčane, enota St. Bistrica	2	354	4,45	358	-4	98,83
7	MURSKA SOBOTA	113.172	29.308	25,90		12	1.275	4,35	1.319	-44	96,67
42	Murska Sobota	54.279	14.125	26,02	Rakičan, Murska Sobota, Rogaševci, Beltinci, Kuzma, Hrastovec-Hodoš	6	529	3,75	636	-107	83,23
43	Gornja Radgona	19.942	4.957	24,86	Gornja Radgona, Radenci,	2	328	6,62	223	105	147,04
44	Lendava - Lendva	21.873	5.777	26,41	Lendava, Velika Polana	2	242	4,19	260	-18	93,09
45	Ljutomer	17.078	4.449	26,05	Ljutomer, Ljutomer-enota Stročja vas	2	176	3,96	200	-24	87,91
8	NOVA GORICA	102.000	25.488	24,99		9	1.178	4,62	1.147	31	102,71
46	Nova Gorica	58.446	15.060	25,77	Nova Gorica, Gradišče, Brda, Renče-Turiz, Vrtojba	5	649	4,31	678	-29	95,77
47	Ajdovščina	25.770	5.490	21,30	Ajdovščina, Vipava	2	253	4,61	247	6	102,41
48	Tolmin	17.784	4.938	27,77	Podbrdo, Tolmin	2	276	5,59	222	54	124,21
9	NOVO MESTO	117.475	24.021	20,45		5	949	3,95	1.081	-132	87,79
49	Novo mesto	68.151	13.401	19,66	Novo mesto, Sreča-Smarjeta, Trebnje-e, Šmarjeta	3	449	3,35	603	-154	74,46
50	Črnomelj	18.029	4.419	24,51	Črnomelj	1	164	3,71	199	-35	82,47
51	Metlika	8.572	2.062	24,06	Metlika	0	158	7,66	93	65	170,28
52	Trebnje	22.723	4.139	18,22	Trebnje	1	178	4,30	186	-8	95,57
10	RAVNE NA KOROŠKEM	133.213	30.647	23,01		9	1.266	4,13	1.379	-113	91,80
53	Ravne na Koroškem	24.422	6.213	25,44	Prevalje, Koroški dom starostnikov KO-RA	2	233	3,75	280	-47	83,34
54	Dravograd	8.816	2.109	23,92	Dravograd-Črneče, Šentjanž	2	248	11,76	95	153	261,31
55	Radlje ob Dravi	15.532	3.679	23,69	Radlje ob Dravi	1	152	4,13	166	-14	91,81
56	Mozirje	16.511	3.728	22,58	DEOS-Gomji Grad	1	190	5,10	168	22	113,26
57	Slovenj Gradec	21.588	4.871	22,56	Slovenj Gradec	1	96	1,97	219	-123	43,80
58	Velenje	46.344	10.047	21,68	Velenje, Topolišica	2	347	3,45	452	-105	76,75
SLOVENIJA SKUPAJ		PREBIVALCI	PREBIVALCI, STARI 65 in več		OBSTOJEČI DOMOVI ZA STAREJŠE			MESTA ZADOSTUJEJO	POTREBNO ŠTEVILO MEST	RAZLIKA	POKRITOST POTREB
		skupaj	število	delež v %	število domov (lokacij)	število mest	za % skupine	za 4,5 % ciljne skupine	v številu mest	pri ciljni 4,5% vključenosti	
		1	2	3	5	6	7	8	9 (8-6)	10	
		2.130.850	471.800	22,14	128	20.111	4,26	21.231	-1.120	94,72	

Viri podatkov: [o prebivalcih](#) Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, upravne enote, Slovenija, polletno, H1 - 1.1.2025

[o domovih](#) Podatki Skupnosti socialnih zavodov Slovenije.

Zajeta so vsa mesta za starejše v domovih za starejše in kombiniranih zavodih.

Legenda - stolpci:

1., 2., 3. Število vseh prebivalcev in število ter delež (v%) skupine, starih 65 in več let.

4. Domovi za starejše (imena "hiš" - matičnih in dislociranih enot) na območju upravne enote.

5. Število vseh domov na območju upravne enote z mesti za varstvo starejših (matične in dislocirane enote)

6. Število mest za varstvo starejših; pri "kombiniranih" so upoštevana le mesta za varstvo starejših;

7. Delež (v %) skupine 65 let in več starih prebivalcev, za katerega zadošča obstoječe število mest za varstvo starejših.

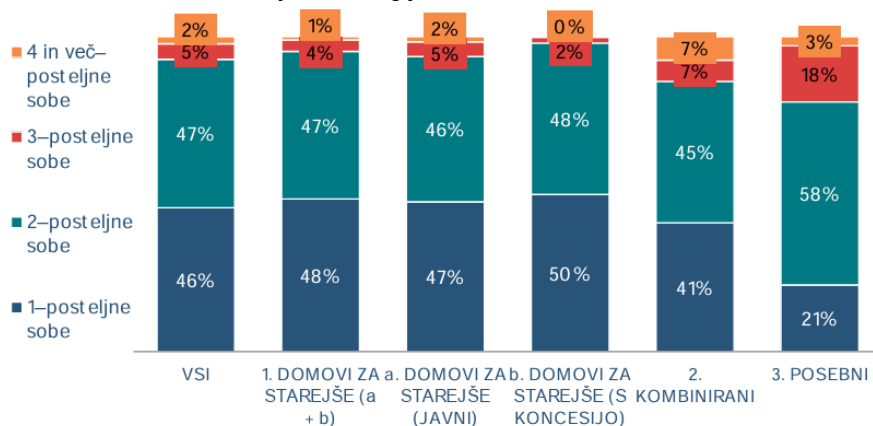
8. Število mest na območju upravne enote, potrebnih za ciljno 4,5 % vključenost skupine 65 let in več starih prebivalcev.

9. Razlika med ciljnim in dejanskim številom mest (4,5 % pokritost ciljne skupine).

10. Indeks dejanske pokritosti območja (100 = 4,5% pokritost ciljne skupine).

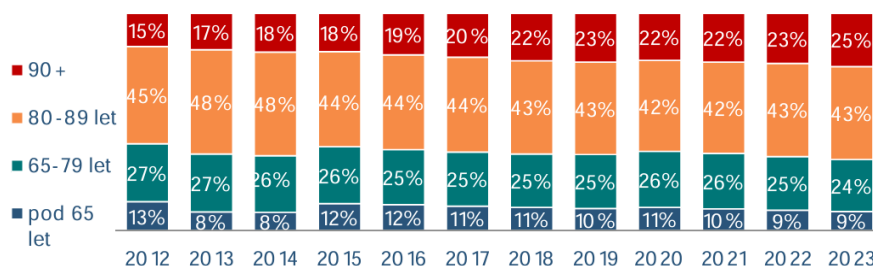
Primerjava strukture bivanjskih zmogljivosti med tipi zavodov kaže na približno enak delež enoposteljnih sob v javnih zavodih in zavodih s koncesijo. Koncesionarji imajo na drugi strani največ eno in dvoposteljnih sob, a tudi najmanj ali nič tri ali več posteljnih sob, medtem ko so le-te najpogostejše v segmentu kombiniranih zavodov in predvsem zavodov za posebne skupine odraslih.

Slika 3: Struktura bivanjskih zmogljivosti



Vir: Poudarki iz analiz – Področja institucionalnega varstva starejših in posebnih skupin odraslih 2023 (Skupnost socialnih zavodov Slovenije, september 2024).

Slika 4: Trend starostne strukture stanovalcev med leti 2012 – 2023



Vir: Poudarki iz analiz – Področja institucionalnega varstva starejših in posebnih skupin odraslih 2023 (Skupnost socialnih zavodov Slovenije, september 2024)

V strukturi izdatkov za financiranje dolgotrajne oskrbe (socialni del) so v letu 2022 zasebni viri predstavljali 71,6-odstotni delež. Zasebni izdatki so se v primerjavi z letom 2021 povečali za 10,1 %, medtem ko je bilo financiranju dolgotrajne oskrbe (socialni del) iz javnih virov namenjeno približno enako sredstev⁵.

Okrog 70 % zavodov izvaja tudi različne oblike zunanje dejavnosti, kot so⁶:

- prehrana v domu in na domu za ljudi, ki živijo doma,
- gospodinjsko pomoč in nego na domu,
- razne servisne storitve (pranje perila, pedikura, ipd.),
- fizioterapevtske storitve,
- dnevno varstvo, svetovalne aktivnosti (zdravstvena vzgoja, priprava na starost),
- celodnevno varovanje.

⁵ Vir: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/13077>

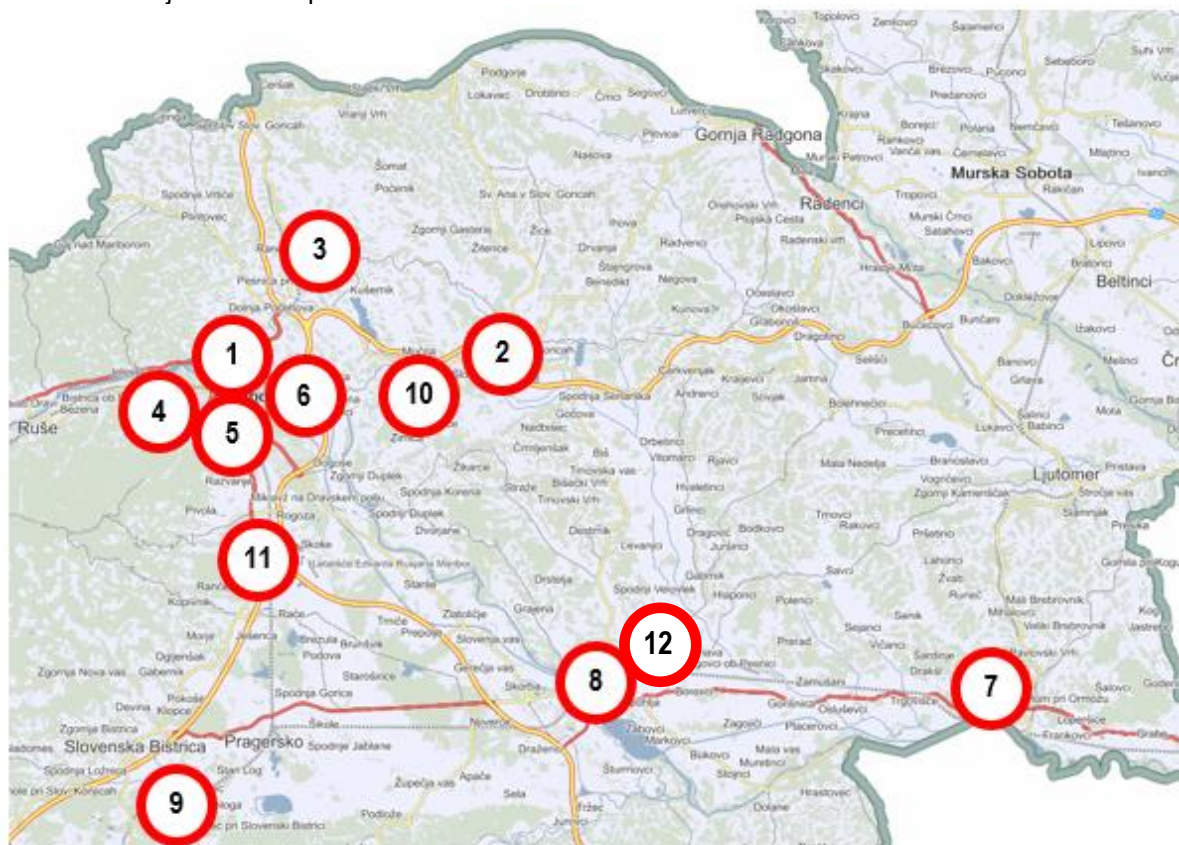
⁶ Povzeto po 40 let skupnosti socialnih zavodov Slovenije (SSSZ, 2007).

2.1.1.2. Institucionalno varstvo starejših v območni enoti Maribor

Varstvo v socialnih zavodih je ena izmed najstarejših organiziranih oblik družbene skrbi za stare ljudi, ki zavoljo starosti, telesne prizadetosti ali drugih okoliščin ne morejo živeti sami ali v krogu svoje družine.

V Območni enoti Maribor deluje 11 domov za starejše (od tega 5 javnih ustanov in 6 zasebnih) in en poseben zavod za varstvo odraslih s posebnimi potrebami.

Slika 5: Lokacije domov in posebnih zavodov v Območni enoti Maribor



Vir: prirejeno po Najdi.si zemljevidu (maj 2025).

1	Dom Danice Vogrinc Maribor	7	Center za starejše občane Ormož
2	Dom Lenart	8	Dom upokojencev Ptuj
3	DEOS Ljubljana, PE Idila	9	Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane
4	Dom starejših občanov Tezno, Maribor	10	Zavod Hrastovec - Trate, Lenart
5	SeneCura Maribor, Maribor	11	SeneCura Hoče-Slivnica, Hoče-Slivnica
6	Dom pod Gorco, Maribor	12	Dom upokojencev Ptuj, Enota Žabjak

Tabela 10: Seznam domov starejših in posebnih zavodov na območju Območne enote ZZS Maribor ter njihove kapacitete

Zap. Št.	Izvajalec	Tip*	Kapaciteta	Prosta mesta	Evidentirane prošnje (aktivne)	Aktualne prošnje
1	Dom Danice Vogrinc Maribor	J	809			
	enota Pobrežje - sedež zavoda		609	0	2.091	11
	Enota Tabor		200	0	115	4
2	Dom Lenart	Z	235	20	745	225
3	DEOS Ljubljana, PE Idila	Z	0	0	406	12
4	Dom starejših občanov Tezno, Maribor	J	222	0	1.303	702
5	SeneCura Maribor, Maribor	Z	166	0	977	41
6	Dom pod Gorco, Maribor	Z	154	0	878	674
7	Center za starejše občane Ormož	Z	193	0	430	45
8	Dom upokojencev Ptuj	J	663	0	1.379	196
	Enota Ptuj - sedež zavoda		324	skupno vodenje prošenj		
	Enota Muretinci		119	skupno vodenje prošenj		
	Enota Kidričevo		69	skupno vodenje prošenj		
	Enota Juršinci		151	skupno vodenje prošenj		
9	Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane	J	354			
	Enota Poljčane - sedež zavoda		230	0	508	133
	Enota Slovenska Bistrica		124	0	386	258
10	Zavod Hrastovec - Trate, Lenart	P	686	16	379	34
11	SeneCura Hoče-Slivnica, Hoče-Slivnica	Z	150	0	224	0
12	Dom upokojencev Ptuj, Enota Žabjak	J	150	ni podatka		
	Skupaj		3.782	16	9.821	2.335

* Legenda:

J – javni zavod

Z – zasebni zavod

P – posebni zavod oz. enota za varstvo odraslih s posebnimi potrebami

Vir: <http://www.ssz-slo.si/prosje/pregled-prosenj-in-prostih-mest/> (oktober 2025).

Dom Danice Vogrinc Maribor je največji in najstarejši zavod v Podravski regiji. Kapacitete zavoda predstavljajo skoraj četrtino vseh namestitev v Območni enoti Maribor. Kot je razvidno iz predhodne tabele trenutno Dom Danice Vogrinc Maribor ne razpolaga s prostimi mesti in imajo evidentiranih 2.102 aktivnih prošenj oziroma 15 aktualnih. Manko kapacitet pa se kaže na območju celotne Podravske regije. V Sveti Ani tovrstnih namestitev še ni na razpolago.

2.1.2. Analiza demografskega stanja Podravske regije v primerjavi s Slovenijo

Podravska statistična regija obsega 41 občin in 2.170 km² površin, kar predstavlja 10,70 % ozemlja celotne Slovenije. Izmed dvanajstih statističnih regij je podravska peta po velikosti.

Tabela 11: Prebivalci Podravske statistične regije in Slovenije glede na starostno strukturo

Starost	Podravska	Delež v %	Slovenija	Delež v %
0-14 let	44.588	13,44%	308.723	14,49%
15-64 let	211.563	63,76%	1.350.327	63,37%
Skupaj 65 + let	75.664	22,80%	471.800	22,14%
65-69 let	21.905	6,60%	136.927	6,43%
70-74 let	19.894	6,00%	124.081	5,82%
75-79 let	13.732	4,14%	86.076	4,04%
80-84 let	11.159	3,36%	63.998	3,00%
85-89 let	6.030	1,82%	39.812	1,87%
90-94 let	2.363	0,71%	16.829	0,79%
95-99 let	516	0,16%	3.689	0,17%
100 + let	65	0,02%	388	0,02%
Skupaj	331.815	100%	2.130.850	100%

Vir: SURS (2025).

V Podravski statistični regiji je bilo 1. 1. 2025 331.815 prebivalcev, od tega 75.664 starejših od 65 let, kar predstavlja 22,8 % v skupni strukturi prebivalstva na omenjenem območju. Delež starejših nad 65 let je za 0,66 % odstotke višji od slovenskega deleža.

Delež prebivalcev v Podravski statistični regiji med 15 in 64 let je podoben tistemu v celotni Sloveniji (cca 64 %). Delež starostne strukture najmlajše populacije (0-14 let) v Podravski statistični regiji zaostaja za slovenskim za cca 1 %.

Indeks staranja je v Podravski statistični regiji v letu 2025 dosegel vrednost 158,74, kar pomeni, da je živelo na 100 prebivalcev, mlajših od 15 let, 170 prebivalcev, starih 65 ali več let. Slovenski indeks staranja kaže ugodnejšo sliko in je v taistem letu znašal 153.

2.1.3. Analiza demografskega stanja v občini Sveta Ana

V Občini Sveta Ana je bilo na začetku leta 2025 skupno 2.404 prebivalcev⁷, od tega 460 starejših od 65 let. Število prebivalcev je v zadnjih 10 letih naraslo, sicer z manjšo stopnjo od deleža starejših (nad 65 let), kot razvidno iz prikazanega v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 12: Število prebivalcev po letih v obdobju od 2008-2025

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razlika 2020-2008
Št. preb.	2.378	2.368	2.370	2.338	2.337	2.342	2.330	2.325	2.319	2.309	2.286	2.285	2.294	-84
Število preb. (65+)	362	370	379	362	352	349	368	369	378	387	376		368	+6
Delež starejših od 65 let	15,22%	15,63%	15,99%	15,48%	15,06%	14,90%	15,79%	15,87%	16,30%	16,76%	16,45%		16,04%	+0,82 %

Vir: Statistični urad RS (maj 2025), dostopno na: <http://pxweb.stat.si/>

V nadaljevanju so povzeti statistični podatki za leto 2023 za občino Sveta Ana:⁸

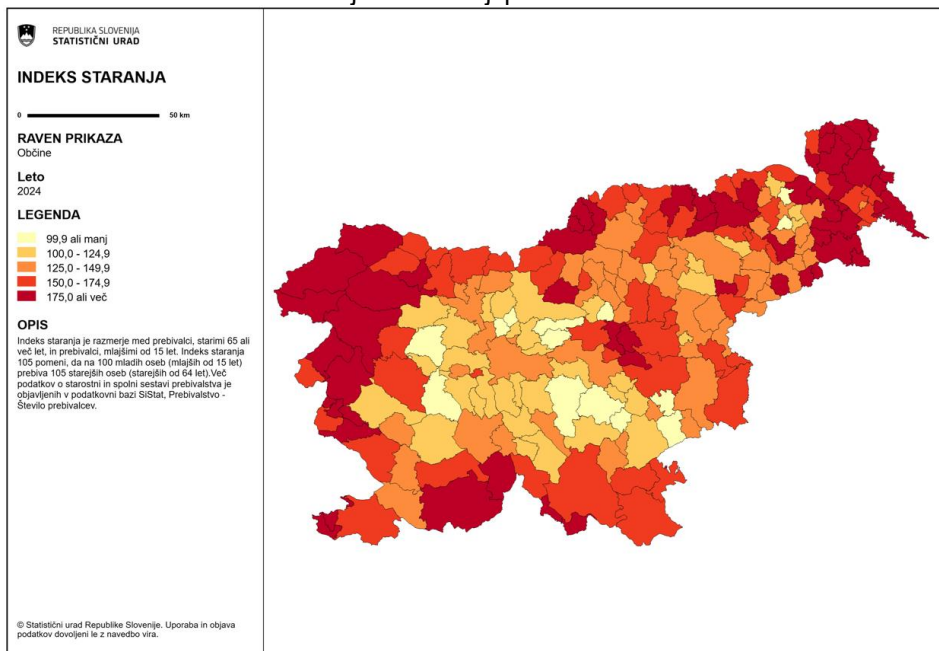
- Sredi leta 2023 je imela občina približno 2.350 prebivalcev (približno 1.190 moških in 1.160 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 173. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 63 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (105 prebivalcev na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,4 (v Sloveniji -2,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven in je znašal je 17,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 14,5 (v Sloveniji 3,3).
- Povprečna starost občanov je bila 42,8 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 let).
- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 117 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 145).

V nadaljevanju je podan še prikaz Indeksa staranja oziroma razmerje med prebivalci, starimi 65 ali več let, in prebivalci, mlajšimi od 15 let.

Vrednost za Sveto Ano znaša 127, kar pomeni, da na 100 mladih oseb (mlajših od 15 let) prebiva cca 127 oseb starejših od 65 let. Le-ta je statistično ugodnejši kot za celotno Slovenijo, kjer le-ta znaša 153.

⁷ SURS 2025 H1

⁸ Vir: Sveta Ana - Slovenske regije in občine v številkah (stat.si)

Slika 6: Prikaz indeksa staranja v Sloveniji po občinah v letu 2024

2.1.4. Opis obstoječega stanja Doma Danice Vogrinc Maribor

2.1.4.1. Zgodovina delovanja doma

Kot javni zavod je Dom upokojencev Danice Vogrinc Maribor začel delovati v letu 1953 kot dom onemoglih Viltuš. V gradu Viltuš je bilo prostora za 180 oskrbovancev.

Zaradi razvoja zdravstvenega varstva na vseh ravneh, skrbno organizirane dejavnosti zdravstvenega varstva ter ugodnih socialnih razmer se je življenjska doba podaljševala, posledično pa se je povečal delež ljudi, starih nad 65 let tudi na mariborskem območju (tako kot povsod v razvitem svetu). Poraslo je tudi število kroničnih bolezni, ki spremljajo staranje. Čedalje večja je bila zaposlenost srednje generacije, zlasti žensk, ne le na urbanem območju, ampak tudi na podeželju. Starostniki so postajali vse bolj osamljeni in brez pomoči svojcev. Zaradi kroničnih bolezni so bili v veliki meri odvisni od tuje pomoči. Naraščale so potrebe po organiziranem varstvu starejših ljudi v domovih. Tako so bila sedemdeseta in osemdeseta leta obdobje pospešene gradnje novih zmogljivosti tudi v Mariboru.

Na Pobrežju so tako leta 1974 zgradili nov dom z zmogljivostjo 240 postelj, ki so ga poimenovali Dom upokojencev Danice Vogrinc Maribor.

Zaradi vse večje potrebe starejših ljudi, ki so ostali v Mariboru brez varstva ali so bili zaradi starosti in bolezni tako prizadeti, da jim v domačem okolju ni bilo možno zagotoviti celodnevne nege ter varstva, je bil leta 1979 dograjen nov stolpič za še 176 oskrbovancev.

Potrebe so tudi kasneje narekovale povečanje števila postelj in tako so leta 1985 zgradili tretji stolpič s 196 posteljami, ki so prav tako namenjene večinoma nepomičnim oskrbovancem.

Življenjske razmere v domu Viltuš so se za oskrbovance in zaposlene kljub rednemu vzdrževanju močno slabšale, kar je leta 1989 pripomoglo h gradnji novega, četrtega doma za starejše na Taboru v Mariboru, enota v Viltušu pa je bila dokončno opuščena.

2.1.4.2. Dejavnost zavoda⁹

Dejavnost Doma je opredeljena s Sklepom o spremembah Sklepa o preoblikovanju Doma upokojencev Danice Vogrinc Maribor v javni socialno varstveni zavod številka 01403-81/2009/5, z dne 16. 06. 2009.

Osnovna dejavnost Doma je:

- splošna zunajbolnišnična zdravstvena dejavnost,
- specialistična zunajbolnišnična zdravstvena dejavnost,
- druge zdravstvene dejavnosti,
- dejavnost nastanitvenih ustanov za bolniško nego,
- dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo duševno prizadetih, duševno obolelih in zasvojenih oseb,
- dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb,
- drugo socialno varstvo brez nastanitve za starejše in invalidne osebe,
- drugo drugje nerazvrščeno socialno varstvo brez nastanitve.

Kot vsi domovi v Sloveniji nudijo stanovalcem osnovno oskrbo, dodatno oskrbo, zdravstveno nego in rehabilitacijo (fizioterapija, delovna terapija).

Poleg osnovne oskrbe zdravljenja, zdravstvene nege in rehabilitacije nudijo varovancem tudi psihično, socialno in duhovno pomoč, da bi s tem dvignili nivo kvalitete življenja starostnikov v zavodu.

Za izvajanje navedenih dejavnosti skrbijo zaposleni, organizirani v naslednjih službah:

- skupna služba s finančno računovodsko službo,
- zdravstvena nega in oskrba,
- služba prehrane,
- pralnica.

Zunanje dejavnosti zavoda so: dnevno varstvo, dostava kosil na dom in storitev pomoči na domu.

⁹ Povzeto po Poslovno poročilo 2024 (Dom Danice Vogrinc Maribor, februar 2025).

2.1.4.3. Velikost zavoda in njegovih enot¹⁰

Kot javni zavod je Dom upokojencev Dom Danice Vogrinc Maribor sestavljajo štiri delovne enote. Tri delovne enote (DE 1, DE 2 in DE 3) se nahajajo na lokaciji Pobrežje (Čufarjeva ulica 9, Maribor), ena delovna enota pa se nahaja na Taboru (Veselova ulica 3, Maribor).

Slika 7: Pogled na obstoječe objekte Doma Danice Vogrinc Maribor – enota Pobrežje



Vir: internet (marec 2024).

Slika 8: Obstoječ objekt Doma Danice Vogrinc Maribor – enota Tabor



Vir: internet (marec 2024).

V Domu Danice Vogrinc Maribor je skupno 809 mest. Kapaciteta delovne enote DANica Pobrežje 1 je 247 mest, kapaciteta delovne enote DANica Pobrežje 2 je 167 mest, kapaciteta delovne enote DANica Pobrežje 3 je 195 mest in kapaciteta delovne enote DANica Tabor 200 mest.

¹⁰ Povzeto po Poslovno poročilo 2024 (Dom Danice Vogrinc Maribor, februar 2025).

V Domu Danice Vogrinc Maribor izvajajo storitve za 749 stanovalcev v institucionalnem varstvu za starejše in za okviro 60 stanovalcev v institucionalnem varstvu za odrasle s posebnimi potrebami.

Skupna tlorisna površina prostorov zavoda znaša 22.670 m², specifikacija je razvidna v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 13: Skupna tlorisna površina prostorov zavoda Dom Danice Vogrinc Maribor

Enota	Neto površine
DE POBREŽJE 1 (stanovanjska enota)	9.309,77
DE POBREŽJE 2 (posebna enota)	3.594,65
DE POBREŽJE 3 (negovalna enota)	4.116,04
DE TABOR (stanovanjska enota, negovalna enota, dnevno varstvo)	5.650,00
Skupaj	22.670,46

Dom ima za slovenske razmere relativno veliko število posteljnih kapacitet v mreži svojih delovnih enot. Zato bi bilo nujno dolgoročno zagotoviti namestitve, ki bodo v skladu s standardi in pravilniki, ki urejajo tovrstno področje. Navedeno pa je poleg nedoseganja potrebnih pogojev skladno s pravilniki, kar je bilo v preteklosti tudi dodatno opozorjeno s strani inšpekcijskih služb, problematično tudi iz vidika zagotavljanja potrebnih pogojev v času izbruha okužb z namenom preprečitve nadaljnega širjenja le-teh in varnega delovanja doma.

Podrobnejši prikaz kapacitet glede na vrsto namestitve je razviden iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 14: Število sob in postelj Dom Danice Vogrinc pred investicijo

	1P	2P	3P	4P	5P	Skupaj
Pobrežje I	92	58	1	9	0	160
Pobrežje II	6	24	0	8	16	54
Pobrežje III	6	41	4	24	0	75
Tabor	44	30	0	24	0	98
Skupaj št. sob	148	153	5	65	16	387
Skupaj št. postelj	148 (18 %)	306 (38 %)	15 (2 %)	260 (32 %)	80 (10 %)	809 (100 %)

V letu 2024 največ stanovalcev prihaja iz Mestne občine Maribor, sledijo pa stanovalci iz okoliških občin Pesnica, Hoče-Slivnica, Duplek, Miklavž na Dravskem polju, Šentilj, Ruše in Selnica ob Dravi. Stanovalci, ki bivajo v Domu, prihajajo iz 42 različnih občin po vsej Sloveniji, med drugim tudi iz Svete Ane.¹¹

V primerjavi z letom 2023 se je število sprejemov v letu 2024 povečalo za 29 stanovalcev. V letu 2024 so tako sprejeli 285 novih stanovalcev. Umrljivost se je povečala za 69 stanovalcev, medtem ko se je iz Doma odselilo 18 stanovalcev, kar je dva več kot v prejšnjem letu¹².

¹¹ Povzeto po Poslovno Poročilo 2024 (Dom Danice Vogrinc, februar 2025)

¹² Povzeto po Poslovno Poročilo 2024 (Dom Danice Vogrinc, februar 2025)

V preteklih dveh letih, predvsem pa v letu 2020 je na delovanje doma odločilno vplivala epidemija s SARS-CoV-2 (COVID-19), ki se je Domu pojavila v začetku meseca septembra 2020. Glede na neustrezne prostorske pogoje v smislu zagotavljanja vseh potrebnih varnostnih ukrepov je bil v letu 2020 potreben tudi najem dodatnih prostorov za vzpostavitev zunanje rdeče cone v večnamenski športni dvorani na Popovičevi ulici 14 v Mariboru.

Glede na vse predhodno navedeno bi bilo nujno večposteljne sobe preurediti na način, da se v celoti zagotovijo eno in dvoposteljne namestitve, kar pa bi povzročilo bistveno zmanjšanje kapacitet obstoječih enot (Pobrežje, Tabor). Vsled navedenega bi bila potrebna zagotovitev dodatnih kapacitet v dislociranih enotah, smiselno tako v Mariboru, kakor tudi na lokacijah izven Maribora, v krajih, kjer so pogoji in možnost izgradnje kapacitet, ob hkratnem interesu za koriščenje tovrstnih storitev.

V ta namen Dom Danice Vogrinc Maribor je že vzpostavila pogoje za izvajanje dejavnosti pralnice in kuhinje na centralni lokaciji z možnostjo oskrbe dislociranih enot.

2.2. Opis razlogov za investicijsko namero

Dom Danice Vogrinc Maribor, ki deluje v štirih delovnih enotah (tri na Pobrežju in ena na Taboru) in nudi kapacitete za skupno 809 stanovalcev ima precejšnji delež stanovalcev oziroma skupno 355 stanovalcev nastanjenih še vedno v več posteljskih sobah.

V domu je cca 18 % stanovalcev nastanjenih v enoposteljskih sobah, cca 38 % v dvoposteljskih sobah, kar pomeni, da je **slaba polovica stanovalcev (cca 44 %) nastanjenih še vedno v 3, 4 in 5 posteljskih sobah**, od tega 80 v petposteljskih (cca 10 %), 260 v štiriposteljskih (cca 32 %) in 15 stanovalcev (cca 2 %) v troposteljskih sobah. Iz navedenega izhaja, da je precejšnji delež namestitev še vedno v neskladju s standardi in pravilniki (nastanitve v večposteljskih sobah, brez lastnih kopalnic oziroma sanitarij,...). Glede na navedeno bi bilo nujno dolgoročno zagotoviti namestitve, ki bodo skladne s standardi in pravilniki, ki urejajo tovrstno področje. Prav tako tudi manjkajo nekateri skupni prostori za potrebe stanovalcev, ki bi jih s preureditvijo sob bilo smiselno pridobiti (npr. večnamenski prostori, manjkajoči sanitarni prostori ipd.). Predhodno navedeno pa je problematično tudi iz vidika zagotavljanja potrebnih pogojev v času izbruha okužb z namenom preprečitve nadaljnjega širjenja le-teh in varnega delovanja.

Navedeno dodatno otežuje tudi dejstvo, da je velik delež (skoraj slaba polovica) nastanitve še vedno v 3, 4 in 5 posteljskih sobah, ter brez lastnih sanitarij, kar še dodatno onemogoča izvajanje dejavnosti v teh pogojih, prav tako bi bilo potrebno zagotoviti tudi ločitev čistih in nečistih poti, predvsem pa pogoje za namestitve v času izbruha epidemij (npr. možnost namestitve v eno in dvoposteljskih sobah z lastnimi sanitariji, dislocirani objekti, itd.). Hkrati so premajhni obstoječi prostori za druženje, saj ne omogočajo primernih varnih razdalj, prav tako ponekod niti te možnosti ni. Glede na trenutne prostorske zmožnosti namreč ni možno vzpostaviti ločenih čistih in nečistih poti, ki bi bile v skladu s protokoli preprečevanja okužb.

Zato bi bilo nujno v obstoječih objektih kapacitete razbremeniti ter prostore ustrezno prenoviti, hkrati pa zagotoviti nadomestne kapacitete v bližnjih krajih, s čimer bi tudi sledili načelu deinstitutionalizacije, hkrati pa uporabnikom omogočilo izvajanje storitve bodisi v kraju bivanja bodisi v njegovi bližini, pri čemer pa bi določene storitve koristili v obstoječi matični enoti (kuhinja, pralnica, uprava), kar hkrati pripomore k racionalnejši izrabi tovrstnih kapacitet ter racionalnejšemu delovanju na posamezni lokaciji.

Hkrati pa bi s prilagoditvijo namestitev v smislu sledenja pravilnikom in standardom, ki obravnavajo tovrstno dejavnost, bilo potrebno kapacitete preurediti na način, da bi bilo možno varno izvajanje dejavnosti tudi v okoliščinah, s katerimi so se zavodi soočili v preteklih dveh letih.

Pri načrtovanju lokacij pa je smiselna umestitev tudi v okolja, ki niso preveč oddaljena od Maribora ter so v domu že stanovalci iz teh krajev ali njihove okolice, kot npr. Sveta Ana (oddaljena cca 30 km od Maribora), kjer so tudi pogoji za umestitev primerni in omogočajo izvedbo projekta.

V občini Sveta Ana je trenutno 2.360 prebivalcev, od tega 448 starih 65 let in več.

2.3. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami upošteva tudi medsebojno usklajenost področnih politik

2.3.1. Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev prve socialne pomoči, osebne pomoči, podpore žrtvam kaznivih dejanj in pomoči družini za dom

Načrtovan projekt je usklajen z določili Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev prve socialne pomoči, osebne pomoči, podpore žrtvam kaznivih dejanj in pomoči družini za dom (Uradni list RS št. 15/24).

Na podlagi navedenega je tudi nujna izvedba projekta, saj prostorski pogoji v obstoječih objektih v celoti ne zadostijo zahtevam Pravilnika. Skladno z navedenem bi naj bilo bivanje organizirano v večini v eno in dvoposteljnih sobah, z zagotovljenimi sanitarnimi prostori, ostalimi spremljajočimi prostori itd., ki bi jih bilo potrebno v obstoječi infrastrukturi zagotoviti najkasneje v letu 2027.

Z izvedbo projekta in zagotovitvijo dodatnih namestitev bo omogočena delna sprostitev obstoječih objektov in s tem pogoji za možnost izboljšav v obstoječih objektih. Z načrtovanimi vzporednimi in nadaljnjimi projekti bodo tako potrebne prilagoditve vezano na Pravilnik predvidoma zagotovljene v zakonsko predpisanem roku, v kolikor bodo v tem roku zagotovljena zadostna proračunska sredstva in izvedeni vsi načrtovani projekti. Z novo zgrajeno infrastrukturo se pomembno pripomore k dolgoročnemu reševanju problematike zavoda v smislu zagotovitve pogojev bivanja v skladu s Pravilnikom.

2.3.2. Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022-2030

Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (Uradni list RS št. 49/22), določa usmeritve za delovanje in razvoj sistema socialnega varstva v navedenem obdobju. Opredeljuje osnovna izhodišča za delovanje in razvoj sistema, določa cilje in aktivnosti za doseg te ciljev, določa razvoj storitev in programov socialnega varstva vključno s cilji do leta 2030, opredeljuje način izvajanja in spremljanja izvajanja resolucije in opredeljuje vire (kadrovske in finančne) za izvajanje ciljev resolucije ter načrtovan razvoj storitev in programov. Namen sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji je omogočiti socialno varnost in socialno vključenost državljanov in drugih prebivalcev Republike Slovenije. Država in lokalne skupnosti so v okviru politik socialnega varstva dolžne zagotavljati pogoje, v katerih posamezniki lahko, v povezavi z drugimi osebami v družinskem, delovnem in bivalnem okolju, ustvarjalno sodelujejo in uresničujejo svoje razvojne možnosti ter s svojo dejavnostjo dosegajo raven kakovosti življenja, ki je primerljiva z ravni kakovosti življenja drugih prebivalcev Republike Slovenije in ustreza merilom človeškega dostojanstva. Ključen vidik sistema socialnega varstva mora postati skrb za stalen razvoj, inovacije in hitro prilagajanje glede na aktualne potrebe in spremenjene okoliščine v času kriz in drugih sprememb, ki bistveno vplivajo na možnosti za zagotavljanje socialne varnosti in socialne vključenosti državljanov in drugih prebivalcev Republike Slovenije.

Osnovna načela za izvajanje sistema socialnega varstva v Republiki Sloveniji so zagotavljanje človekovega dostojanstva in socialne pravičnosti, spoštovanje človekovih pravic, zagotavljanje enakih možnosti za vse, spoštovanje raznolikosti, zagotavljanje socialne vključenosti, spodbujanje prostovoljstva in solidarnosti, krepitev moči posameznikov in skupin z namenom preprečevanja in blaženja socialnih stisk, spodbujanje medgeneracijske povezanosti, spoštovanje osebne samostojnosti, ki vključuje svobodo izbire, spodbujanje neodvisnosti posameznikov ter omogočanje individualizirane celostne podpore in pomoči ter soustvarjanja ustreznih rešitev ob izzivih, s katerimi se srečujejo ljudi.

Podobno kot v predhodni resoluciji, ostaja tudi v ReNPSV22-30 splošni, horizontalni cilj, ki ga resolucija zasleduje, izboljšanje kakovosti življenja posameznikov in družin ter krepitev družbene povezanosti (kohezije), medsebojne solidarnosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva. K temu splošnemu cilju težijo politike socialnega varstva, hkrati pa je za njegovo doseganje zelo pomembno usklajevanje in povezovanje vseh politik, ki posredno ali neposredno vplivajo na socialni položaj ljudi. Nadaljnji razvoj socialnovarstvenih storitev in programov je tesno povezan z uresničevanjem ciljev socialnega varstva v navedenem obdobju. Jasna opredelitev storitev in programov, predvsem pa umeščenost posameznih storitev in programov v koherentno socialnovarstveno politiko je pogoj za sledenje zadanim ciljem. Prav zato so storitve in programi opredeljeni glede na njihov pomen za doseganje ključnih ciljev socialne politike v naslednjih letih, in sicer za:

- zmanjševanja tveganja revščine in povečevanje socialne vključenosti,
- izboljšanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov ter krepitev skupnostnih oblik socialnega varstva,
- ustvarjanje podpornega okolja/pogojev za izboljšanje kakovosti storitev in programov.

Institucionalno varstvo za odrasle

Opis storitve in ciljne skupine: Celodnevno varstvo je oblika institucionalnega varstva, namenjena posameznikom, ki potrebujejo celodnevno oskrbo 24 ur na dan. Za odrasle te storitve izvajajo posebni socialnovarstveni zavodi, posebne enote domov za starejše za varstvo odraslim osebam s posebnimi potrebami in varstveno delovni centri.

Ključni izzivi:

- krizne nastanitve kot posledica bolezni ali odsotnosti skrbnikov,
- **posodobitev obstoječe infrastrukture,**
- razviti sistem zagovornišva za uporabnike,
- prilagajanje storitve in aktivnosti individualnim potrebam uporabnikov,
- občasno vključevanje v okolje s končnim ciljem stalne vključenosti v okolje.

Cilj do leta 2030: **ohranitev obstoječega števila vključenih, s tem da se zagotovi nastanitev v bivalnih enotah in stanovanjskih skupinah za okvirno polovico stanovalcev.**

2.3.3. Strategija dolgožive družbe (Vlada RS, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, UMAR, 2017)

Starostna struktura prebivalstva v Sloveniji se spreminja. Družba postaja dolgoživa: pričakovano trajanje življenja se podaljšuje, delež starejših od 65 hitro narašča. V prihodnjih letih bodo ti trendi še izrazitejši. Demografske spremembe so dejstvo in temu moramo prilagoditi obstoječe sisteme in ureditve ter tako izkoristiti zmogljivosti spremenjene starostne strukture. Ustvariti je potrebno možnosti in priložnosti za kakovostno življenje vseh generacij in dostojno staranje. Zato so potrebne prilagoditve na številnih področjih: trgu dela, izobraževanju in usposabljanju, ureditvi sistemov socialne zaščite, bivalnem in delovnem okolju, na področju civilnega in političnega udejstvovanja. Da bi se celovito spoprijela s temi izzivi, je Vlada RS sprejela Strategijo dolgožive družbe, ki postavlja vsebinski okvir za izvedbo potrebnih sprememb. Dokument prinaša razvojna izhodišča, ključne poudarke nove paradigme, vizijo in cilje ter predloge možnih usmeritev. S tem Slovenija tudi sledi mednarodnim dokumentom in pobudam na temo odzivanja na demografske spremembe, h katerim je pristopila; med ključnimi je Madridski mednarodni akcijski načrt o staranju kot temeljni dokument na ravni Združenih narodov, ki obravnava to tematiko. Strategija dolgožive družbe je oblikovana na konceptu aktivnega staranja, ki poudarja aktivnost in ustvarjalnost v vseh življenjskih obdobjih, skrb za zdravje in medgeneracijsko sodelovanje ter solidarnost. To bo zagotovilo blaginjo in kakovostno življenje prebivalstva s poudarkom na medgeneracijskem sodelovanju ter zavedanju pomena kakovostnega staranja. Usmeritve izhajajo tudi iz zavedanja, da so človekove pravice enake za vse ljudi, ne glede na starost. Usmeritve, ki kažejo smer potrebnih prilagoditev in sprememb, so razdeljene v štiri sklope (stebre):

- i) trg dela in izobraževanje (prilagoditve na trgu dela, vključno z izobraževanjem in usposabljanjem, zagotavljanje zadostnega obsega delovne sile z neto priseljevanjem);
- ii) samostojno, zdravo in varno življenje vseh generacij (sistemi socialne zaščite, dostopnost do zdravstvenih storitev in dolgotrajne oskrbe, skrb za zdravje, zmanjševanje neenakosti v zdravju);

- iii) vključenost v družbo (medgeneracijsko sodelovanje, prostovoljstvo, uporaba IKT za komunikacijo, preprečevanje diskriminacije in nasilja v družbi, politično udejstvovanje);
- iv) oblikovanje okolja za aktivnost v celotnem življenjskem obdobju (prilagoditve v gospodarstvu, bivalnih razmer in prometne ureditve s podporo IKT in tehnoloških rešitev).

Za uresničitev načrtanih usmeritev bo ključno zavedanje širše javnosti in vsakega posameznika o pomenu predlaganih sprememb in osnovnega soglasja ter zavezanosti družbenih deležnikov k uresničevanju strategije. Zato bodo pri oblikovanju ukrepov na podlagi predlaganih usmeritev in njihovi izvedbi ključni: informiranost in vključenost širše javnosti, trajen sistem informiranja in ozaveščanja javnosti ter reden dialog med vsemi deležniki v formalizirani obliki.

Zdravstveni sistem in sistem dolgotrajne oskrbe

Vlaganje v zdravje je naložba v človeške vire, ki prispeva k povečanju blaginje prebivalstva in gospodarski rasti. Javno financiranje zdravstva in dolgotrajne oskrbe zagotavlja dostopnost vseh skupin prebivalstva do široke košarice pravic ter s tem prispeva tudi k zmanjševanju revščine in neenakosti, še zlasti med starejšimi. Kakovostnih storitev v sedanjem obsegu v prihodnosti ne bo mogoče zagotoviti po večini z javnimi sredstvi, zato bodo, podobno kot pri pokojninskem sistemu, čedalje večji pomen v financiranju imela tudi zasebna zdravstvena zavarovanja. Ta lahko blažijo pritisk na rast neposrednih plačil iz žepa, ki sicer najbolj ogrožajo starejše in kronično bolne. Ker bolniki izven urbanih središč, starejše osebe in težje mobilne osebe pogosto težje pridejo do medicinske oskrbe in rehabilitacije, je smiselno spodbujati uporabo telemedicine in teleterapevtike.

Usmeritve:

- ohranjanje in izboljšanje dostopnosti do zdravstvenih storitev in storitev dolgotrajne oskrbe z ustrezno kombinacijo javnih in zasebnih virov;
- široka vključenost populacije v univerzalno zdravstveno kritje in večja solidarnost pri financiranju zdravstvenega varstva;
- razvoj in vzpostavitev multimedijske platforme za telemedicino in teleterapevtiko (npr. diagnostiko in zdravniško obravnavo na daljavo, nudenje podpore svojcem za pomoč pacientom na daljavo);
- uveljavitev enotnega javnega vira sredstev za sistem dolgotrajne oskrbe, ki bo temeljil na solidarnosti in bo z dopolnjevanjem z zasebnimi sredstvi (zavarovanji) zagotavljal vzdržno financiranje v skladu s potrebami in demografskimi gibanji.

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

V načrtovani enoti Doma Danice Vogrinc Maribor – Sveta Ana se bo izvajala dejavnost institucionalnega varstva za skupno 40 stanovančev.

Cene izvajanja storitev bodo oblikovane skladno z veljavno zakonodajo ter ob upoštevanju veljavne politike upravljalca v povezavi z ostalimi enotami, na način, da neto prihodek iz naslova dejavnosti ne bo ustvarjen, temveč bodo načrtovani prihodki zadoščali za pokrivanje vseh stroškov. Okvirni prihodki in stroški so prikazani v poglavju 9.

Tržne dejavnosti se ne predvideva oziroma v minimalnem obsegu.

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

4.1. *Scenarij »brez investicije«*

Scenarij **»brez investicije«** predvideva ohranitev obstoječih pogojev, na osnovi česar dolgoročno, ob ohranitvi kapacitet zavoda, izboljšanje standarda v matičnih enotah Doma Danice Vogrinec (Pobrežje, Tabor) ni možno. Prav tako pa se v občini Sveta Ana pogoji za izvajanje institucionalnega varstva ohranjajo na sedanji ravni, kar pomeni, da tovrstnih kapacitet v kraju ni na razpolago in se še vedno koristijo v bližnjih krajih (npr. Maribor), prav tako se ne prispeva k izboljšanju standarda Doma Danice Vogrinec Maribor.

Z neizvedbo projekta se ne pripomore k izboljšanju pogojev. Glede na navedeno varianta **»brez investicije«** dolgoročno **ni sprejemljiva** in v dokumentu ni podrobneje obdelana.

4.2. *Scenarij »z investicijo«*

Scenarij **»z investicijo«** predvideva gradnjo Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinec Maribor, na parcelah št. 94/10, 94/8 in 94/9 k.o. Krivi vrh s kapaciteto 40 postelj, z zagotovitvijo primernih namestitev v eno in dvoposteljnih sobah, skladno s standardi in pravilniki, ki se bo funkcionalno navezovala na obstoječo matično enoto (uporaba kuhinje, pralnice itd.). Navedeno bo hkrati omogočilo delno razbremenitev obstoječih kapacitet oziroma delno odpravo tri in štiriposteljnih sob v obstoječih namestitvah, pri čemer se skupna kapaciteta na ravni zavoda ne povečuje.

Za rešitev predmetne problematike sta v dokumentu, glede na način izvedbe, obravnavani dve varianti in sicer:

- **varianta 1:** klasična izvedba (ločen postopek projektiranja in izvedbe; izbor izvajalca del se izvede na osnovi izdelane PZI projektne dokumentacije),
- **varianta 2:** izvedba po pravilih rumene knjige (v sklopu izvedbe del tudi projektiranje PZI, izbor izvajalca del na osnovi DGD projektne dokumentacije, ki prevzema v izvedbo poleg gradnje tudi projektiranje PZI).

4.2.1. Opis predvidenih posegov¹³

Predmetni projekt **Dom starejših Sveta Ana** z načrtovano gradnjo zagotavlja nadomestne kapacitete na dislocirani lokaciji za možnost razbremenitve obstoječih objektov Doma Danice Vogrinec in s tem

¹³ Povzeto po DGD (Styria arhitektura d.o.o., januar 2025).

izboljšanje pogojev bivanja na obstoječih lokacijah, hkrati pa tudi k odpravi problematike po izdanih zapisnikih ugotovitev inšpekcijskih pregledov.

Skupaj z vzporedno načrtovanimi in nadaljnjimi projekti se tako pristopa k celovitemu reševanju prostorske problematike zavoda, z namenom, da se omogoči izvajanje dejavnosti skladno s pravilniki in standardi, zagotovi varnejše bivalno okolje za uporabnike in svojece ter varnejše delovno okolje za zaposlene.

Zaradi potrebne prilagoditve obstoječih kapacitet Doma Danice Vogrinc Maribor je smiselno zagotoviti kapacitete v bližnjih krajih, s čimer se sledi načelu deinstitucionalizacije. Hkrati se uporabnikom omogoči izvajanje storitve bodisi v kraju bivanja bodisi v njegovi bližini, pri čemer se določene storitve koristi v obstoječi matični enoti (kuhinja, pralnica, uprava itd.). To pripomore k racionalnejši izrabi kapacitet ter racionalnejšemu delovanju na posamezni lokaciji.

V okviru predmetnega projekta je tako predvidena gradnja Doma starejših Sveta Ana, kot enote Doma Danice Vogrinc Maribor, na parcelah št. 94/10, 94/8 in 94/9 k.o. Krivi vrh, s kapaciteto 40 postelj, ki delno nadomešča izgubljene kapacitete Doma Danice Vogrinc Maribor zaradi potrebne prenove obstoječih objektov matične enote na Pobrežju in Taboru.

Za potrebe rešitve problematike je v dokumentu v nadaljevanju podan tehnični opis iz DGD projektne dokumentacije. Obe varianti temeljita na isti tehnični rešitvi, razlikujeta se le glede na način izvedbe (postopki javnega naročanja).

i. Splošni podatki

Obstoječe območje obdelave leži na parcelnih številkah 94/10, 94/8, 94/9 k. o. 514 Krivi Vrh (predtem parcele *28/1, 94/1 in 97/1 k. o. 514 Krivi Vrh). Predvidena je gradnja novega objekta v Občini Sveta Ana, umeščenega na lokacijo Sveta Ana v Slovenskih goricah 9, kjer je trenutno postavljen stanovanjski objekt s pripadajočima gospodarskima objektoma, ki se za potrebe predvidene novogradnje odstranijo.

Predvidena je izgradnja Doma starejših Sveta Ana s kapaciteto 36 sob, namenjenih bivanju stanovalcev doma, od tega je 32 sob enoposteljnih, 4 sobe so dvoposteljne. Skupno število ležišč za stanovalce je 40. Ob osnovnih programskih izhodiščih je potrebno zagotoviti tudi t. i. servisne programe, skladno z zahtevami in smernicami, ki narekujejo tip gradnje.

V nadaljevanju so v tabeli podane okvirne informacije, povzete iz izdelane DGD projektne dokumentacije.

Tabela 15:

ENOTA	Načrtovana kapaciteta	Načrtovana velikost objekta	Lokacija
Sveta Ana	40 namestitev	Bruto tlorisna površina 2.414,9 m ²	94/10, 94/8, 94/9 k. o. 514 Krivi Vrh (predtem parcele *28/1, 94/1 in 97/1 k. o. 514 Krivi Vrh)

Predvidena je izgradnja doma starejših v dveh objektih in sicer objekt 1 (K + P+2) in objekt 2 (P) v skupni velikosti 1.993,6 m² neto uporabnih površin.

Tabela 16: Osnovni podatki o objektu

Bruto površina	2.441,10 m ²
Uporabna površina	1.993,6 m ²
Zazidana površina	699,00 m ²
Število ležišč	40
Etažnost	K+P+2

Vir: DGD (Styria arhitektura d.o.o., januar 2025).

Slika 9: Situacija

ii. Splošna predstavitev

Predvidena je umestitev in graditev novega objekta doma starejših s sodobnimi prostori za namestitev stanovalcev skupaj s pripadajočimi prostori za zaposlene ter servisnimi in gospodarskimi prostori. V kletni etaži (K) se nahajajo gospodarski in servisni prostori, ki so potrebni za nemoteno izvajanje programa. Prav tako je iz nivoja kletne etaže omogočen neposredni dostop do dostopne poti na severni strani, ki se uporablja kot gospodarski vhod. Na nivoju pritlične etaže (P) je iz vzhodne strani umeščen glavni vhod v objekt, namenjen stanovalcem, zaposlenim, kot tudi obiskovalcem. Neposredno ob glavnem vhodu je na istem višinskem nivoju zasnovan tudi urejen skupni zunanji prostor za stanovalce in obiskovalce, ki se v nadaljevanju navezuje na parkirišča in uvozno cesto na območje doma. Na južnem robu objekta je na nivoju pritlične etaže predviden še ločen dostop do prostorov fizioterapije in delovne terapije, ki se lahko koristi tako za potrebe doma, kot tudi za zunanje uporabnike.

Prostori za namestitev stanovalcev in prostori za zaposlene so smiselno umeščeni na nivoju pritličja kot tudi 1. in 2. etaže (P+1+2). Iz nivoja 1. etaže je na zahodni strani objekta predviden dodatni neposredni dostop do zunanjih urejenih površin, namenjenih stanovalcem in obiskovalcem, ki se v nadaljevanju preko povezovalnega stopnišča navezujejo na peš pot s hitrim dostopom do središča kraja.

Parcela je členjene pravokotne oblike in s krajšo stranico poteka vzporedno ob dostopni cesti, ki pelje do središča kraja Sveta Ana. Na zahodnem robu parcele je raščen teren najvišji in pada proti vzhodni strani ter prav tako proti jugu in severu, kjer je tudi najnižja točka predvidene lokacije, neposredno ob dostopni cesti. Na območje predvidene gradnje je urejen dostop, neposredno vezan na dostopno cesto. Priključki gospodarske javne infrastrukture so urejeni na zemljišču, ali pa potekajo neposredno ob zemljišču.

Osnovni podatki o objektu:

Objekt 1 - glavni objekt dimenzije: 45,20 m x 20,60 m višinski gabarit: K (gospodarski in pomožni prostori) + P + 2 (prostori na namestitev stanovalcev in za zaposlene)

Objekt 2 - pomožni objekt dimenzije: 11,90 m x 2,20 m višinski gabarit: P (prostor za odpadke), umestitev na terenu na nivoju kletne etaže.

Stavbe so umeščene na raščen teren, ki se z izravnavo na mestu postavitve objekta prilagodi umestitvi novega objekta. Višinska kota pritličja objekta je enaka višinski koti dostopne ploščadi in uvozni ter parkirni površini. Kletna etaža je umeščena pretežno pod nivo terena, z neposrednim dostopom na cesto na severni strani parcele, ki služi kot gospodarski vhod.

iii. Programska izhodišča

Predvidena je izgradnja Doma starejših Sveta Ana s kapaciteto 36 sob, namenjenih bivanju stanovalcev doma, od tega je 32 sob enoposteljnih, 4 sobe so dvoposteljne. Skupno števil ležišč za stanovalce je 40. Ob osnovnih programskih izhodiščih je potrebno zagotoviti tudi t.i. servisne programe, skladno z zahtevami in smernicami, ki narekujejo tip gradnje.

Klasifikacija:

OBJEKT 1 - glavni objekt

(100% po CC-SI 11302 - domovi za starejše) - manj zahteven objekt

OBJEKT 2 - pomožni objekt

(po CC-SI 321 10 - Ekološki otok) - enostaven objekt

iv. Funkcionalna zasnova

Objekt je zasnovan kot enotna volumenska intervencija v prostor, gabarita K+P+2. Programsko je razdeljen glede na vertikalni presek objekta; servisni in gospodarski prostori so v kletni etaži, prostori za stanovalce in zaposlene v prilični, 1. in 2. etaži. Programsko so prostori namenjeni stanovalcem in zaposlenim zasnovani tako, da vsaka etaža smiselno tvori zaključeno celoto (oddelek), po potrebi se posamezni oddelek ali etaža lahko prilagodi in uporabi tudi kot dementni oddelek.

Klet

Kletna etaža je namenjena servisnim, gospodarskim in pomožnim prostorom, ki so potrebni za nemoteno delovanje in izvajanje programa doma. Prostori v kletni etaži so preko centralnih vertikalnih komunikacij in dvigala neposredno povezani s preostalimi prostori in etažami. Na severni strani je na nivoju kletne etaže predviden tudi direktni zunanji dostop do prostorov kletne etaže, ki služi kot gospodarski vhod in dostavna cona. Na dostavni ploščadi, ki je neposredno povezana z dostopno cesto, so predvidena tudi mesta za odlaganje in hrambo odpadkov.

Objekt je delno podkleten in zajema površino severnega kraka ter vmesnega skupnega prostora.

P / 1.N / 2.N

Zasnova objekt deli na dva medsebojno zamaknjena kraka, v katerih se nahajajo spalni prostori stanovalcev (sobe), prostori za zaposlene ter pomožni prostori. Med krakoma je po celotni širini objekta umeščen skupni bivalni prostor, ki je namenjen druženju stanovalcev, izvajanju raznih aktivnosti, obiskom, ter vsem ostalim skupnim aktivnostim. Na bivalni prostor so neposredno navezane vertikalne komunikacije (stopnišče ter dvigalo) in čajna kuhinja z jedilnico in izhodom na pokrito teraso.

Enak koncept razporeditve prostorov se ponavlja skozi vse tri bivalne etaže (P, 1.N, 2.N), pritlična etaža se razlikuje zgolj v tem, da na zahodni strani objekta niso predvideni prostori namenjeni bivanju stanovalcev, ampak dopolnilni programi kot npr. prostor fizioterapije in delovne terapije, skupni in ostali prostori za zaposlene.

V pritlično etažo je umeščenih skupaj 8 sob (vse so enoposteljne), medtem ko je v 1. in 2. etažo umeščenih 14 sob na etažo (od tega 12 enoposteljnih in 2 dvoposteljni).

Komunikacije

Dostop do vseh prostorov poteka preko centralnega zaprtega stopnišča in dvigala, ki sta oba umeščena v skupnih prostorih vsake etaže.

Zunanja ureditev

Na vzhodni strani med objektom in dostopno cesto s pripadajočimi parkirišči za potrebe doma, je v neposredni navezavi na glavni vhod in skupne prostore doma v pritlični etaži predvidna urejena zunanja površina, namenjena preživljanju prostega časa stanovalcev doma in druženju. Dodatna urejena zunanja površina za stanovalce se nahaja na zahodni strani objekta, z neposrednim dostopom iz 1. etaže in v navezavi s skupnimi prostori v 1. etaži.

Prometna ureditev

Iz dostopne ceste, ki poteka vzdolž severnega roba parcele, je neposreden dovoz na parkirišče za potrebe doma. Prav tako je na zahodni strani objekta iz 1. etaže preko urejene zunanje površine in stopnišča navezava na peš pot, ki neposredno povezuje dom s središčem kraja. Na severni strani objekta na nivoju kletne etaže je predviden gospodarski vhod, neposredno navezan na dostopno cesto.

v. Tehnične značilnosti gradnje**Rušitve**

Na območju predvidene pozidave stoji starejši stanovanjski objekt s pripadajočima gospodarskima objektoma in se za potrebe izgradnje predvidenega objekta porušijo. Med rušitve lahko štejemo tudi odstranitev obstoječe vegetacije, ter točko priključitve na javno infrastrukturo in prometne površine.

Zemeljska dela

Tlorisni gabarit objekta bo 45,20 m x 20,60 m. Dela potrebna za zamenjavo talne blazine, predvidoma 1 meter ter tista dela, ki bodo potrebna za interpolacijo objekta v brežino, predviden odkop in nasutje je cca 1,5 m od kote terena kletne etaže ter skrajnega oboda objekta.

Konstrukcija

Objekt je temeljen s temeljno ploščo, debeline 30-40 cm. Nosilna konstrukcija kletne etaže in etaže pritličja je predvidena z AB zidovi, debeline 20 cm. Pritlična etažna plošča je predvidena v AB izvedbi, debeline 20 cm. Etažna plošča med pritličjem in 1. nadstropjem je AB izvedbe, debeline 20 cm. Konstrukcijska zasnova objekta 1. in 2. etaže je predvidena v masivni leseni izvedbi križno lepljenih nosilcev (npr. CLT), stene debeline 10 cm, etažna plošča med 1. in 2. etažo in stropna plošča debeline 15-20 cm.

Streha

Streha stavbe je ravna, topla in obtežena s slojem proda. Predviden je minimalni naklon 2 %, ki se doseže s slojem naklonske izolacije. Na strehi je potrebno predvideti mesto za postavitvev prezračevalnih sistemov.

Stavbno pohištvo

Poenotene višine stavbnega pohištva, ki je umeščeno med horizontalni leseni fasadni raster, izkazuje racionalno zasnovo objekta, celotna pozidava deluje enotno ter homogeno. Izvedba bo v kombinaciji fiksnih, drsnih in klasičnih okenskih odprtih, v odvisnosti od pozicije na objektu, predvidena je tro slojna zasteklitev z lesenimi okvirji.

Notranje obdelave prostorov**Tlaki**

V prostorih doma je predvidena keramična talna obloga. Možna je tudi izvedba s kakšnim drugim zaključnim talnim slojem, ki pa mora biti primeren za mokro čiščenje in ustrezne proti drsnosti.

Prav tako je predviden tlak iz keramičnih ploščic na stopnišču ter zunanjih bivalnih površinah (balkoni in dvignjene terase). Zunanje bivalne tlakovane površine na nivoju terena so izvedene v betonski varianti, in sicer v izvedbi brušenega betona. Zunanja parkirišča, uvozna pot ter gospodarski dostop se izvede v asfaltni izvedbi.

Stene

Predvideno je kitanje in pleskanje sten, izjema so stene, kjer je predvidena keramična stenska obloga.

Stropi

V kletni etaži spuščeni stropovi niso predvideni. V pritlični etaži ter 1. in 2. etaži so predvideni spuščeni stropi v MK izvedbi. V kolikor se izkaže za smotno, se mestoma ali po posameznih prostorih spuščen strop ne izvede, s tem se doseže vizualno izpostavljenost lesene horizontalne nosilne CLT konstrukcije. Pri zunanjih bivalnih površinah in zunanjih skupnih površinah se izvedejo spuščeni stropi v leseni izvedbi les macesen ali smreka.

Instalacije

Predviden je en tehnični prostor, v kletni etaži, velikosti cca 56 m², ki se lahko po potrebi razdeli na dve ali več enot. Objekt se bo priključeval na elektroenergetsko, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje.

Elektrika

Priključek na elektroenergetsko omrežje bo nov zemeljski priključek, merilno mesto bo locirano na parceli v prostostoječi priključni omari postavljeni na dostopno mesto za posluževanje. Priključna moč, glede na zahteve objekta in potreb po ogrevanju z geotermalno TČ je predvidena na 70 kW.

Vodovod

Zaradi novogradnje Doma starejših Sveta Ana je potrebno prestaviti del obstoječega javnega vodovodnega omrežja ter predvideti potreben hišni priključni vod.

Prestavljeni cevovod se priključi na že obstoječega na dveh mestih in sicer z razrezom obstoječe cevi, priključka pa se izvedeta z univerzalnima spojkama. Prestavljeno vodovodno omrežje se enako, kot je to že obstoječe, izvede s cevmi PE100-d90x8,2/SDR1 1-16 bar. Cevovod se položi v izkopen jarek tako, da bo vrh cevi ca 1,3 m pod površino terena.

Na novem cevovodu se vgradi še nadzemni hidrant I R180 ter izvedeta dva hišna priključka: 1x novi objekt ter 1x obstoječi objekt. Oba hišna priključna voda se izvedeta s PE-cevmi. Vsak odcep se opremlja s podzemnim zapornim zasunom ali ventilom, katerega lega se označi z ustrezno označevalno tablico. Obstoječ cevovod se odstrani enako kot obstoječ podzemni hidrant.

Za potrebe merjenja porabe vode v novem Domu starejših se takoj za odcepom v predvideni zelenici izvede AB-vodomerni jašek, v katerem se namesti vodomerni s potrebno armaturo. Jasek mora biti vodotesne izvedbe, opremljen z vstopnim pokrovom 60 x 60 cm ter vstopno lestvijo.

Telekomunikacije

Predviden je nov priključek na telekomunikacijsko omrežje.

Kanalizacija

Fekalne vode se priključijo na javno kanalizacijo z novim dovodnim vodom, od koder se jih odvede v CČN, kjer se očistijo. Meteorne vode se odvaja s priklopom na obcestni meteorni kanal.

Za vse kanale se vgradijo PE ali PVC cevi, obodne togosti SN 8. Projektne rešitve so v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/15).

Ogrevanje

Objekt se bo ogreval s pomočjo geotermalne toplotne črpalke.

Prezračevanje

Za objekt je načrtovano naravno prezračevanje, po potrebi se dodatno predvidi še lokalno ali centralno mehansko prezračevanje v prostorih namenjenih bivanju. Mehansko prezračevanje se obvezno predvidi v sanitarnih prostorih.

Površine

V nadaljevanju je podan povzetek površin. Spisek površin po posameznih prostorih je podan v prilogi.

Tabela 17: Prikaz načrtovanih površin v m²

	Klet	Pritličje	Nadstropje 1	Nadstropje 2	Skupaj	%
sobe	0,00	121,20 (8 sob)	225,80 (14 sob)	225,80 (14 sob)	572,80 (36 sob)	28,73 %
kopalnice	0,00	28,16 (8 kopalnic)	49,28 (14 kopalnic)	49,28 (14 kopalnic)	126,72 (36 kopalnic)	6,36 %
komunikacije	68,55	88,44	84,72	84,72	326,43	16,37 %
podporne vsebine	0,00	223,35	134,57	126,55	484,47	24,30 %
gospodarsko-servisni prostori in tehnika	209,38	57,16	24,48	41,48	332,50	16,68 %
skupni prostori	84,82	29,50	20,68	15,68	150,68	7,56 %
Skupaj	362,75	547,81	539,53	543,51	1.993,60	100,00%

Vir: DGD projektna dokumentacija (Styria arhitektura d.o.o., januar 2025)

Tabela 18: Prikaz skupnih kapacitet po investiciji

Vrste sob	Št. sob	Št. stanovančev
Enoposteljna soba	32	32
Dvoposteljna soba	4	8
Skupaj	36	40

4.3. Ocena investicijskih stroškov

4.3.1. Izhodišča

Izhodišča za izdelavo ocene investicijskih stroškov :

- vrednost GOI del z zunanjo ureditvijo temelji na izdelani DGD projektni dokumentaciji (Styria arhitektura d.o.o., januar 2025), ocena z veljavnostjo po stalnih cenah januar 2025 nadgrajena za inflacijo v vmesnem obdobju (januar – september 2025) v višini 2,7 %,
- projektna, investicijska in ostala dokumentacija v višini 61.180 EUR (brez 22 % DDV) temelji na že sklenjenih pogodbah in naročilnicah (9.500 EUR IDZ, 2.425 EUR DIIP, 39.600 EUR DGD, 6.155 EUR geološki pregled terena, 450 EUR geodetska izmera, 3.000 EUR PIZ,IP), še predvideni stroški so načrtovani v višini 3 % od GOI z zunanjo ureditvijo,
- strošek zemljišča in spremembe namembnosti v višini 223.575,31 EUR brez DDV (222.831,05 EUR brez 9,5 % DDV nakup zemljišča, 744,26 EUR brez DDV sprememba namembnosti zemljišča) temelji na dejansko nastalih stroških,
- ostale postavke so ocenjene v % od GOI del z zunanjo ureditvijo in sicer:
 - oprema v višini 10 % GOI del z zunanjo ureditvijo,
 - tehnično svetovanje in gradbeni nadzor v višini 2,5 % od GOI del z zunanjo ureditvijo,
 - v varianti 2 nepredvideni stroški v višini 20 % od GOI del z zunanjo ureditvijo, vezano na račun večjih tveganj za izvajalca glede na oddajo del po rumeni knjigi,
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 9,5 % DDV za stroške gradnje z nepredvidenimi deli in 22 % DDV za ostale postavke,
- upoštevan je 5 % odbitni delež DDV (razen na stroške, ki so že bili kriti s strani Občine Sveta Ana),
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah september 2025 je obravnavana kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- pri preračunu investicije v tekoče cene je upoštevana inflacijska stopnja skladno z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj (UMAR, september 2025), ki znaša za leto 2025 2,5 %, za leto 2026 2,4 % in za leto 2027 2,2 % letni ravni, razen za že sklenjene pogodbe, kjer je upoštevano, da so stalne cene enake tekočim.

Glede na predstavljena izhodišča je v nadaljevanju prikazan povzetek projektantske ocene in vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah.

Tabela 19: Povzetek projektantske ocene (brez DDV)

Postavka	vrednost v EUR
Objekt	3.261.620,00
Klet	544.125,00
Zunanja ureditev	69.020,00
Asfaltne površine	52.705,00
Zunanja ureditev, zelenje	22.000,00
Projektantska ocena 1/25 (skupaj brez DDV)	3.949.470,00
Projektantska ocena 9/25 (skupaj brez DDV)	4.056.105,69

4.3.2. Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah

Tabela 20: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah po variantah

Vrsta del	%	varianta 1		varianta 2	
		SC (v EUR)	TC (v EUR)	SC (v EUR)	TC (v EUR)
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela z zunanjo ureditvijo	ocena	4.056.105,69	4.227.300,39	4.056.105,69	4.208.527,87
Oprema	10,0 %	405.610,57	425.603,39	405.610,57	424.070,93
Projektna, investicijska in druga dokument.		182.863,17	186.907,15	182.863,17	186.838,18
Inženiring z nadzorom	2,5 %	101.402,64	105.682,51	101.402,64	105.213,20
Nakup zemljišča		223.575,31	223.575,31	223.575,31	223.575,31
-nakup		222.831,05	222.831,05	222.831,05	222.831,05
-sprememba namembnosti		744,26	744,26	744,26	744,26
Nepredvidena dela	20 % (var. 2)	0,00	0,00	811.221,14	841.705,58
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		4.969.557,38	5.169.068,75	5.780.778,52	5.989.931,07
Osnova za 9,5 % DDV		4.278.936,74	4.450.131,44	5.090.157,88	5.273.064,50
Osnova za 22 % DDV		690.620,64	718.937,30	690.620,64	716.866,57
9,5 % DDV	9,5 %	406.498,99	422.762,49	483.565,00	500.941,13
22 % DDV	22 %	151.936,54	158.166,21	151.936,54	157.710,65
DDV - skupaj		558.435,53	580.928,70	635.501,54	658.651,77
Skupaj vrednost investicije (z DDV)		5.527.992,91	5.749.997,45	6.416.280,06	6.648.582,84
Odbitni delež DDV	5 %	-26.215,16	-27.339,82	-30.068,46	-30.068,46
Skupaj vrednost investicije (brez odbitnega DDV)		5.501.777,75	5.722.657,63	6.386.211,60	6.617.356,86

Iz predhodno navedenega je razvidno, da je vrednost projekta po varianti 1 nižja.

4.4. Prikaz koristi z izračunom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije

S predvideno investicijo se bodo izboljšali pogoji za izvajanje osnove dejavnosti investitorja.

Z operacijo bodo tako razbremenjene kapacitete v obstoječih objektih, hkrati bodo zagotovljene nadomestne kapacitete v bližnjih krajih, s čimer bi tudi sledili načelu deinstitutionalizacije ter uporabnikom omogočali izvajanje storitve bodisi v kraju bivanja bodisi v njegovi bližini, pri čemer pa bi določene storitve koristili v obstoječi matični enoti (kuhinja, pralnica, uprava), kar hkrati pripomore k racionalnejši izrabi tovrstnih kapacitet ter racionalnejšemu delovanju na posamezni lokaciji.

Podrobneje so koristi ter izračunana učinkovitost obdelani v poglavju finančne in ekonomske analize (9. poglavje).

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

5.1. *Navedba in opis lokacije*

5.1.1. Makrolokacija

Podravska regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. Po obsegu velja za drugo največjo v Republiki Sloveniji. V podravski statistični regiji, eni naših najgostejše poseljenih regij, je v 2023 živel 16 % prebivalcev Slovenije. Gostota poseljenosti je bila 152 prebivalcev na kvadratni kilometer. Naravni prirast je bil tretji najnižji in tako kot v vseh regijah negativen (–3,8 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu se je število prebivalcev v primerjavi z letom prej zaradi pozitivnega selitvenega prirasta (8,5 na 1.000 prebivalcev) nekoliko povečalo. Največje urbano središče regije je Maribor. Sicer pa naravnogeografsko podobo regije tvorijo gričevja na severovzhodu, gozdno hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje (ob reki Dravi).

Podravska regija zajema naslednje občine: Občino Benedikt, Občino Cerkljenjak, Občino Destnik, Občino Dornava, Občino Duplek, Občino Gorišnica, Občino Hajdina, Občino Hoče – Slivnica, Občino Juršinci, Občino Kidričevo, Občino Kungota, Občino Lenart, Občino Lovrenc na Pohorju, Občino Majšperk, **Mestno občino Maribor**, Občino Markovci, Občino Miklavž na Dravskem polju, Občino Oplotnica, Občino Ormož, Občino Pesnica, Občino Podlehnik, Mestno občino Ptuj, Občino Rače – Fram, Občino Ruše, Občino Selnica ob Dravi, Občino Slovenska Bistrica, Občino Starše, **Občino Sveta Ana**, Občino Sveti Andraž v goricah, Občino Šentilj, Občino Trnovska vas, Občino Videm, Občino Zavrč, Občino Žetale.¹⁴

¹⁴ Povzeto po Moje Podravje in SURS ([podravska - Slovenske regije in občine v številkah \(stat.si\)](https://podravska-slovenske-regije-in-obcine-v-številkah.stat.si)) in <https://mojepodravje.si/predstavitev-podravske-regije/>).

Slika 10: Podravska regija v prostoru Republike Slovenije

Vir: internet (maj 2025)

Mestna občina Maribor

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče. Mesto je znano po številnih kulturnih in športnih prireditvah mednarodnega kova kot so Borštnikovo srečanje, Festival Lent, Zlata lisica idr.

Nad mestom se dviga Pohorje, največje smučarsko središče v Sloveniji, z več kot 50 km smučarskih prog, 36 km prog za tek na smučeh ter največjim, 10 km smučiščem za nočno smuko. Tukaj vsako leto potekajo svetovna prvenstva v smučanju, deskanju na snegu in telemarku. Najbolj znana je zagotovo tekma za svetovni pokal v alpskem smučanju za ženske – Zlata lisica.

Občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km² in ima cca 114.349 prebivalcev. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

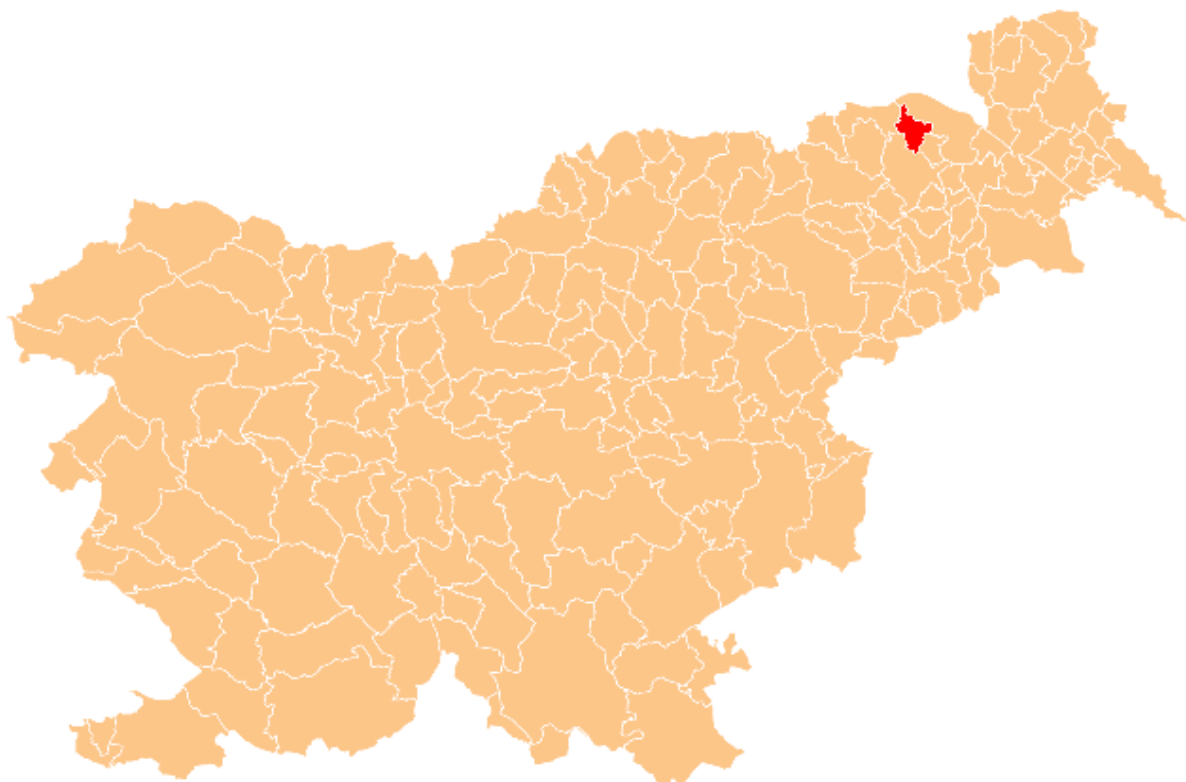
- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v nižino Mariborske ravni,
- Slovenske gorice,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se razteza proti Ptuj.

Slika 11: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije

Vir: <http://sl.wikipedia.org>

Občina Sveta Ana

Občina Sveta Ana je del podravske statistične regije. Meri 37 km², ustanovljena pa je bila leta 1998.

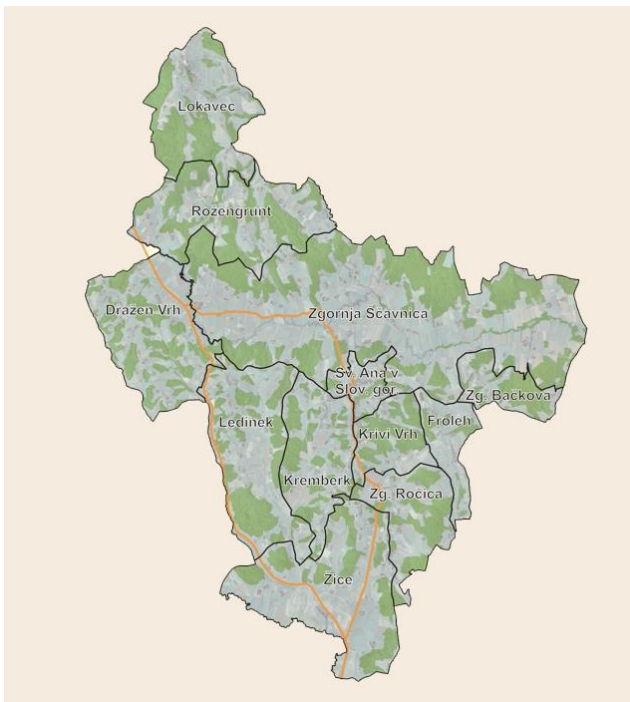
Slika 12: Lokacija Občine Sveta Ana v prostoru Slovenije

Vir: <https://sl.wikipedia.org/>

Občina obsega naselja Dražen Vrh, Froleh, Kremberk, Krivi Vrh, Ledinek, Lokavec, Rožengrunt, Zg. Bačkova, Zg. Ročica, Zg. Ščavnica in Žice.

Dobro urejena cestna infrastruktura v občini, ohranitev zgodovinske, kulturne in stavbne dediščine ter neokrnjena narava so omogočili, da je danes razvita turistična ponudba in gostinsko-turistična dejavnost v vseh vaseh občine. Urejenih je kar nekaj pohodniških, učnih in kolesarskih poti¹⁵.

Slika 13: Zemljevid občine Sveta Ana



Vir: <http://www.sv-ana.si/o-sveti-ani>

5.1.2. Mikrolokacija

Gradnja novega objekta v Občini Sveta Ana je predvidena na lokaciji Sv. Ana v Slovenskih goricah 9, kjer je trenutno postavljen stanovanjski objekt s pripadajočima gospodarskima objektoma, ki se za potrebe predvidene novogradnje odstranijo. Novogradnja je predvidena na parcelnih številkah 94/10, 94/8 in 94/9 k. o. 514 Krivi Vrh (predtem parcele *28/1, 94/1 in 97/1 k. o. Krivi Vrh).

Podrobnejši podatki o parcelah so prikazani v tabeli v nadaljevanju.

¹⁵ Povzeto po Občina Sveta Ana (maj, 2025): dostopno na <http://www.sv-ana.si/o-sveti-ani>

Tabela 21: Podatki o parcelah

Parcela, k. o.	Vrsta rabe	Velikost	Lastništvo
Parc. št. 94/10 k. o. 514 Krivi vrh	Kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov 93% gozdna zemljišča 7%	3.712 m ²	Občina Sveta Ana
Parc. št. 94/8, k. o. 514 Krivi vrh	Stavbno zemljišče 13,1% Kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov 68,1% Poseljeno zemljišče 18,8%	3.042 m ²	Občina Sveta Ana
Parc. št. 94/9, k. o. 514 Krivi vrh	Stavbno zemljišče	212 m ²	Občina Sveta Ana
SKUPAJ		6.966 m²	

Vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> (maj 2025)

Slika 14: Območje parcel s predvideno umestitvijo doma v Sveti Ani

5.2. Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

5.2.1. Analiza vplivov na okolje

Pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije so upoštevani vsi veljavni predpisi, ki zadevajo varstvo okolja, tako da investicija ne bo imela negativnih vplivov, ki bi obremenjevali okolje v večji meri kot je to dopustno.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije so oziroma bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, ...),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Predmetna investicija, ob upoštevanju vseh predpisov, ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

V nadaljevanju je podan kratek povzetek vplivov na okolje z zagotavljanjem varnosti (povzeto po DGD projektni dokumentaciji).

Mehanska odpornost in stabilnost

Glede na strukturni sestav temeljnih tal in prevzeto konstrukcijsko zasnovo temeljenja na temeljni plošči je pričakovati zmerne vplive gradnje objekta v času gradnje. Morebitni vplivi na okoliške objekte - jih ni.

Vplivi v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito

Pri izvajanju gradbenih del bodo nastajali gradbeni odpadki naravnega izvora, kot so višek odkopanega materiala, ostanki betona ter razna embalaža. Mineralne agregate se odvažajo na gradbeno deponijo izvajalca del, lahko se uporabijo tudi kot zasipni material na komunalni deponiji. Ostanke embalaže (papir, karton, PVC folije) je potrebno shranjevati v zabojnikih za odpadke in jih po potrebi odvažati na komunalno deponijo. Vpliv gradnje na okolico in možnost onesnaženja površinskih plasti zaradi delovanja gradbene mehanizacije. Zaradi nevarnosti razlivanja naftnih derivatov se pri izvajanju del lahko uporabljajo le gradbeni stroji, ki so redno servisirani in vzdrževani, obenem pa na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje oziroma skladiščenje goriva ter za pranje oziroma vzdrževanje motornih vozil in strojev. Zaradi varovanja okolice se za gradnjo lahko uporabljajo le gradbeni materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki bi lahko ogrožale naravno okolje (izjema apno in cement). Na obravnavanem odseku se bodo vgrajevali naravni materiali (kamniti bloki, beton). Zasipi bodo izvedeni z izkopanim materialom, poškodovana površina pa bo po opravljenih delih povrnjena v prvotno stanje.

Pri izvajanju del bo nastala manjša količina tehnoloških vod z nekoliko povečanim PH zaradi cementa. Te vode je treba zbirati in jih ponovno uporabiti ali pa odvesti izven območja, kjer bi lahko prišlo do onesnaženja vodotokov.

Na vodotesnih tleh gradbišča je potrebno postaviti kemična stranišča za delavce, odpadke iz stranišč pa odvažati preko pooblaščenega podjetja na ustrezno čistilno napravo. Po končani gradnji je potrebno traso in okolico objektov ustrezno sanirati in vzpostaviti prvotno stanje terena.

TLA

V času obratovanja in gradnje objekta bi lahko bili vplivi v tla v primeru morebitnega razlitja motornega olja iz vozila ali gradbene mehanizacije.

Ukrepi: potrebna je redna kontrola vozil in gradbene mehanizacije.

ZRAK

V času obratovanja objekta ni dejavnosti, ki bi prekomerno onesnaževala zrak (plini, prah, sevanje, dim...).

V času gradnje objekta obstaja manjša nevarnost od prahu pri gradnji in zunanji ureditvi parcele.

Ukrepi: pri gradnji je potrebno dela izvajati tako, da bo nastajanje prahu minimalno, v primeru le-tega je potrebno vlaženje prašnih delcev.

ODPADKI

S projektom je na dvorišču načrtovan prostor – zbiralnica za odpadke in ekološki otok prilagojen kriterijem za začasno shranjevanje odpadkov.

Povzročitelj mora zagotoviti, da se odpadki začasno skladiščijo v zbiralnici tako, da ne onesnažujejo okolja ali ogrožajo zdravja ljudi ter da je zbiralcu omogočen dostop z vozilom zaradi prevzema odpadkov pri čemer načrtovan prostor to omogoča.

Zagotavljana je požarna varnost v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

OSENČENJE

V času obratovanja in gradnje objekta bodo sence padale na okoliške parcele, vendar bistvenih vplivov ne bo.

Ukrepi: niso potrebni, ker ni vplivov.

Varnost pred požarom

V času obratovanja in rekonstrukcije objekta je možen izbruh požara zaradi človeškega faktorja (nepravilna uporaba odprtega ognja, vnašanje vnetljivih in eksplozivnih snovi, malomarnost in neupoštevanje splošnih požarnih ukrepov, kriminal in sabotaza).

Varnost pri uporabi

Pri gradnji in uporabi objekta se pričakujejo določena tveganja, kot so nezgode pri delu, neupoštevanje varnostnih normativov pri izvajanju gradbenih in montažnih del. Po izgradnji objekta pa se ne pričakuje večjih vplivov v zvezi z varnostjo pri uporabi.

Hrup

V času izvedbe potrebnih del se lahko v manjši meri in občasno pojavi hrup, v času uporabe pa dodatnega hrupa ne bo. Objekt ne bo povzročal nikakršne dodatne obremenitve s hrupom. V času rušitve in gradnje objekta bo nekoliko povečan hrup zaradi gradbenih in inštalaterskih del. Glede na to, da se bodo dela opravljala v dnevnem času se ne pričakuje prekoračitve mejnih vrednosti.

Ukrepi: niso potrebni, ker ni nevarnosti od prekomernega hrupa.

Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote

V času gradnje objekta in njegove uporabe se ne pričakuje vpliva na povečanje rabe količine energije.

Ukrepi: niso potrebni, ker ni vplivov.

V nadaljevanju je podan prikaz vpliva projekta na okolje (za obe obravnavani varianti). Pri izvedbi projekta bodo upoštevana določila Uredbe o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17). Izvedba projekta ne bo imela negativnega vpliva na okolje, projekt je skladen načelom DNSH.

Tabela 22: Matrika za zeleno proračunsko označevanje

	Okoljski cilji	Vpliv +1/0/-1/-2	Pojasnilo vpliva
1.	Blažitev podnebnih sprememb	Ni vpliva (0) / nevtralen	Načrtovana dejavnost nima pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov v celotnem življenjskem obdobju (načrtovan objekt zasnovan kot nizkoenergetski, umeščen v bližino obstoječih prometnih poti, bližje uporabnikom itd., s čimer se doseže da ne bo prišlo do povečanja škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnost samo, na ljudi, naravo, sredstva).
2.	Prilagajanje podnebnim razmeram	Ni vpliva (0) / nevtralen	Objekt je zasnovan kot nizkoenergetski, in na tej osnovi nizka poraba energentov vezano na ogrevanje in hlajenje. Objekt se tako v največji meri prilagodi na temperaturne podnebne spremembe. Predvideno je prezračevanje objekta s prezračevalnimi napravami ločeno po posameznih funkcionalnih enotah (skladno s Pravilnikom o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/2002)).
3.	Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	Ni vpliva (0) / nevtralen	Objekt ne bo negativno vplival na dobro stanje ali dobri ekološki potencial vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami. Gradbena parcela je v celoti komunalno opremljena oziroma omogoča predvideni gradnji priključitev na vso potrebno infrastrukturo. Vse odpadne vode se urejajo v ločenem sistemu s kontroliranim odvajanjem. Predvidena lokacija gradnje se ne nahaja na zavarovanem območju po Zakonu o vodah (Uradni list RS 12/91 s spremembami).
4.	Prehod na krožno gospodarstvo	Ni vpliva (0) / nevtralen	Pri gradnji bo predvidena uporaba pretežno materiala iz obnovljivih virov ob upoštevanju načela od zibelke do zibelke in načel krožnega gospodarstva, kjer se bo po amortizaciji objekta del odpadkov recikliral in ponovno uporabil. Količina odpadkov bo zmanjšana na najmanjšo možno mero, odpadni gradbeni material pa recikliran in ustrezno odstranjen. Objekt je zasnovan tako, da je gospodaren z viri, omogoča fleksibilnost itd.
5.	Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	Ni vpliva (0) / nevtralen	Projekt ne povečuje v znatni meri emisije onesnaževal v zrak, vodo ali tla. Upoštevana so načela trajnostne gradnje in gradnje nizkoenergijskih objektov, ki temeljijo na izpolnjevanju pogojev, ki izhajajo iz relevantnih zakonodajnih okvirov. V fazi uporabe objekta bodo izbrane rešitve, ki bodo zniževale njegov ogljični odtis. Pri gradnji objekta bodo upoštevane zahteve za nizkoenergijske objekte. Dodatno je vpliv na okolje zmanjšan ob predvideni uporabi lesa in lesenih gradbenih proizvodov, kar prispeva k zniževanju izpustov in emisij CO ₂ v zrak. Predvidena je vgradnja LED razsvetljave, načrtovano ogrevanje s toplotno črpalko, itd. Neuporaba azbestnih produktov – gradbeni sestavni del in materiali, uporabljeni pri izvedbi, ne vsebujejo azbesta ali snovi, ki vzbujajo veliko zaskrbljenost. Lokacija načrtovane gradnje se nahaja na področju, kjer ni tveganja za nastanek radona oziroma potrebne meritve (»zeleno območje«). Za objekt se predvidi vključitev v redni odvoz odpadkov.
6.	Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	Pozitiven vpliv (+1)	Načrtovan objekt ne škoduje varstvu in obnovi biotske raznovrstnosti ekosistemov, saj se ne nahaja na varovanem območju (npr. Natura) in tako ni posegov na zavarovanem območju.
Vpliv projekta ob upoštevanju vseh okoljskih ciljev (1-6): ugoden (Ugoden / mešan / neugoden / nevtralen / neznan)			

5.2.2. Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora

Projekt bo skladen z veljavnimi prostorskimi akti, ki obravnavajo to območje (v obeh variantah):

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986-1990 za območje Občine Sveta Ana (Uradni list RS št. 29/04, 70/08, 50/10),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Sveta Ana (Uradni list RS št. 82/06, 14/10 MUV št. 04/11, 27/11, 27/11, 17/12, 14/13, 7/15, 27/16).

Za izvedbo projekta je bilo že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in sicer št. 351-95/2025-622-11 z dne 7.4.2025.

5.2.3. Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

Demografski trend je eden izmed strukturnih problemov vsake razvite družbe. Glede na navedeno je nujno zagotavljanje pogojev za skupine, ki so se z izbruhom epidemije izkazale za najranljivejše.

Z vidika **trajnostnega razvoja družbe** bi bilo potrebno zagotoviti pogoje za možnost kakovostnega izvajanja institucionalnega varstva v Domu Danice Vogrinc, kot največjem zavodu v Sloveniji, kakor tudi druge primerne rešitve za oskrbovance z okoliških občin – poleg stalnih namestitev, odhod v domačo oskrbo po okrevanju oziroma delnega koriščenja socialnovarstvenih storitev - npr. pomoč na domu, dnevno varstvo ipd., je tako zagotovljeno trajno izvajanje načrtovanih storitev.

Predmetna investicija odgovarja na vprašanja sodobne socialne politike in zagotavlja pogoje, da starejši čim dlje ostanejo v okolju, v katerem so živeli, in da se jim nudijo storitve, ki jim bodo zagotovile aktivno in polno življenje, da bodo lahko dosegali raven kakovosti življenja, ki bo primerljiva z drugimi v okolju in bo ustrezala merilom človeškega dostojanstva.

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

V Domu Danice Vogrinc Maribor je bilo konec leta 2024 skupno zaposlenih 477 javnih uslužbencev, od tega v delovni enoti Pobrežje 372 ter v delovni enoti Tabor 105 javnih uslužbencev. V okviru scenarija »brez investicije« je predvidena ohranitev zaposlitev.

Potrebne zaposlitve za delovanje načrtovanega doma bodo načrtovane na ravni delovanja celotnega Doma Danice Vogrinc Maribor, tudi ob upoštevanju eventualnih prerazporeditev oziroma kombiniranja zaposlitev, kar bo upoštevano na ravni celotnega projekta in ne le v okviru obravnavanega sklopa.

V nadaljevanju je podan informativni izračun kadrovskega normativa za oskrbo in zdravstveno nego, ob upoštevanju načrtovanih kapacitet doma (enote). Pri načrtovanju kapacitet je bila upoštevana struktura po tipu oskrbe in nege, izhajajoč iz trenutne strukture stanovalcev ter načrtovanih kapacitet. Navedeno je predvideno v okviru scenarija »z investicijo«, enako za obe obravnavani varianti. V scenariju »brez investicije« zaposlovanje ni predvideno oziroma ostaja na enaki ravni.

6.1. Analiza zaposlenih po posameznih variantah

V nadaljevanju je podan informativni izračun kadrovskega normativa za oskrbo in zdravstveno nego za enoto Sv. Ana za scenarij »z investicijo«, identično za obe obravnavani varianti.

Tabela 23: Izračun predvidenih zaposlitev iz naslova oskrbe za enoto Sv. Ana

	Sklop		Delovno mesto	St. izob.	D1	D2	D3	D4	Skupaj
					31	5	18	9	40
OSNOVNA OSKRBA			OSNOVNA OSKRBA SKUPAJ:		5,78	0,11	0,79	1,92	8,60
	Bivanje	1	vratar receptor	II.	1,55			0,45	2,00
		2	čistilka	II.	0,57			0,16	0,73
		3	perica	II.	0,37	0,02	0,16	0,19	0,74
		4	šivilja	IV.	0,13			0,04	0,17
		5	strežnica	II.	0,86	0,09	0,63	0,41	1,98
	Organiziranje prehrane	1	servirka	II.	0,37			0,11	0,48
		2	pomočnik kuharja	III.	0,86			0,25	1,11
		3	kuhar/dietni kuhar	IV., V.	0,56			0,16	0,73
		4	ekonom	V.	0,13			0,04	0,17
	Tehnična oskrba	1	vzdrževalec, vzdr.-tehnik***	IV., V.	0,26			0,08	0,33
	Prevoz	1	voznik oseb s pos.potr./voznik	IV., V.	0,13			0,04	0,17
SOCIALNA OSKRBA			SOCIALNA OSKRBA SKUPAJ:		0,17	0,00	0,00	1,64	1,81
	Varstvo		- VARSTVO		0,00	0,00	0,00	0,90	0,90
		1	oskrbovalka	III.				0,30	0,30
		2	gospodinja oskrbovalka	IV.				0,30	0,30

	Sklop		Delovno mesto	St. izob.	D1	D2	D3	D4	Skupaj
					31	5	18	9	40
		3	varuhinja	IV., V.				0,30	0,30
	Posebne oblike varstva		- POSEBNE OBLIKE VARSTVA		0,17	0,00	0,00	0,74	0,91
		1	delovni instruktor	IV., V.				0,30	0,30
		2	animator	V., VI.				0,30	0,30
		3	skupinski habilitator	VII.					
		4	socialni delavec	VII.	0,17			0,14	0,31
	Vodenje	5	psiholog	VII.					
			- VODENJE		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1	habilitator individ., skupinski	VII.					
		2	socialni delavec	VII.					
		3	psiholog	VII.					
			SKUPAJ OSNOVNA IN SOCIALNA OSKRBA		5,96	0,11	0,79	3,56	10,41
Poslovođenje	Administrativne naloge		ADMINISTRATIVNE NALOGE		0,38	0,01	0,05	0,21	0,65
	Finančno računovodske naloge		FINANČNO RAČUNOVODSKE NALOGE		0,38	0,01	0,05	0,21	0,65
	Poslovodne naloge		SKUPAJ POSLOVODNE NALOGE		0,36			0,00	0,36
		1	direktor	VI. VII.	0,0628			0,00	0,06
		2	pomočnik direktorja	VI. VII.	0,0000			0,00	0,00
		3	strokovni vodja	VI. VII.	0,3000			0,00	0,30
		4	vodja enote	VI. VII.	0,0000			0,00	0,00
			POSLOVOĐENJE SKUPAJ		1,12	0,01	0,09	0,43	1,66
			SKUPAJ VSI ZAPOSLENI		7,077	0,126	0,882	3,983	12,068
			zaposleni skupaj brez poslovodnih nalog		6,714	0,126	0,882	3,983	11,705

Tabela 24: Izračun predvidenih zaposlitev iz zdravstvene nege

KADER		NEGA I.		NEGA II.		NEGA III.		SKUPAJ zaposleni po opr.negi
		2.862	postelje	0	postelje	10.373	postelje	
		delavci / 1posteljo	7,84	delavci / 1 posteljo	0,00	delavci / 1 posteljo	28,42	
1.	tehnik zdravstvene nege	0,0329	0,2580	0,0494	0,0000	0,0987	2,8050	3,06
2.	višji fizioterapevt	0,0039	0,0306	0,0104	0,0000	0,0066	0,1876	0,22
3.	dipl. medicinska sestra	0,0040	0,0314	0,0066	0,0000	0,0329	0,9350	0,97
4.	dipl. delovna terapevtka	0,0033	0,0259	0,0037	0,0000	0,0099	0,2813	0,31
5.	bolničar	0,0610	0,4783	0,1087	0,0000	0,1386	3,9389	4,42
6.	strežnica	0,0387	0,3035	0,0271	0,0000	0	0,0000	0,30
7.	zdravnik specialist	0,0005	0,0039	0,0005	0,0000	0,0005	0,0142	0,02
	SKUPAJ	0,1443	1,1315	0,2064	0,0000	0,2872	8,1620	9,2935

Predhodno prikazana kadrovska struktura izhaja iz veljavnih normativov. Pri tem niso upoštevane trenutne zaposlitve doma. Pri načrtovanju bodočih zaposlitev bodo upoštevani kadrovski potenciali matične enote ter eventualno kombiniranje zaposlitev, zato je prikazano zgolj informativne narave oziroma kot podlaga za prikazane izračune v nadaljevanju.

6.2. *Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe*

Z izvedbo projekta bo omogočeno tudi zaposlovanje v občini Sv. Ana na samem projektu kot tudi spodbujanje posrednega zaposlovanja v občini, hkrati pa bo izvajanje dejavnosti vplivalo pozitivno na ostale gospodarske dejavnosti v občini, kot je koriščenje proizvodov in storitev lokalnega okolja, itd.

7. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

7.1. Časovni načrt izvedbe investicije

Glede na to, da »scenarij brez investicije« ne pripomore k realizaciji ciljev investicije, prav tako pa ne zajema investicijskih vlaganj, zanj terminski plan ni podan. V nadaljevanju je podan okvirni terminski plan za scenarij »z investicijo« za obe varianti glede na način izvedbe: v varianti 1 je predvidena najprej izdelava PZI projektne dokumentacije in na tej osnovi izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca del, v varianti 2 pa je predviden izbor izvajalca na podlagi obstoječe DGD projektne dokumentacije, v domeni izvajalca pa poleg izvedbe del tudi projektiranje.

Tabela 25: Okvirni terminski plan po variantah

Vrsta aktivnosti	Varianta 1 (klasični postopek)	Varianta 2 (rumena knjiga)
Izdelava in potrditev DIIP	že izvedeno	že izvedeno
Izdelava DGD projektne dokumentacije s pridobitvijo pravnomočnega gradbenega dovoljenja	že izvedeno	že izvedeno
Izdelava in potrditev PIZ	september - oktober	september - oktober
Izdelava in potrditev IP	September - oktober	September - oktober
Razpisni postopek za izbor izvajalca PZI	november – december 2025	ni potrebno
Razpisni postopek za izbor izvajalca PZI z gradnjo in opremo	Brezpredmetno	November – december 2025
Izdelava PZI projektne dokumentacije	januar – marec 2026	januar – marec 2026
JN za izbor izvajalca GOI z opremo	april – maj 2026	brezpredmetno
Izvajanje GOI del	junij 2026 – maj 2027	april 2026 – marec 2027
Dobava in montaža opreme	junij – september 2027	april – julij 2027
Izdelava PID projektne dokumentacije	junij 2027	april 2027
Odprava pomanjkljivosti, tehnični pregled, pridobitev uporabnega dovoljenja	junij – julij 2027	april – maj 2027
Preselitev stanovalcev	oktober 2027	avgust 2027

eventualna zamaknitev rokov v primeru zapletov pri JN

7.2. Dinamika financiranja

V nadaljevanju je na osnovi okvirnega časovnega načrta prikazana dinamika financiranja po stalnih in tekočih cenah za obe varianti.

ii **Dinamika financiranja – varianta 1****Tabela 26:** Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 1

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2024	2025	2026	2027	Skupaj
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	1.521.039,63	2.535.066,06	4.056.105,69
Oprema	0,00	0,00	0,00	405.610,57	405.610,57
Projektna, inv. in druga dokumentacija	9.550,00	51.630,00	103.430,70	18.252,48	182.863,17
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	38.025,99	63.376,65	101.402,64
Nakup zemljišča	222.831,05	744,26	0,00	0,00	223.575,31
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	232.381,05	52.374,26	1.662.496,32	3.022.305,75	4.969.557,38
Osnova za 9,5 % DDV	222.831,05	0,00	1.521.039,63	2.535.066,06	4.278.936,74
Osnova za 22 % DDV	9.550,00	52.374,26	141.456,69	487.239,69	690.620,64
9,5 % DDV	21.168,95	0,00	144.498,76	240.831,28	406.498,99
22 % DDV	2.101,00	11.522,34	31.120,47	107.192,73	151.936,54
DDV - skupaj	23.269,95	11.522,34	175.619,24	348.024,01	558.435,53
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	255.651,00	63.896,60	1.838.115,55	3.370.329,76	5.527.992,91
Odbitni delež DDV		-33,00	-8.780,96	-17.401,20	-26.215,16
Skupaj vrednost investicije (brez odb. DDV)	255.651,00	63.863,60	1.829.334,59	3.352.928,56	5.501.777,75

Tabela 27: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 1

Vrsta del	Dinamika financiranja po letih v EUR				
	2024	2025	2026	2027	Skupaj
<i>Infl. faktor</i>	<i>1,00000</i>	<i>1,00625</i>	<i>1,03040</i>	<i>1,04929</i>	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	1.567.279,23	2.660.021,16	4.227.300,39
Oprema	0,00	0,00	0,00	425.603,39	425.603,39
Projektna in investicijska dokumentacija	9.550,00	51.630,00	106.574,99	19.152,16	186.907,15
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	39.181,98	66.500,527	105.682,51
Nakup zemljišča	222.831,05	744,26			223.575,31
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	232.381,05	52.374,26	1.713.036,20	3.171.277,24	5.169.068,75
Osnova za 9,5 % DDV	222.831,05	0,00	1.567.279,23	2.660.021,16	4.450.131,44
Osnova za 22 % DDV	9.550,00	52.374,26	145.756,97	511.256,07	718.937,30
9,5 % DDV	21.168,95	0,00	148.891,53	252.702,01	422.762,49
22 % DDV	2.101,00	11.522,34	32.066,53	112.476,34	158.166,21
DDV - skupaj	23.269,95	11.522,34	180.958,06	365.178,35	580.928,70
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	255.651,00	63.896,60	1.893.994,26	3.536.455,59	5.749.997,45
Odbitni delež DDV		-33,00	-9.047,90	-18.258,92	-27.339,82
Skupaj vrednost investicije (brez odb. DDV)	255.651,00	63.863,60	1.884.946,36	3.518.196,67	5.722.657,63

ii Dinamika financiranja – varianta 2**Tabela 28:** Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 2

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2024	2025	2026	2027	Skupaj
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	2.129.455,49	1.926.650,20	4.056.105,69
Oprema	0,00	0,00	0,00	405.610,57	405.610,57
Projektna, inv. in druga dokumentacija	9.550,00	51.630,00	103.430,70	18.252,48	182.863,17
Inženiring z nadzorom	0,00		53.236,39	48.166,26	101.402,64
Nakup zemljišča	222.831,05	744,26	0,00	0,00	223.575,31
Nepredvidena dela			425.891,10	385.330,04	811.221,14
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	232.381,05	52.374,26	2.712.013,67	2.784.009,54	5.780.778,52
Osnova za 9,5 % DDV	222.831,05	0,00	2.555.346,58	2.311.980,24	5.090.157,88
Osnova za 22 % DDV	9.550,00	52.374,26	156.667,08	472.029,30	690.620,64
9,5 % DDV	21.168,95	0,00	242.757,93	219.638,13	483.565,01
22 % DDV	2.101,00	11.522,33	34.466,76	103.846,45	151.936,53
DDV - skupaj	23.269,95	11.522,33	277.224,68	323.484,58	635.501,54
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	255.651,00	63.896,59	2.989.238,35	3.107.494,12	6.416.280,06
Odbitni delež DDV		-33,00	-13.861,23	-16.174,23	-30.068,46
Skupaj vrednost investicije (brez odb. DDV)	255.651,00	63.863,59	2.975.377,12	3.091.319,89	6.386.211,60

Tabela 29: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 2

Vrsta del	Dinamika financiranja po letih v EUR				
	2024	2025	2026	2027	Skupaj
Infl. faktor	1,00000	1,00625	1,03040	1,04551	
GOI dela z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	2.194.190,93	2.014.336,93	4.208.527,87
Oprema	0,00	0,00	0,00	424.070,93	424.070,93
Projektna in investicijska dokumentacija	9.550,00	51.630,00	106.574,99	19.083,19	186.838,18
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	54.854,77	50.358,42	105.213,20
Nakup zemljišča	222.831,05	744,26	0,00	0,00	223.575,31
Nepredvidena dela	0,00	0,00	438.838,19	402.867,39	841.705,58
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	232.381,05	52.374,26	2.794.458,89	2.910.716,87	5.989.931,07
Osnova za 9,5 % DDV	222.831,05	0,00	2.633.029,12	2.417.204,32	5.273.064,50
Osnova za 22 % DDV	9.550,00	52.374,26	161.429,76	493.512,55	716.866,57
9,5 % DDV	21.168,95	0,00	250.137,77	229.634,41	500.941,13
22 % DDV	2.101,00	11.522,34	35.514,55	108.572,76	157.710,65
DDV - skupaj	23.269,95	11.522,34	285.652,31	338.207,17	658.651,77
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	255.651,00	63.896,60	3.080.111,20	3.248.924,04	6.648.582,84
Odbitni delež DDV		-33,00	-14.282,62	-16.910,36	-31.225,98
Skupaj vrednost investicije (brez odb. DDV)	255.651,00	63.863,60	3.065.828,58	3.232.013,68	6.617.356,86

8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

8.1. Okvirna finančna konstrukcija

Izvedba projekta se načrtuje s pomočjo financiranja s strani MSP (integralna sredstva proračuna).

Na osnovi vsega predhodno navedenega so v nadaljevanju prikazani viri financiranja po letih.

Pri tem je upoštevano izhodišče, da so že nastali stroški v domeni Občine Sveta Ana, še predvidene stroške pa zagotavlja MSP.

Tabela 30: Viri financiranja – varianta 1

Viri financiranja	2024	2025	2026	2027	Skupaj	%
MSP - proračun	0,00	3.627,00	1.884.946,36	3.518.196,67	5.406.770,03	94,48%
Občina Sveta Ana	255.651,00	60.236,60	0,00	0,00	315.887,60	5,52%
Skupaj	255.651,00	63.863,60	1.884.946,36	3.518.196,67	5.722.657,63	100,00%

Tabela 31: Viri financiranja – varianta 2

Viri financiranja	2024	2025	2026	2027	Skupaj	%
MSP - proračun	0,00	3.627,00	3.065.828,58	3.232.013,68	6.301.469,26	95,23%
Občina Sveta Ana	255.651,00	60.236,60	0,00	0,00	315.887,60	4,77%
Skupaj	255.651,00	63.863,60	3.065.828,58	3.232.013,68	6.617.356,86	100,00%

8.2. Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva

Vključitev zasebnika, vsled potrebne zagotovitve infrastrukture za možnost preselitve in nastanitve 40 stanovalcev za zasebnika, ni predvidena. Glede na naravo projekta, s katerim je predvidena zagotovitev potrebnih prostorskih pogojev za delovanje zavoda, v skladu z veljavnimi pravilniki in razmerami, ki omogočajo varno delovanje tudi v času izbruha epidemij, ob pričakovanem vložku za zasebnika ne bi bila zanimiva oziroma bi navedeno povzročilo bistveno večji dvig cene za končne uporabnike, ne le v segmentu dodatnih obratovalnih stroškov, ampak tudi potrebne vključitve stroškov financiranja.

9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

V nadaljevanju so podani okvirni finančni in ekonomski izračuni za varianto »z investicijo«.

9.1. *Prikaz načrtovanih stroškov in prihodkov*

Cene storitev, ki jih izvajajo Domovi za starejše se oblikujejo na podlagi Pravilnika o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12), pri čemer se kot elementi za oblikovanje cen upoštevajo:

- **stroški dela** - vključujejo plače s prispevki delodajalca za socialno varnost, premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, in druge stroške dela, kot so regres za letni dopust, povračila stroškov prehrane med delom, povračila stroškov prevoza na delo in iz dela, jubilejne nagrade, odpravnine, solidarnostne pomoči v skladu z zakoni, kolektivno pogodbo in drugimi predpisi ter normativi in standardi za opravljanje socialno varstvenih storitev;
- **stroški materiala in storitev** – so vsi stroški in odhodki za porabljeni material in opravljene storitve, v obsegu, ki je potreben za izvajanje storitve;
- **stroški amortizacije** - so stroški izračunane amortizacije v skladu z zakonom o računovodstvu in na njegovi podlagi izdanim pravilnikom, ki ureja način in stopnje rednega odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev;
- **stroški investicijskega vzdrževanja** - so stroški za večja popravila, ki ohranjajo uporabno vrednost zgradb in njenih delov ves čas njihovega trajanja, in se določijo največ v višini 30% predpisanih stopenj rednega odpisa osnovnih sredstev za zgradbe in njene dele iz prvega odstavka prejšnjega člena, kolikor ni z navedenim pravilnikom določeno drugače;
- **stroški financiranja**. – so stroški ali nadomestilo za vloženi kapital in se določijo v višini zmnožka do največ 60 % knjigovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in priznane letne obrestne mere, izračunane na način, določen v navodilih iz 46. člena Pravilnika.

Cene socialno varstvenih storitev se določijo na osnovi načrtovanih povprečnih mesečnih stroškov za tekoče leto – elementov za oblikovanje cen, preračunanih na enoto storitve. Enota storitve je lahko ura, dan ali mesec in je za posamezno socialno varstveno storitev določena s Pravilnikom o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev.

V nadaljevanju je prikazan informativni izračun cene za možnost prikaza prihodkov in stroškov na ravni enote.

Izračunane cene so okvirne, po izvedeni investiciji so možna odstopanja oziroma bo izračun cene narejen pred začetkom obratovanja na ravni celotnega zavoda. Pri tem bo Dom Danice Vogrinec Maribor sledil dosednji viziji ugodnih cen storitev, saj ima trenutno na lokaciji Pobrežje najnižje cene storitev (24,99

EUR oziroma 31,05 EUR in 37,11 oziroma 44,01 EUR za oskrbo IV). Cene storitev se bodo gibale v okvirih javnih izvajalcev v regiji.¹⁶

Za oblikovanje okvirne cene storitev so upoštevana določila Pravilnika o metodologiji za oblikovanje cen socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS št. 87/2006) in Pravilnika o spremembah pravilnika o metodologiji za oblikovanje cen socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12) ter Sklep o določitvi standarda povprečne plače ter stroškov in odhodkov storitev oskrbe institucionalnega varstva za osebe, starejše od 65 let ter za odrasle osebe s posebnimi potrebami v posebnih socialno varstvenih zavodih in enotah domov za starejše, ki ga je možno upoštevati v cenah storitev.

Pri oblikovanju okvirne cene je upoštevana struktura oskrbe glede na predvideno kapaciteto zavoda in predpisane elemente cene.

Pri izračunu amortizacije je upoštevana predpisana 3 % stopnja za zgradbo in 12 % za opremo.

Cena standardne storitve je določena za dvoposteljno sobo s souporabo sanitarij. Cena standardne storitve za enoposteljno sobo (s souporabo sanitarij) je določena tako, da se cena standardne storitve za dvoposteljno sobo poveča za 10 %.

Cena oskrbe II. in III je skladno z metodologijo povečana za vrednost dodatka za pomoč in postrežbo.

Cena nadstandardne storitve oskrbe se poveča v odstotku od najnižje cene standardne storitve in sicer:

- 5 % za lastne sanitarije,
- 10 % za lastno kopalnico,
- 5 % za balkon ali teraso.

V nadaljevanju podani stroški in prihodki so enaki v varianti 1 in varianti 2.

¹⁶ Ceniki z dne 1.3.2025, <https://www.danica-vogrinec.si/images/stories/Ceniki>

Tabela 32: Struktura povprečnih mesečnih stroškov standardne storitve s ceno oskrbnega dne

		Oskrba I	Oskrba IV
I.	STROŠKI DELA (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10)	15.004,95	9.152,60
a)	povprečna plača zaposlenih (brez direktorja, strokovnega vodje, pomočnika direktorja, vodje dislocirane enote)	1.282,65	1.346,82
b)	število zaposlenih (brez direktorja, strokovnega vodje, pomočnika direktorja, vodje dislocirane enote)	6,71	3,98
1.	povprečni strošek plač (a*b)	8.611,71	5.364,38
2.	mesečna plača direktorja		
3.	mesečna plača pomočnika direktorja		
4.	mesečna plača strokovne vodje		
5.	mesečna plača vodje enote*	1.837,42	533,45
6.	plače skupaj (1+2+3+4+5)	10.449,14	5.364,38
7.	prispevki delodajalca za socialno varnost	1.682,31	863,67
8.	premije KPDZ (upoštevajo izvajalci v okviru mreže javne službe)	322,41	370,81
9.	drugi stroški dela (9.a* (l.b+direktor+strokovni vodja+pomočnik direktorja+vodja dislocirane enote (če obstaja)	2.551,10	2.553,74
a)	nominalni znesek na zaposlenega na mesec	330,71	330,71
II.	STROŠKI MATERIALA IN STORITEV (a*b+c)	7.459,22	2.165,58
a)	število mest	31	9
b)	standard stroškov in odhodkov oskrbe (na varovanja na mesec)	240,62	240,62
c)	najemnine in zakupnine povprečno mesečno		
III.	STROŠKI AMORTIZACIJE*	1.282,61	
IV.	STROŠKI INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA - povprečno mesečno	1.178,81	342,23
V.	STROŠKI FINANCIRANJA - povprečno mesečno		
	SKUPAJ (I+II+III+IV+V)	24.925,59	11.660,42
	Cena oskrbnega dne standardne storitve	Oskrba I	Oskrba IV
1.	Povprečni mesečni stroški skupaj	24.925,59	11.660,42
2.	Število mest	31	9
3.	Število mest - 98% zasedenost doma	30,38	8,82
4.	število oskrbnih dni povprečno na mesec	30,42	30,42
5.	cena oskrbnega dne v dvoposteljni sobi s souporabo sanitarij (1/3/4)	26,97	43,46
6.	cena oskrbnega dne v enoposteljni sobi s souporabo sanitarij (5+10%)	29,67	47,81

*vračunana v višini 50 % maksimalne vrednosti glede na omejitve – stroški amortizacije in investicijskega vzdrževanja skupaj ne morejo presežati 20 % deleža v strukturi cene (za oskrbo I, v oskrbi IV ni zajeta)

Tabela 33: Okvirni stroški na letni ravni

Vrsta stroška	skupaj dom	OI	OII	OIII	OIV	nadstandard	ZN	Druge st.
stroški dela	587.198,20	180.059,41	2.824,24	19.769,71	109.831,24		274.713,60	0,00
stroški materiala in storitev	302.989,98	89.510,64	8.014,07	58.266,12	25.986,96	42.533,80	68.678,40	10.000,00
Amortizacija	15.391,34	15.391,34			0,00			
Investicijsko vzdrževanje	36.504,95	14.145,67			4.106,81	18.252,48		
Obresti	0,00	0,00						
Skupaj- stroški	942.084,47	299.107,05	10.838,31	78.035,83	139.925,00	60.786,27	343.392,00	10.000,00
Skupaj – neto odlivi (brez amortizacije)	926.693,13							

Tabela 34: Okvirni prihodki na letni ravni

Vrsta prihodka	Št. oskrbnih dni	Cena oskrbnega dne	Vrednost	% v strukturi
Osnovna oskrba I	11.088,70	26,97	299.107,05	32%
dodatek za oskrbo II	1.788,50	6,06	10.838,31	1%
dodatek za oskrbo III	6.438,60	12,12	78.035,83	8%
oskrba IV	3.219,30	43,46	139.925,00	15%
Nadstandard			60.786,27	6%
Skupaj prihodki iz naslova oskrbe			588.692,47	62%
Prihodki iz naslova zdr. nege*	14.308,00	24,00	343.392,00	36%
Drugi prihodki - ocena			10.000,00	1%
Skupaj - prihodki			942.084,47	100%

* vrednost za nego I,II,III (Dom Danice Vogrinc, cenik 1.3.2025)

9.2. Izračun finančnih kazalnikov

i. Izhodišča, omejitve in predpostavke (enaki za varianto 1 in varianto 2)

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez investicije«.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2038. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah september 2025.
- V vrednosti ni zajeta vrednost komunalno opremljenega zemljišča in že izdelane projektne dokumentacije (kot stvarni vložek).
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ur. l. RS št. 45 z dne 6. 5. 2005, Ur. l. RS št. 138/2006 in Ur. l. RS št. 120/2007).
- Vse vrednosti so podane v EUR.

ii. Stroški in koristi

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v skupni vrednosti **5.501.777,75 EUR** (vrednost z DDV, ob zmanjšanju odbitnega 5 % deleža in izvzetih nepredvidenih delih), enaki v obeh variantah, v naslednji dinamiki:

Leto	Varianta 1		Varianta 2	
2024	255.651,00	EUR	255.651,00	EUR
2025	63.863,60	EUR	63.863,59	EUR
2026	1.829.334,59	EUR	2.511.049,35	EUR
2027	3.352.928,56	EUR	2.671.213,81	EUR
SKUPAJ	5.501.777,75	EUR	5.501.777,75	EUR

Upoštevani so prihodki v višini 942.084,47 EUR na letni ravni (izračun razviden v poglavju 9.1).

Upoštevani so stroški v višini 926.693,13 EUR na letni ravni (izračun razviden v poglavju 9.1).

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodan ostanek vrednosti v višini **209.173,28 EUR** (enak v obeh variantah), kot razvidno iz izračuna v nadaljevanju.

Ostanek vrednosti je izračunan z dne 3.3.2014 z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja do konca ponderirane življenjske dobe projekta pri čemer so upoštevana sledeča izhodišča:

- za izračun ponderirane aritmetične sredine so bile upoštevane naslednje amortizacijske stopnje:
 - zgradbe 3 %,
 - oprema 12 %,
- določitev referenčnega obdobja temelji na izračunu ponderirane življenjske dobe projekta, le-ta znaša 31 let, denarni tok je tako prikazan za obdobje od 2024—2058. Pri izračunu ostanka vrednosti je upoštevan neto diskontiran denarni tok po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe (2039-2058).

Podrobnejši izračuni so podani v nadaljevanju.

Tabela 35: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta (enaka v obe varianti)

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacijska stopnja	Amort. doba	Ponderji	Ponderirana aritmetična sredina
Zgradbe	4.056.105,69	3%	33,33	0,91	30,30
Oprema	405.610,57	12%	8,33	0,09	0,76
Skupaj	4.461.716,26				31,06

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta	31
začetek ekonomske dobe	2027
konec ekonomske dobe	2038
zaključek ponderirane življenjske dobe	2058
Dodatna leta	20

Tabela 36: Izračun ostanka vrednosti (enak v obeh variantah)

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok (nediskontirane)	Neto denarni tok (diskontirane)
0	2024	255.651,00	0,00	0,00	0,00	-255.651,00	-255.651,00
1	2025	63.863,60	0,00	0,00	0,00	-63.863,60	-61.407,31
2	2026	1.829.334,59	0,00	0,00	0,00	-1.829.334,59	-1.691.322,66
3	2027	3.352.928,56	231.673,28	235.521,12	0,00	-3.349.080,73	-2.977.320,57
4	2028	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	13.156,58
5	2029	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.650,56
6	2030	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.164,00
7	2031	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.696,15
8	2032	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.246,30
9	2033	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.813,75
10	2034	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.397,84
11	2035	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.997,92
12	2036	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.613,38
13	2037	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.243,64
14	2038	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	8.888,11
1	2039	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	14.799,36
2	2040	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	14.230,16
3	2041	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	13.682,84
4	2042	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	13.156,58
5	2043	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.650,56
6	2044	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.164,00
7	2045	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.696,15
8	2046	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.246,30
9	2047	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.813,75
10	2048	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.397,84
11	2049	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.997,92
12	2050	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.613,38
13	2051	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.243,64
14	2052	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	8.888,11
15	2053	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	8.546,26
16	2054	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	8.217,56
17	2055	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	7.901,50
18	2056	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	7.597,60
19	2057	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	7.305,38
20	2058	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	7.024,40
Skupaj		5.501.777,75	10.425.297,72	10.598.450,26	0,00	-5.328.625,22	-4.865.833,32
							209.173,28

Na osnovi navedenega je v nadaljevanju podan prikaz finančnih tokov z izračunom finančnih kazalnikov.

Tabela 37: Prikaz finančnih tokov – varianta 1

Leto (letnica)	Nediskontirane vrednosti					Diskontirani neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2024	255.651,00	0,00	0,00	0,00	-255.651,00	-255.651,00
2025	63.863,60	0,00	0,00	0,00	-63.863,60	-61.407,31
2026	1.829.334,59	0,00	0,00	0,00	-1.829.334,59	-1.691.322,66
2027	3.352.928,56	231.673,28	235.521,12	0,00	-3.349.080,73	-2.977.320,57
2028	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	13.156,58
2029	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.650,56
2030	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.164,00
2031	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.696,15
2032	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.246,30
2033	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.813,75
2034	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.397,84
2035	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.997,92
2036	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.613,38
2037	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.243,64
2038	0,00	926.693,13	942.084,47	209.173,28	224.564,62	129.680,47
Skupaj	5.501.777,75	10.425.297,72	10.598.450,26	209.173,28	-5.119.451,94	-4.745.040,96

Tabela 38: Prikaz finančnih tokov – varianta 2

Leto (letnica)	Nediskontirane vrednosti					Diskontirani neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2024	255.651,00	0,00	0,00	0,00	-255.651,00	-255.651,00
2025	63.863,59	0,00	0,00	0,00	-63.863,59	-61.407,30
2026	2.511.049,35	0,00	0,00	0,00	-2.511.049,35	-2.321.606,28
2027	2.671.213,81	231.673,28	235.521,12	0,00	-2.667.365,98	-2.371.278,64
2028	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	13.156,58
2029	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.650,56
2030	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	12.164,00
2031	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.696,15
2032	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	11.246,30
2033	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.813,75
2034	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	10.397,84
2035	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.997,92
2036	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.613,38
2037	0,00	926.693,13	942.084,47	0,00	15.391,34	9.243,64
2038	0,00	926.693,13	942.084,47	209.173,28	224.564,62	129.680,47
Skupaj	5.501.777,75	10.425.297,72	10.598.450,26	209.173,28	-5.119.451,94	-4.769.282,64

V nadaljevanju je podan še izračun finančnih kazalnikov.

Tabela 39: Prikaz finančnih kazalnikov

	Variant 1	Variant 2
Neto sedanja vrednost v EUR	-4.745.041	-4.769.283
Interna stopnja donosa	Ni izračunljiva	Ni izračunljiva
Relativna neto sedanja vrednost	-0,9511	-0,9513

V izračunu učinkov investicije so bili upoštevani samo dejanski denarni tokovi in samo na njihovi podlagi je projekt, izkazal manj ugodne kazalnike učinkovitosti.

Bodo pa cene storitev oblikovane na način, da bodo prihodki zadoščali za pokrivanje stroškov, s čimer bo omogočeno normalno poslovanje doma.

Ugotavljamo, da je neto sedanja vrednost negativna v obe varianti, kar pomeni, da pričakovani bodoči diskontirani donosi investicije ne pokrivajo sedanjega diskontiranega zneska investicijskih vlaganj, prav tako je negativna v obe varianti relativna neto sedanja vrednost, ki meri neto donos na enoto investicijskih stroškov.

Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar pa je razumljivo glede na naravo projekta, ki je v širšem družbenem interesu. Projekt v prvi vrsti pripomore k zagotovitvi ustrezne infrastrukture za namestitve starejših v bližini svojega kraja, v sodobne kapacitete, s poudarkom na inovativnih pristopih, ob hkratni razbremenitvi in prilagoditvi kapacitet tehničnim zahtevam v matični enoti ter možnosti lažje organizacije delovanja na ravni zavoda v primeru izbruha epidemij.

Projekt se v ekonomski dobi ob upoštevanju zgolj finančnih koristi ne povrne.

9.3. Izračun ekonomskih kazalnikov

i. Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez investicije«.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 5 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2038. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih september 2025.
- Vse vrednosti so podane v EUR.

ii. Stroški in koristi

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV) v skupni vrednosti **4.969.557,38 EUR**, enaki v obeh variantah, v naslednji dinamiki:

Leto	Varianta 1		Varianta 2	
2024	232.381,05	EUR	232.381,05	EUR
2025	52.374,26	EUR	52.374,26	EUR
2026	1.662.496,32	EUR	2.286.122,57	EUR
2027	3.022.305,75	EUR	2.398.679,50	EUR
SKUPAJ	4.969.557,38	EUR	4.969.557,38	EUR

Upoštevani so stroški v višini kot razvidni v poglavju 9.1, brez upoštevanih dajatev (upoštevani faktor 0,8271).

Upoštevani so prihodki v višini kot razvidni v poglavju 9.1, brez upoštevanih dajatev (upoštevani faktor 1 - v večini neobdavčljiva dejavnost).

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodan ostanek vrednosti v višini **4.863.326,09 EUR** (enak v obeh variantah), kot razvidno iz izračuna v nadaljevanju.

Ostanek vrednosti je izračunan z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja do konca ponderirane življenjske dobe projekta pri čemer so upoštevana sledeča izhodišča:

- za izračun ponderirane aritmetične sredine so bile upoštevane naslednje amortizacijske stopnje:
 - zgradbe 3 %,
 - oprema 12 %,
- določitev referenčnega obdobja temelji na izračunu ponderirane življenjske dobe projekta, le-ta znaša 31 let, denarni tok je tako prikazan za obdobje od 2024-2058. Pri izračunu ostanka vrednosti je upoštevan neto diskontiran denarni tok po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe (2039-2058).

Podrobnejši izračuni so podani v nadaljevanju.

Tabela 40: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta (enak v obeh variantah)

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacijska stopnja	Amort. doba	Ponderji	Ponderirana aritmetična sredina
Zgradbe	4.056.105,69	3%	33,33	0,91	30,30
Oprema	405.610,57	12%	8,33	0,09	0,76
Skupaj	4.461.716,26				31,06

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta	31
začetek ekonomske dobe	2027
konec ekonomske dobe	2038
zaključek ponderirane življenjske dobe	2058
Dodatna leta	20

Tabela 41: Izračun ostanka vrednosti (enak v obeh variantah)

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)								5%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok (nediskontirane)	Neto denarni tok (diskontirane)
0	2024	232.381,05	0,00	0,00	69.714,32	0,00	-162.666,74	-162.666,74
1	2025	52.374,26	0,00	0,00	15.712,28	0,00	-36.661,98	-34.916,17
2	2026	1.662.496,32	0,00	0,00	498.748,89	0,00	-1.163.747,42	-1.055.553,22
3	2027	3.022.305,75	191.623,89	235.521,12	960.355,97	0,00	-2.018.052,56	-1.743.269,68
4	2028	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	321.056,24
5	2029	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	305.767,85
6	2030	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	291.207,48
7	2031	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	277.340,45
8	2032	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	264.133,76
9	2033	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	251.555,97
10	2034	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	239.577,11
11	2035	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	228.168,68
12	2036	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	217.303,50
13	2037	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	206.955,72
14	2038	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	197.100,68
1	2039	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	371.662,73
2	2040	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	353.964,51
3	2041	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	337.109,05
4	2042	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	321.056,24
5	2043	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	305.767,85
6	2044	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	291.207,48
7	2045	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	277.340,45
8	2046	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	264.133,76
9	2047	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	251.555,97
10	2048	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	239.577,11
11	2049	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	228.168,68
12	2050	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	217.303,50
13	2051	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	206.955,72
14	2052	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	197.100,68
15	2053	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	187.714,94
16	2054	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	178.776,13
17	2055	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	170.262,98
18	2056	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	162.155,22
19	2057	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	154.433,54
20	2058	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	147.079,56
Skupaj		4.969.557,38	8.623.075,04	10.598.450,26	3.905.758,01	0,00	911.575,85	-196.238,37
								4.863.326,09

V času izvajanja investicije so ocenjeni multiplikativni učinki v višini 30 % investicijskih stroškov.

Upoštevane so še naslednje koristi (eksternalije) v obdobju 2027 do 2038, ocenjene v skupni okvirni vrednosti **214.656,96 EUR** in sicer:

- Koristi iz naslova izboljšanja kvalitete bivanja in varnosti za 40 stanovalcev, v višini ocenjeno v vrednosti 35 % minimalne mesečne plače (40 stanovalcev x 35 % x 1.277,72 EUR x 12 mesecev),

Tabela 42: Prikaz ekonomskih tokov – varianta 1

Leto	Nediskontirane vrednosti						Diskontiran neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	
2024	232.381,05	0,00	0,00	69.714,32	0,00	-162.666,74	-162.666,74
2025	52.374,26	0,00	0,00	15.712,28	0,00	-36.661,98	-34.916,17
2026	1.662.496,32	0,00	0,00	498.748,89	0,00	-1.163.747,42	-1.055.553,22
2027	3.022.305,75	191.623,89	235.521,12	960.355,97	0,00	-2.018.052,56	-1.743.269,68
2028	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	321.056,24
2029	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	305.767,85
2030	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	291.207,48
2031	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	277.340,45
2032	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	264.133,76
2033	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	251.555,97
2034	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	239.577,11
2035	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	228.168,68
2036	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	217.303,50
2037	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	206.955,72
2038	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	4.863.326,09	5.253.571,96	2.653.410,84
Skupaj	4.969.557,38	8.623.075,04	10.598.450,26	3.905.758,01	4.863.326,09	5.774.901,94	2.260.071,79

Tabela 43: Prikaz ekonomskih tokov – varianta 2

Leto	Nediskontirane vrednosti						Diskontiran neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2024	232.381,05	0,00	0,00	69.714,32	0,00	-162.666,74	-162.666,74
2025	52.374,26	0,00	0,00	15.712,28	0,00	-36.661,98	-34.916,17
2026	2.286.122,57	0,00	0,00	685.836,77	0,00	-1.600.285,80	-1.451.506,39
2027	2.398.679,50	191.623,89	235.521,12	773.268,09	0,00	-1.581.514,18	-1.366.171,42
2028	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	321.056,24
2029	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	305.767,85
2030	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	291.207,48
2031	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	277.340,45
2032	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	264.133,76
2033	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	251.555,97
2034	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	239.577,11
2035	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	228.168,68
2036	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	217.303,50
2037	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	0,00	390.245,87	206.955,72
2038	0,00	766.495,56	942.084,47	214.656,96	4.863.326,09	5.253.571,96	2.653.410,84
Skupaj	4.969.557,38	8.623.075,04	10.598.450,26	3.905.758,02	4.863.326,09	5.774.901,94	2.241.216,87

Tabela 44: Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov

	Varianta 1	Varianta 2
Neto sedanja vrednost v EUR	2.260.071,79	2.241.216,87
Interna stopnja donosa	12,47 %	12,26%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,5135	0,5062

Projekt dosega zadovoljivo donosnost ob upoštevanju ekonomskih kazalnikov v obeh variantah.

Za predmetno investicijo so pomembne tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti in so predmet poglavja 9.4.

9.4. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa upravičen iz ekonomskega vidika, na podlagi širših družbenih koristi, v smislu multiplikativnega učinka v regiji, kvalitetnejšega izvajanja osnovne dejavnosti zavoda in boljših pogojev za zaposlene in stanovalce.

Z načrtovanim objektom se bodo za potrebe Doma Danice Vogrinec zagotovile primerne kapacitete za bivanje, v skladu s standardi in normativi, hkrati bodo vzpostavljeni pogoji, ki bodo omogočali varno delovanje v času nastopa izbruha epidemij, prav tako pa je načrtovana primerna umestitev, po načelu

deinstitutionalizacije, v bližini Maribora, tudi z možnostjo nastanitev nekaterih stanovalcev bližje domačemu kraju ob hkratni skrbi za starejšo populacijo. Na ta način bi bila omogočena vzpostavitev uporabnikom prijazne in z okoljem usklajene strukture, ki bi starostnikom omogočila kakovostno preživljanje starostnega obdobja.

Na podlagi vseh obravnavanih koristi je investicija smiselna in upravičena.

10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO

Analiza tveganja se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. **Scenarij »brez investicije«** ne terja investicijskih vlaganj, zato tudi ni posledično tveganj. Pri **scenariju »z investicijo«** pa se nasprotno pojavljajo tveganja s časovnega in stroškovnega vidika ter iz vidika kakovosti. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka. Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca investicijske dokumentacije na podobnih investicijah.

Tabela 45: Prikaz tveganj projekta

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganja razvoja projekta in splošna tveganja				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami; - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo; - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije.	- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta.
Tveganja zaradi rasti cen materialov in storitev na trgu	4	Čas: 4 Stroški: 4 Kakovost: 3	- Podaljšanje rokov; - Zagotovitev dodatnih sredstev.	- Zagotavljanje virov za dodatno financiranje (rezerva, inflacijski vpliv – tekoče cene); - Ustrezna pogodbeno določila.
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	- Zastoj (ustavitve) projekta.	- Preveritev strateških odločitev države.
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenj. Okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta.	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil; - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta.
Epidemiološka tveganja (virus COVID19)	5	Čas: 5 Stroški: 3 Kakovost: 1	- V primeru epidemije časovni zamik izvedbe ali upočasnjeno izvajanje vsled upoštevanja priporočil (omejitve na gradbišču).	- Pretekle izkušnje omogočajo lažje obvladovanje tovrstnih tveganj.

*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost.

**Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv.

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje izvedbe projekta				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev; - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji invest. Dokumentacije.	- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov.
Tveganja zaradi vremena	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 3	- Podaljšanje roka izvedbe investicije; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena.	- V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku.
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del.	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del...).
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev; - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije; - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije.	- Priprava kvalitetne razp. dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika; - Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje.
Tveganje obratovanja projekta				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja; - Povečanje obremenitev okolja; - Povečanje stroškov izvedbe projekta.	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta.

*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost.

**Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv.

i. Tveganje razvoja projekta

Za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo projekta.

ii. Tveganje izvedbe

V fazi izvedbe lahko pravočasno izvedbo ogrozijo nepredvidene vremenske razmere, na katere tako izvajalec kot tudi naročnik nima vpliva. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s

pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del in dobavitelja opreme, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten in sicer z:

- garancijo za dobro izvedbo del,
- možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

iii. Tveganje obratovanja objekta

V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebje, ki je zadolženo za upravljanje objekta – predvsem za delo z napravami, ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno šolanje in izpopolnjevanje tehničnega osebja.

iv. Splošna tveganja

Menimo, da so splošna tveganja – ožje politična, družbena in kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

v. Analiza občutljivosti

V okviru **analize občutljivosti** smo ugotavljali vpliv na izračunane kazalnike v primeru spremembe parametrov za 1 %:

- sprememba investicijskih stroškov,
- sprememba operativnih stroškov,
- sprememba prihodkov,
- sprememba eksternalij,
- sprememba ostanka vrednosti.

Tabela 46: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki v varianti 1

Sprememba	NSV EUR	NSV (% spremembe)	ISD	ISD (% spremembe)
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	2.216.062,03	-1,95%	12,26%	-1,70%
Povečanje operativnih stroškov za 1 %	2.203.417,40	-2,51%	12,28%	-1,51%
Zmanjšanje prihodkov za 1 %	2.190.439,00	-3,08%	12,24%	-1,85%
Zmanjšanje eksternalij za 1 %	2.231.002,81	-1,29%	12,36%	-0,93%
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	2.235.508,68	-1,09%	12,42%	-0,43%
Osnovna vrednost	2.260.071,79		12,47%	

Tabela 47: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki v varianti 2

Sprememba	NSV EUR	NSV (% spremembe)	ISD	ISD (% spremembe)
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	2.196.937,76	-1,98%	12,05%	-1,69%
Povečanje operativnih stroškov za 1 %	2.184.562,48	-2,53%	12,08%	-1,50%
Zmanjšanje prihodkov za 1 %	2.171.584,09	-3,11%	12,03%	-1,84%
Zmanjšanje eksternalij za 1 %	2.212.067,08	-1,30%	12,14%	-0,93%
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	2.216.653,77	-1,10%	12,21%	-0,44%
Osnovna vrednost	2.241.216,87		12,26%	

Na podlagi upoštevanja priporočil, da se kot kritične obravnavajo spremenljivke, katerih 1 % sprememba povzroči več kot 5 % spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti oz. interne stopnje donosa, v obravnavanem projektu nobena od spremenljivk ni kritična. Še največji vpliv na izračunane parametre ima sprememba operativnih stroškov in prihodkov.

V vsakem primeru je pomembno investicijo izvesti v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

Ugotavljamo, da je obravnavani projekt glede na rezultate analize občutljivosti manj rizičen.

11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE

Scenarij »brez investicije« sicer ne terja investicijskih vlaganj, vendar pa ne pripomore k izboljšanju standarda v matičnih enotah Doma Danice Vogrinec (Pobrežje, Tabor).

Glede na to, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema, je v tabeli v nadaljevanju prikazan le scenarij »z investicijo« oziroma podana primerjava variant v okviru scenarija »z investicijo«.

Prednosti in slabosti posamezne variante so v nadaljevanju prikazane po naslednjih kriterijih:

- cena,
- zagotavljanje primernih kapacitet za izvajanje institucionalnega varstva
- rok izvedbe
- finančni in ekonomski kazalniki.

Posamezni kriteriji so ocenjeni z 1, 2 oz. 3, pri čemer predstavljajo posamezne vrednosti:

- 1 – manj ugodno varianto,
- 2 – primerljivo varianto,
- 3 – ugodno varianto.

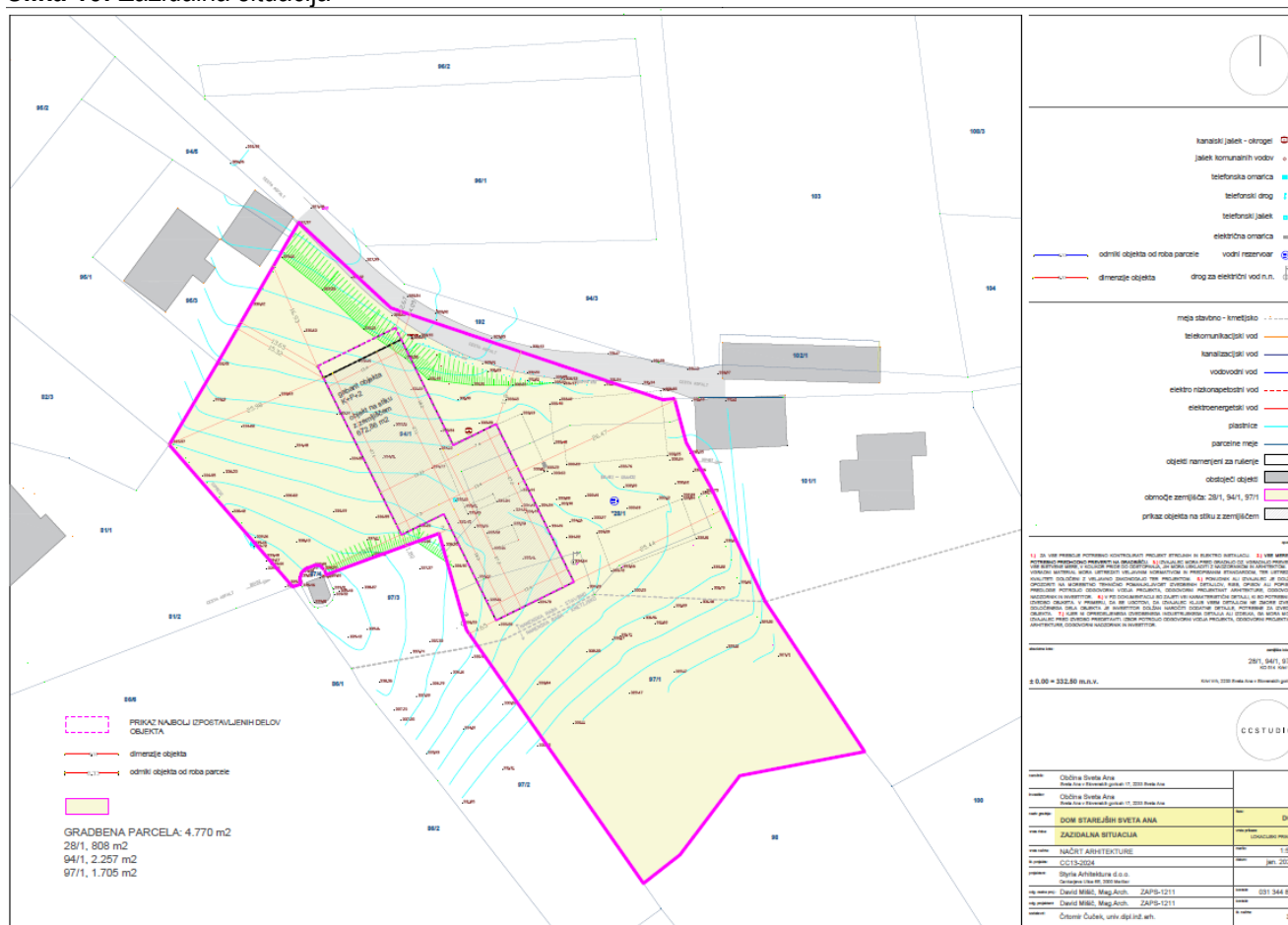
Tabela 48: Zgoščen prikaz variant s prikazom vrednotenja po kriterijih

Opis	Varianta 1	Varianta 2
Vrednost investicije po TC	5.321.571,41 EUR	6.209.605,14 EUR
Ocena:	3	1
Izvajanje institucionalnega varstva v občini Sv. Ana, namenjene uporabnikom, ki potrebujejo osnovno, socialno in zdravstveno oskrbo in učinkovito upravljanje s tveganji, povezanimi z nalezljivimi boleznimi	+ Primerne kapacitete za 40 uporabnikov (stalne namestitve),	+ Primerne kapacitete za 40 uporabnikov (stalne namestitve),
Ocena:	3	3
Rok izvedbe	oktober 2027	avgust 2027
Ocena:	2	3
Finančni in ekonomski kazalniki	Finančni kazalniki:	Finančni kazalniki:
	NSV -4.745.041 EUR	NSV -4.769.283 EUR
	ISD Ni izračunljiva %	ISD Ni izračunljiva %
	RNSV -0,9513	RNSV -0,9513
	Ekonomski kazalniki:	Ekonomski kazalniki:
	NSV 2.260.071,79 EUR	NSV 2.241.216,87 EUR
	ISD 12,47 %	ISD 12,26 %
	RNSV 0,5135	RNSV 0,5062
Ocena:	3	2
Skupna ocena	11	9

Iz predhodno navedenega je razvidno, da je, ob upoštevanju obravnavanih parametrov, kakor tudi usmeritev naročnika, ugodnejša varianta 1, po kateri je rok izvedbe sicer nekoliko daljši (vezano na sprovedbo dveh razpisnih postopkov), je pa pričakovati nižjo vrednost investicije, saj bo izvajalec podal ponudbo za izvedbo na osnovi PZI z jasno definiranimi izhodišči oziroma manj pričakovanimi tveganji za izvedbo projekta. V varianti 1 so hkrati tudi nekoliko ugodnejši izračunani finančni in ekonomski kazalniki. Zato je smiselno pristopiti k izvedbi projekta po varianti 1 ter pripravi nadaljnje investicijske in projektne dokumentacije.

12.1. Grafične priloge

Slika 15: Zazidalna situacija



¹⁷ Vir: DGD projektna dokumentacija (Styria arhitektura, januar 2025)

POPS PROSTOROV KLET		
№	Ime izdelave	Skupna površina
IZDELAVE PROSTOROV		
1.01	STANA	31
1.02	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.03	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.04	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.05	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.06	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.07	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.08	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.09	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.10	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.11	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.12	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.13	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.14	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.15	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.16	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.17	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.18	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.19	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.20	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.21	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.22	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.23	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.24	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.25	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.26	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.27	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.28	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.29	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.30	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.31	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.32	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.33	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.34	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.35	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.36	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.37	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.38	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.39	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.40	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.41	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.42	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.43	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.44	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.45	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.46	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.47	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.48	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.49	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.50	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.51	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.52	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.53	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.54	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.55	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.56	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.57	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.58	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.59	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.60	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.61	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.62	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.63	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.64	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.65	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.66	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.67	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.68	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.69	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.70	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.71	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.72	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.73	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.74	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.75	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.76	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.77	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.78	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.79	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.80	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.81	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.82	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.83	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.84	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.85	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.86	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.87	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.88	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.89	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.90	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.91	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.92	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.93	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.94	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.95	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.96	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.97	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.98	POSREDOVNA PROSTORA	1
1.99	POSREDOVNA PROSTORA	1
2.00	POSREDOVNA PROSTORA	1

MK predelna stena
 opečna stena
 AD stena
 lepljene masivne ploče
 toplotna izolacija

[illegible]

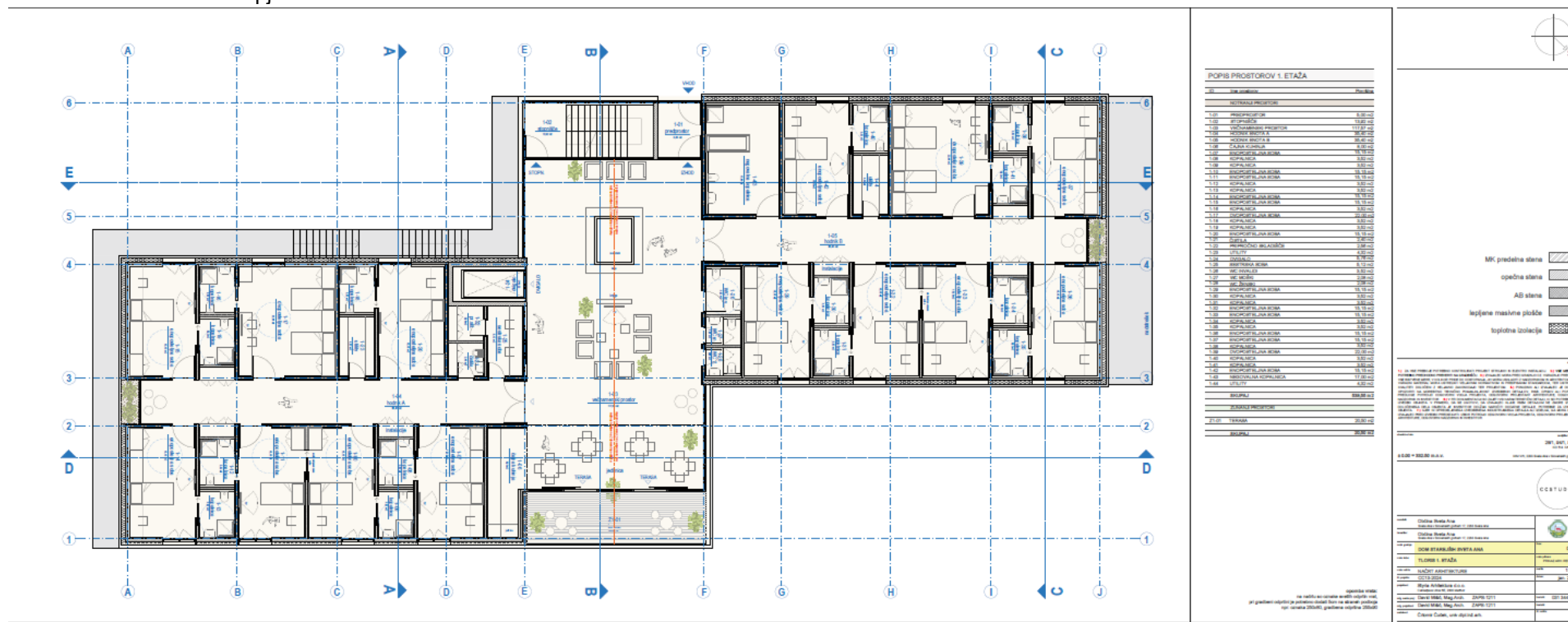
2015, 2017
2018, 2019

[illegible]

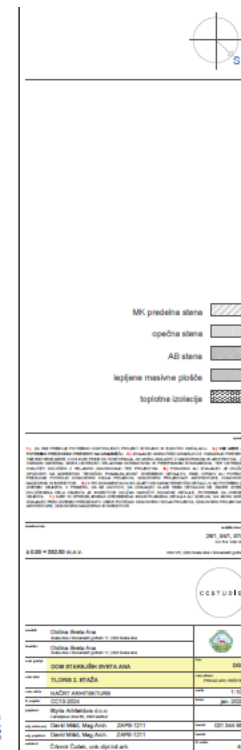
POPIS PROSTOROV PRILUČJE

Red. br.	Ime prostora	Površina
POSREDOVANJE		
1.01	POSREDOVANJE	4.10 m ²
1.02	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.03	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.04	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.05	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.06	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.07	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.08	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.09	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.10	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.11	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.12	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.13	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.14	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.15	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.16	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.17	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.18	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.19	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.20	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.21	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.22	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.23	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.24	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.25	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.26	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.27	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.28	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.29	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.30	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.31	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.32	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.33	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.34	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.35	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.36	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.37	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.38	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.39	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.40	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.41	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.42	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.43	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.44	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.45	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.46	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.47	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.48	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.49	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.50	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.51	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.52	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.53	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.54	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.55	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.56	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.57	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.58	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.59	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.60	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.61	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.62	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.63	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.64	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.65	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.66	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.67	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.68	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.69	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.70	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.71	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.72	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.73	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.74	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.75	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.76	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.77	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.78	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.79	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.80	POSREDOVANJE	13.00 m ²
1.81	POSREDOVANJE	13.00 m ²

Slika 18: Tloris 1. nadstropja

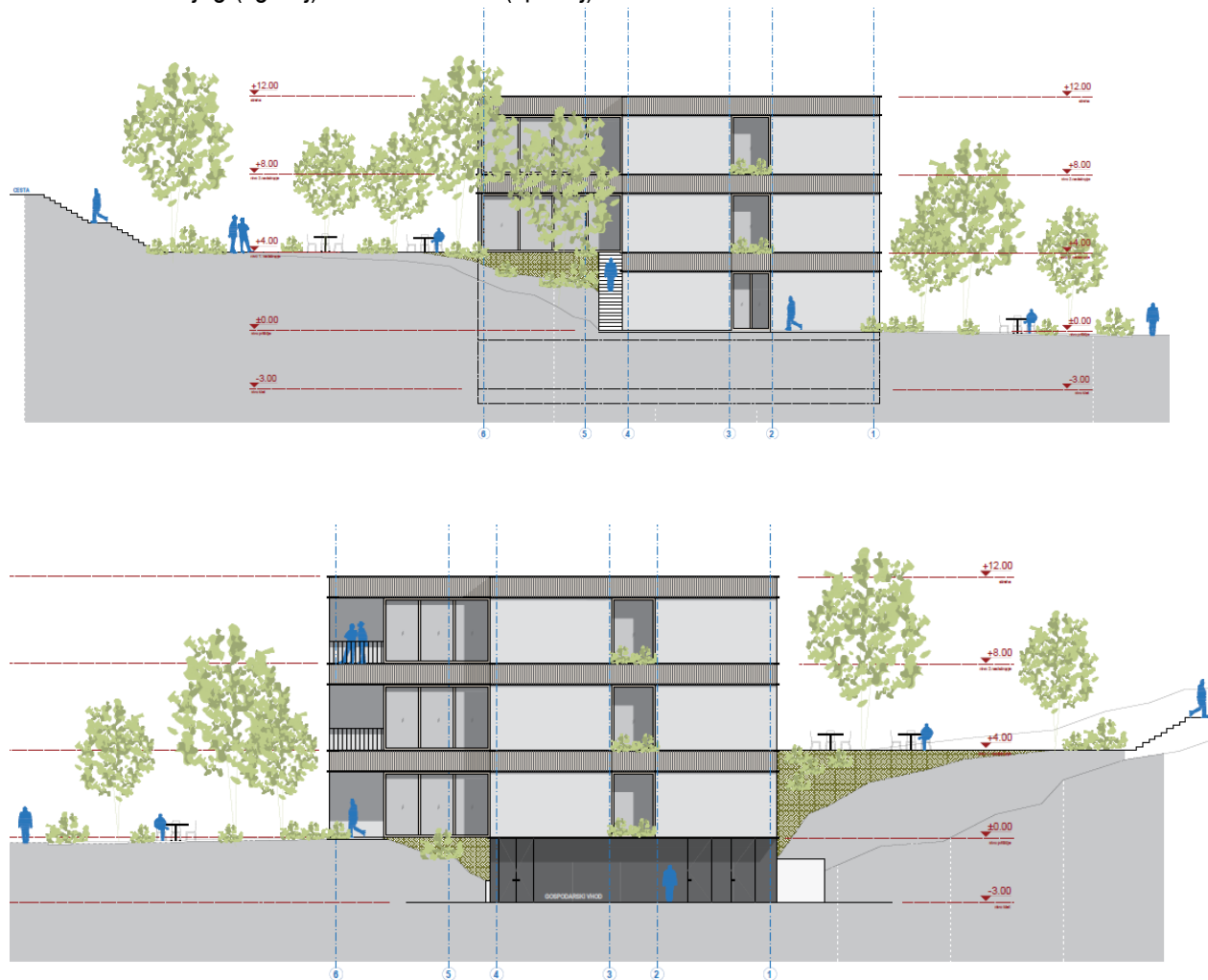


The floor plan is a detailed architectural drawing of a building. It features a central corridor that runs vertically, providing access to various rooms. On the left side of the corridor, there are several offices, each equipped with desks and chairs. Some offices are labeled with numbers like 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. On the right side of the corridor, there are more offices, some of which are labeled with numbers like 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300. The plan also includes a large open area in the center, which is labeled 'OPEN SPACE'. This area is surrounded by a low wall and contains several trees and plants. There are also several smaller rooms, including a kitchen, a bathroom, and a storage room. The plan is oriented with the entrance at the bottom left, and the main corridor runs vertically. The grid system is used to locate specific rooms and areas within the building.

[illegible]

Slika 20: fasada vzhod (zgoraj) in fasada zahod (spodaj)

Slika 21 fasada jug (zgoraj) in fasada sever (spodaj)



12.2. Spisek površin po prostorih

Tabela 49: Spisek površin v kleti

POPIS PROSTOROV KLET		
ID	Ime prostorov	Površina
NOTRANJI PROSTORI		
K-01	AVLA	31,36 m ²
K-02	HODNIK - ČISTE POTI	28,80 m ²
K-03	HODNIK - UMAZANE POTI	19,80 m ²
K-04	RAZDELILNA KUHINJA	38,19 m ²
K-05	PRIROČNO SKLADIŠČE	7,59 m ²
K-06	PROSTOR ZA ČISTILA	5,75 m ²
K-07	PRALNICA	7,59 m ²
K-08	DEPO ZA UMAZANO PERILO	5,75 m ²
K-09	ČISTO PERILO	7,39 m ²
K-10	PROSTOR ZA ORODJE IN OPREMO	14,52 m ²
K-11	PROSTOR ZA VZDRŽEVALCA OPREME	14,08 m ²
K-12	HODNIK	6,03 m ²
K-13	DOSTAVNO SKLADIŠČE	47,95 m ²
K-14	PRIROČNO SKLADIŠČE	5,75 m ²
K-15	ARHIV	7,75 m ²
K-16	PROSTOR ZA UMRLEGA	23,50 m ²
K-17	GARDEROBA MOŠKI	4,29 m ²
K-18	GARDEROBA ŽENSKE	4,16 m ²
K-19	WC MOŠKI	3,41 m ²
K-20	WC ŽENSKE	3,41 m ²
K-21	STOPNIŠČE	13,92 m ²
K-24	PROSTOR ZA TEHNIKO	56,00 m ²
K-23	DVIGALO	5,76 m ²
SKUPAJ		362,75 m ²

Tabela 50: Spisek površin v pritličju

POPIS PROSTOROV PRITLIČJE		
ID	Ime prostorov	Površina
NOTRANJI PROSTORI		
P-01	PREDPROSTOR	6,10 m2
P-02	STOPNIŠČE	13,92 m2
P-03	VEČNAMENSKI PROSTOR	114,20 m2
P-04	HODNIK A	33,40 m2
P-05	HODNIK B	35,40 m2
P-06	ČAJNA KUHINJA	8,00 m2
P-07	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-08	KOPALNICA	3,52 m2
P-09	KOPALNICA	3,52 m2
P-10	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-11	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-12	KOPALNICA	3,52 m2
P-13	KOPALNICA	3,52 m2
P-14	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-15	PREDPROSTOR DEL. TERAPIJA	2,60 m2
P-16	DELOVNA TERAPIJA	28,00 m2
P-17	FIZIOTERAPIJA	44,00 m2
P-18	RAČUNALNIŠKI KOTIČEK	5,00 m2
P-19	ČISTILA	2,40 m2
P-20	PRIROČNO SKLADIŠČE	2,56 m2
P-21	RECEPCIJA	5,12 m2
P-22	WC ZAPOSLENI	4,32 m2
P-23	SOBA ZA SKUPINSKO DELO	17,00 m2
P-24	NEGOVALNA KOPALNICA	15,15 m2
P-25	SESTRSKA SOBA	18,96 m2
P-26	WC INVALIDI	3,52 m2
P-27	WC MOŠKI	2,08 m2
P-28	WC ŽENSKI	2,08 m2
P-29	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-30	KOPALNICA	3,52 m2
P-31	KOPALNICA	3,52 m2
P-32	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-33	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
P-34	KOPALNICA	3,52 m2
P-35	KOPALNICA	3,52 m2
P-36	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-37	ČISTO PERILO	2,17 m2
1-38	UMAZANO PERILO	2,17 m2
1-39	HODNIK	5,72 m2
1-40	PISARNA	10,50 m2
1-41	GARDEROBE ZAPOSLENI MOŠKI	4,16 m2
1-42	GARDEROBE ZAPOSLENI ŽENSKE	4,16 m2
1-43	DVIGALO	5,76 m2
SKUPAJ		547,75 m2
ZUNANJI PROSTORI		
ZP-01	TERASA	20,50 m2
SKUPAJ		20,50 m2

Tabela 51: Spisek površin v prvem nadstropju

POPIS PROSTOROV 1. ETAŽA		
ID	Ime prostorov	Površina
NOTRANJI PROSTORI		
1-01	PREDPROSTOR	5,00 m2
1-02	STOPNIŠČE	13,92 m2
1-03	VEČNAMENSKI PROSTOR	117,57 m2
1-04	HODNIK ENOTA A	35,40 m2
1-05	HODNIK ENOTA B	35,40 m2
1-06	ČAJNA KUHINJA	8,00 m2
1-07	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-08	KOPALNICA	3,52 m2
1-09	KOPALNICA	3,52 m2
1-10	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-11	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-12	KOPALNICA	3,52 m2
1-13	KOPALNICA	3,52 m2
1-14	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-15	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-16	KOPALNICA	3,52 m2
1-17	DVOPOSTELJNA SOBA	22,00 m2
1-18	KOPALNICA	3,52 m2
1-19	KOPALNICA	3,52 m2
1-20	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-21	ČISTILA	2,40 m2
1-22	PRIPROČNO SKLADIŠČE	2,56 m2
1-23	UTILITY	4,32 m2
1-24	DVIGALO	5,76 m2
1-25	SESTRSKA SOBA	5,12 m2
1-26	WC INVALIDI	3,52 m2
1-27	WC MOŠKI	2,08 m2
1-28	WC ŽENSKI	2,08 m2
1-29	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-30	KOPALNICA	3,52 m2
1-31	KOPALNICA	3,52 m2
1-32	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-33	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-34	KOPALNICA	3,52 m2
1-35	KOPALNICA	3,52 m2
1-36	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-37	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-38	KOPALNICA	3,52 m2
1-39	DVOPOSTELJNA SOBA	22,00 m2
1-40	KOPALNICA	3,52 m2
1-41	KOPALNICA	3,52 m2
1-42	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m2
1-43	NEGOVALNA KOPALNICA	17,00 m2
1-44	UTILITY	4,32 m2
SKUPAJ		539,55 m2
ZUNANJI PROSTORI		
Z1-01	TERASA	20,50 m2
SKUPAJ		20,50 m2

Tabela 52: Spisek površin v drugem nadstropju

POPIS PROSTOROV 2. ETAŽA		
ID	Ime prostorov	Površina
NOTRANJI PROSTORI		
2-01	RAČUNALNIŠKI KOTIČEK	5,00 m ²
2-02	STOPNIŠČE	13,92 m ²
2-03	VEČNAMENSKI PROSTOR	121,55 m ²
2-04	HODNIK A	35,40 m ²
2-05	HODNIK B	35,40 m ²
2-06	ČAJNA KUHINJA	8,00 m ²
2-07	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-08	KOPALNICA	3,52 m ²
2-09	KOPALNICA	3,52 m ²
2-10	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-11	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-12	KOPALNICA	3,52 m ²
2-13	KOPALNICA	3,52 m ²
2-14	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-15	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-16	KOPALNICA	3,52 m ²
2-17	DVOPOSTELJNA SOBA	22,00 m ²
2-18	KOPALNICA	3,52 m ²
2-19	KOPALNICA	3,52 m ²
2-20	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-21	ČISTILA	2,40 m ²
2-22	PRIPROČNO SKLADIŠČE	2,56 m ²
2-23	UTILITY	4,32 m ²
2-24	DVIGALO	5,76 m ²
2-25	SESTRSKA SOBA	5,12 m ²
2-26	WC INVALIDI	3,52 m ²
2-27	WC MOŠKI	2,08 m ²
2-28	WC ŽENSKI	2,08 m ²
2-29	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-30	KOPALNICA	3,52 m ²
2-31	KOPALNICA	3,52 m ²
2-32	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-33	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-34	KOPALNICA	3,52 m ²
2-35	KOPALNICA	3,52 m ²
2-36	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-37	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-38	KOPALNICA	3,52 m ²
2-39	DVOPOSTELJNA SOBA	22,00 m ²
2-40	KOPALNICA	3,52 m ²
2-41	KOPALNICA	3,52 m ²
2-42	ENOPOSTELJNA SOBA	15,15 m ²
2-43	NEGOVALNA KOPALNICA	17,00 m ²
2-44	UTILITY	4,32 m ²
SKUPAJ		543,51 m²
ZUNANJI PROSTORI		
Z2-01	TERASA	20,50 m ²
SKUPAJ		20,50 m²