

SOCIALNO VARSTVENI CENTER LITIJA, d. o. o.

SVC Litija, d. o. o., Jerebova ulica 14, 1270 LITIJA

Telefon: 01 8963-426, telefaks: 01 8963-462, e-mail: obcina.litija@litija.si, TRR 02023-0257917673
pri NLB d.d. Ljubljana, družba je vpisana v poslovni in sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani
pod reg. št. Srg 2009/16166 dne 14. 7. 2009. Višina osnovnega kapitala je 3.855.905,14 EUR.
Matična številka: **3568369000**, Davčna številka: **10883959**, ID za DDV: SI10883959

Številka: 111-01/2014-121

Datum: 30.5.2014

POROČILO O INVESTICIJI

SVC LITIJA



Direktorica SVC Litija d.o.o.
Tatjana Kržišnik

ZADEVA: POROČILO O INVESTICIJI SVC LITJA

I. UVOD

Začetne ideje o novem domu za starejše s spremljajočimi aktivnostmi oz. dejavnostmi so se v Litiji pojavili že konec leta 2000. Že malo pred tem je bil formiran odbor za ustanovitev Varstveno delovnega centra v Litiji, ki pa se je okoli leta 2002 pridružil Gerontološkemu odboru. Prvo idejno zasnovo in DIIP za Gerontološki center Litija je izdelala družba Savus- Marko Boltin. Objekt je bil kar precej podoben sedanjemu, predvidenih je bilo več lokacij, med njimi tudi sedanja. Ocenjena vrednost investicije je znašala 1,5 mrd SIT, kar je cca 6,5 mio €.

Občina Litija je nato projekt nadgradila – nastal je nov idejni projekt (Izdelal Igor Ajtič, v sodelovanju Gusti Grošelj- Dom Tisje), ki je obsegal 3 vsebine:

- Dom za starejše
- VDC in
- Oskrbovana oz. varovana stanovanja.

Projekt je bil leta 2002 prijavljen na razpis za sofinanciranje ukrepov regionalnih razvojnih programov po ZZRTH, takrat Regionalni center za razvoj Zagorje (upravičenci- Občine Litija, Zagorje, Trbovlje, Hrastnik, Radeče)/zasavska regija.

Občina Litija je bila uspešna s prijavo, dobila je nekaj sredstev – toliko, da je lahko odkupila zemljišče na območju bivše lesne furnirnice ob Savi.

Potem je bila sprejeta politična odločitev, da Litija in njen razvoj bolj spadata med Ljubljansko urbano regijo in se bolj usmerila na druge projekte, kjer je nato bolj ali manj uspešno sodeloval Center za razvoj Litija, projekti pa so bolj zajemali podeželje, promet in malo gospodarstvo, ekologijo.

RCL d.o.o. je za leta 2002-2006 pripravil Lokalni razvojni program Občine Litija, ki je na področju razvoja družbenega okolja in kvalitete življenja občanov vseboval tudi projekte:

- Gerontološki center,
- VDC,
- Varovana stanovanja,

ki pa niso bili realizirani z obstoječimi in javnimi sredstvi.

Sledil je sprejem Dolgoročnega razvojnega programa občine za obdobje 2007-2015, v katerem je osnovni projekt za zagotovitev virov financiranj dobil še zasebne in druge vire kot možnosti za izvedbo in tako je občina podpisala pismo o nameri, potem pa še ostale dokumente, ki so zasebnikom omogočale vse aktivnosti.

Iz drugih virov (država, razpisi,...) je občina dobila za projekt od leta 2000 dalje cca 275.000 € in nič več.

Leta 2006 (27.10.) je Občina Litija za namen izgradnje objekta Socialno varstvenega centra Litija sklenila pogodbo, s katero je na zemljiščih s parc. št. 1350/1, 1350/26 in 1350/30, vse k.o. Hotič, v korist družbe Maksimilijan d.o.o., Ljubljanska cesta 5, 3000 Celje, ustanovila stavbno pravico, in v kateri se je slednji zavezal, da bo na navedenih parcelah zgradil:

- ❖ gerontološki center - stanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji za starejše občane,
- ❖ dom za starejše občane - poslovno stavbo za domsko varstvo, dnevno varstvo, socialni servis, pomoč na domu,
- ❖ varstveno delovni center - poslovno stavbo za varstvo in zaposlitev pod posebnimi pogoji,
- ❖ poslovne prostore za center za socialno delo in za urad za delo ter
- ❖ vse spremljajoče pomožne objekte.

Dne 25.10.2007 je firma Maksimilijan d.o.o. kot najemodajalec podpisala Najemno pogodbo z Varstveno delovnim centrom Ince (s katerim so se prvotno pogovarjali in tudi ustanovili enoto VDC v Litiji) ter s Centrom za socialno delo Litija, o najemu poslovnih prostorov v poslovnem objektu »SVC Litija«, ki bi ga zgradil najemodajalec. Najemodajalec je bil izbran na podlagi javnega zbiranja ponudb, objavljenim v časopisu Občan, decembra 2006.

Dne 2.6.2008 je firma Maksimilijan d.o.o. pridobila gradbeno dovoljenje št. 351-68/2008 – 15.

Dne 22.7.2008 je bilo med Občino Litija, firmo Maksimilijan d.o.o. in JZ Dom Tisje podpisano Pismo o nameri, s katerim so podpisniki izrazili željo, da z izvedbo tega projekta zagotovijo in izboljšajo ponudbo socialno varstvenih in zdravstvenih storitev za starejše občane na območju občine Litija in drugih osrednje slovenskih občin, ki vsebuje izgradnjo prostorov za institucionalno domsko varstvo, varovanih stanovanj, storitev dnevnega varstva, socialnega servisa in drugih storitev, kot je npr. zdravstveni program rehabilitacije in fizioterapije za starejše občane po možganskih poškodbah, poškodbah glave ter poškodbah zaradi zloma kolka.

V decembru 2008 je Občina Litija v sodelovanju z Domom Tisje opravila razgovor na Ministrstvu za zdravje pri ministru Borutu Miklavčiču, kjer smo se dogovarjali o enoti za rehabilitacijo oseb po poškodbah glave in drugih poškodbah ter o kapacitetah te enote. Dom Tisje je predlagal enoto z 20 posteljami, minister pa je glede na pomanjkanje teh storitev, zagovarjal celo večje število postelj. Dokončno število postelj bo znano, ko bo o tem zavzel stališče strokovni kolegij pri omenjenem ministrstvu. Enoto rehabilitacije je podprl tudi Inštitut za rehabilitacijo.

V marcu 2009 je firma Maksimilijan d.o.o. obvestila Občino Litija, da zaradi nastale gospodarske krize in dodatnih zahtev po zavarovanju financiranja projekta s strani bank, ni sposobna realizirati navedenega projekta. Tako je bila Občina Litija prisiljena iskati druge rešitve – od povabila za sklenitev JZP, na katerega ni bilo odziva, zato se je odločil, da sama realizira projekt in sicer preko družbe Socialno varstveni center Litija d.o.o., ki jo je z Aktom o ustanovitvi družbe SVC Litija d.o.o. št. 007-4/2009 ustanovila na 26. redni seji Občinskega sveta Občine Litija dne 23.4.2009. Družba je bila vpisana v register dne 22.6.2009. Na 17. seji dne 20.2.2013 je Občinski svet Občine Litija sprejel čistopis Akta o ustanovitvi družbe SVC Litija d.o.o. (Ur. list RS, št. 19/2013).

Osnovni kapital družbe se sestoji iz denarnega in stvarnega vložka družbenika v skupnem znesku 3.855.905,14 EUR, kar predstavlja 100 % poslovni delež. Osnovni vložek v denarju je bil vplačan na poslovni račun družbe.

Kot stvarni vložek so bile v družbo vložene nepremičnine pripisane pri:

- vložku št. 1324 k.o. Hotič s pripisano parc. št. 1350/1, pašnik v izmeri 6302 m²,
- vložku št. 508 k.o. Hotič s pripisano parc.št. 1350/26, dvorišče v izmeri 423 m² in poslovna stavba v izmeri 624 m²,
- vložku št. 1326 k.o. Hotič s pripisano parc.št. 1350/30, dvorišče v izmeri 121 m².

Ker so bili stvarni vložki obremenjeni z zgoraj navedeno stavbno pravico je družba SVC Litija,d.o.o. dne 24.9.2009 v obliki notarskega zapisa z družbo Maksimilijan,d.o.o. podpisala Prodajno pogodbo, s katero je družba Maksimilijan,d.o.o. odplačno odsvojila stavbno pravico z vsebino in obsegom, kot jo je imel prodajalec kot imetnik stavben pravice. Predmet te prodajne pogodbe je bila tudi projektna dokumentacija, ki jo je izdelala projektivna družba ALEA arhitekturni biro Sabina Selan s.p. Ljubljana z vsemi soglasji, ki so sestavni del projektne dokumentacije. SVC Litija,d.o.o. kot kupec se je z navedeno prodajno pogodbo zavezal plačati prodajalcu kupnino v višini 575.000,00 EUR z 20% DDV, kar je skupaj znašalo 690.000,00 EUR.

Po plačilu navedene obveznosti, se je družba SVC Litija,d.o.o. v Zemljiški knjigi pristojnega sodišča tudi vknjižila kot lastnica zgoraj navedenih zemljišč.

Na podlagi podpisane najemne pogodbe med Maksimilijanom in VDC INCE Mengeš ter CSD Litija ter Pismom o nameri, podpisanim med Občino Litija, družbo Maksimilijan in JZ Dom Tisje (katere je družba SVC Litija d.o.o. odkupila skupaj z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo), je družba SVC Litija d.o.o. nadaljevala vse aktivnosti, ki so bile potrebne za realizacijo podpisanih pogodb.

Tako je na podlagi Poslovnega poročila JZ Dom Tisje firma In- tact d.o.o. iz Zagorja po naročilu družbe SVC Litija d.o.o. začela pripravljati Poslovni načrt firme SVC Litija d.o.o. in Elaborat o upravičenosti širitve javne mreže na področju socialno varstvene oskrbe občanov. Prvi osnutek je bil izdelan v aprilu 2009 in bil nato na zahtevo JZ Dom Tisje večkrat korigiran. Vseskozi je vodstvo Doma Tisje sodelovalo pri izdelavi obeh dokumentov.

Hkrati z izdelavo dokumentov, navedenih v prejšnjem odstavku se je pristopilo tudi k preprojektiranju obstoječih projektov. Tudi tu je Dom Tisje intenzivno sodeloval. Arhitekti so po navodilih vodstva Doma Tisje v celoti preprojektirali načrte za domsko oskrbo z rehabilitacijo.

Ker je Občina Litija želela pristopiti k modernemu in v Evropi vedno bolj uveljavljenemu konceptu oskrbe starejših, se je porodila ideja o medgeneracijskem oblikovanju tega projekta in sicer tako, da se v en stolpič, v katerem so bila prvotno predvidena stanovanja za prodajo (cel kompleks bo zajemal tri stolpiče), vključi tudi dejavnost Glasbene šole Litija - Šmartno, ki prav tako nujno potrebuje svoje prostore.

Dne 13.10.2009 je bil sestanek med predstavniki Doma Tisje, Občino Litija in firmo In-tact, d.o.o., na katerem smo uskladili pripombe Doma Tisje na elaborat. Pripombe so bile v celoti upoštevane. Na tem sestanku je bilo tudi dogovorjeno, da bo vodstvo Doma Tisje usklajeno vsebino elaborata predložilo v obravnavo svetu zavoda.

Seja sveta zavoda Dom Tisje je bila 28.1.2010. Na sami seji sveta je direktorica Doma Tisje podala nove pripombe na že usklajeni elaborat ter pozvala člane sveta, naj ne glasujejo za njegov sprejem, saj bi to pomenilo, da bodo dali glas za gradnjo doma v Litiji, ne pa za gradnjo doma v Tisju, katerega projekt so pripravljali sočasno s projekti v Litiji. Člani sveta so sprejeli tudi sklep, da se nemudoma povabi predstavnik ministrstva za delo, ki bo pojasnil namene ministrstva, kje naj bi se dom gradil.

Na prošnjo vodstva Občine Litija je bil dne 15.3.2010 sestanek pri ga. Končina- vodji sektorja na MDDSZ, kjer je delavec ministrstva g. Brezovar, zadolžen za investicije predložil sklep o graditvi doma v Tisju. Z navedenim sklepom je direktorica Doma Tisje razpolagala že dve leti, torej ves čas usklajevanja in dogovarjanja z občino Litija. Na tem sestanku smo predstavnike ministrstva seznanili tudi z dejstvom, da smo imeli z navedenim projektom že več kot milijon evrov stroškov in da od projekta ne mislimo odstopiti, saj to od nas pričakujejo oz. zahtevajo vsi občani naše občine. So pa nam podali predlog, naj sami kandidiramo za pridobitev koncesije, ko bo le- ta razpisana v drugi polovici leta 2010, čeprav so že takrat vedeli, da je neracionalno podeliti koncesijo za manj kot 130 postelj in da naša vloga za samostojno delovanje oz. koncesijo ne bo uspešna.

Dne 20.9.2010 smo na MDDSZ dobili tudi zagotovilo, da bo najkasneje v roku enega meseca razpisana koncesija za enoto VDC v Litiji za 20 kapacitet, na katero bi se prijavili v dogovoru s podjetjem Želva iz Ljubljane; vendar do razpisa koncesije ni prišlo.

V letu 2010 smo se več kot polovico leta ukvarjali tudi z analizami zemljine na območju na katerem naj bi stal predvideni objekt. Posamezni nasprotniki izgradnje socialnovarstvenega centra so iskali številne ovire, s katerimi so želeli preprečiti začetek gradnje. Tako smo morali tudi na zahtevo Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve naročiti številne analize in študije, s katerimi smo dokazali, da zemljina in samo območje nista nevarna za bivanje. Za analize smo plačali 26.000,00 EUR. Ker pa je zemljina, ki se nahaja na tem območju po naši zakonodaji opredeljena kot nevarni odpadki, bi morali z izkopom gradbene jame in gradnjo kletnih prostorov s parkirišči, poskrbeti, da bi se odvečni material odvažal na ustrezno deponijo, ki pa je v Sloveniji nimamo. Material bi tako morali voziti v Nemčijo, kar pa bi gradnjo bistveno podražilo. Kljub dokazilom, ki smo jih prejeli od pooblaščenih institucij, da zemljina ni škodljiva za bivanje, je bila na podlagi analiz izračunov, ki jih je pripravila družba RRI d.o.o. iz Trzina, sprejeta odločitev, da se kletni prostori ne gradijo, pač pa se od družbe Mercator d.d. odkupi sosednje zemljišče v izmeri 6.022 m² ter z vso že izdelano dokumentacijo glede ureditve parkirišč, vključno s hidrološko hidravlično študijo, za izpogajani znesek 960.000,00 EUR (z vključenim 20% DDV), s čimer smo prihranili cca 400.000,00 EUR. Brez nakupa zemljišča ne bi mogli zagotoviti parkirnih prostorov in parkovnih površin, kar pa je bil tudi pogoj Upravne enote Litija za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja. Tako smo lahko pričeli s pripravljalnimi deli – rušenjem obstoječih zgradb (stara furnirnica) in predstavitvijo obstoječih kanalizacijskih in elektro vodov ter izgradnjo nove nadomestne TP postaje. Zgradila se je tudi temeljna plošča. Strošek teh del je znašal 681.502,07,00 EUR.



Prestavitev obstoječih kanalizacijskih in elektro vodov (2010).



Pričetek gradnje (2011).



Gradnja temeljne plošče (2011).



Gradnja temeljne plošče (2011).

MDDSZ je v decembru 2010 (Ur. list RS, št. 105/2010) objavilo Javni razpis za podelitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše in dnevnega varstva starejših. Ker je družba SVC Litija d.o.o. bila registrirana tudi za izvajanje navedene dejavnosti, se je z vso skrbnostjo prijavila na razpis, v upanju, da bo lahko sama izvajala dejavnost institucionalnega varstva starejših in dnevnega varstva. Žal pa je MDDSZ sprejelo sklep, da nikomur ne podeli koncesije.

Tako je po daljši prekinitvi dogovarjanja z Domom Tisje in MDDSZ, v drugi polovici leta 2011 (16.6.2011), to dogovarjanje zopet oživilo, vendar pod povsem drugačnimi pogoji. Tako je vodstvo Doma Tisje izkazalo pripravljenost na sodelovanje le ob pogoju, da se število predvidenih postelj iz 84 zmanjša na 72, da se ukine centralna kuhinja, da se v vseh nadstropjih domske oskrbe prostori preprojektirajo, tako, da se zagotovi delovanje gospodinjstev skupnosti. Njihovo zahtevo je v celoti podprlo tudi MDDSZ, saj vsi zagovarjajo uvedbo novega koncepta dela, to je delo v gospodinjstvih skupnostih, ki naj bi za oskrbovance pomenilo organiziranje življenja in dela, tako kot ga imajo doma. Za enoto rehabilitacije pa je bila podana zahteva, da Občina Litija pridobi vsa soglasja in zagotovi glede financiranja s strani pristojnih državnih organov.



Gradbišče so si v septembru 2011 ogledali: predsednica Zveze društev upokojencev Slovenije, dr. Mateja Kožuh Novak, sedanji predsednik NS SVC Litija, g. Janez Kres in župan Občine Litija, g. Franci Rokavec (2011).

Konec leta 2011 pa se je vodstvo CSD Litija odločilo za najem prostorov pri drugem najemodajalcu, kar pomeni, da je bilo potrebno zagotoviti prostore za drugega najemnika. V dogovoru z vodstvom Vrtca Litija se je Občina odločila, da se v prostorih, namenjenih za delovanje CSD, uredijo trije oddelki vrtca, kar pa je pomenilo dodatno preprojektiranje. Odstop CSD Litija je družbi SVC Litija d.o.o. povzročil cca 31.759,20 EUR dodatnih stroškov (trenutno potekajo aktivnosti za njihovo povračilo).

Tako zopet nastopijo številni dodatni problemi. Preprojektiranje zahteva dodatna sredstva, zmanjša kapaciteta postelj v DSO in površina, v nadaljevanju pomeni izpad prihodka oz. nezmožnost odplačevanja kredita, s katerim se gradi celoten objekt. Predvsem pa ostaja odprto vprašanje prostorov, namenjenih izvajanju dejavnosti

po rehabilitaciji, saj po naših informacijah ZZZS ne zagotavlja dovolj sredstev za delovanje rehabilitacijskega tima.

Kljub številnim težavam pri iskanju rešitev, smo z Domom Tisje končno dogovorili kapaciteto 91 postelj, od katerih se 72 nameni za preselitev oskrbovancev in povabilom naših občanov, ki so nastanjeni v drugih domovih po Sloveniji, da se vrnejo nazaj v Litijo in katerim Občina Litija plačuje oskrbnine, za 20 postelj pa je Dom Tisje podal pobudo za širitev javne mreže, ki naj bi bila vključena v Dogovor za leto 2013 pri ZZZS, kar je bilo tudi realizirano.

Družba SVC Litija d.o.o. je že v letu 2009 v sodelovanju z Občino Litija pričela z intenzivnim iskanjem finančnih sredstev, s pomočjo katerih bi lahko kar najhitreje pričela z realizacijo projekta. Tako so bili izvedeni številni razgovori z zainteresiranimi bankami, ki so bile pripravljene financirati ta projekt. Po dolgotrajnih dogovarjanjih in usklajevanjih smo dosegli dogovor z NLB d.d., ki je ponudila tudi najugodnejše pogoje financiranja. Tako sta bili podpisani dve kreditni pogodbi in sicer:

- št. LD1018200205 z dne 26.7.2010 v višini 4.300.180,00 EUR, obrestna mera :3M EUB + 2,8% letno; doba vračila v letih: 13 let z eno letnim moratorijem; mesečni obrok: 27.045,16 EUR; datum odplačila prve glavnice: 15.6.2012,
- št. LD/1018200213 z dne 26.7.2010 v višini 5.590.000,00 EUR, obrestna mera : 6M EUB+ 3,5 % letno; doba vračila v letih: 18 let z eno letnim moratorijem; mesečni obrok : 25.525,11 EUR; datum odplačila prve glavnice: 15.6.2012.

S pridobitvijo finančnih sredstev so se nadaljevale aktivnosti v zvezi s preprojektiranjem obstoječega projekta, ki je bil predmet nakupa, pri čemer smo po številnih naporih šele po sklenitvi kreditnih pogodb od projektivnega ateljeja ALEA iz Ljubljane pridobili ustni podatek, da je projektantska ocena projekta ocenjena na 13,9 milijona eurov, kar je pomenilo že takoj v štartu iskati možnosti za racionalizacijo in pocenitev projekta.

II. POROČILO O IZVEDBI INVESTICIJE

Poročilo je sestavljeno iz dveh delov. Prvi del poročila obsega vsebinski del, od pričetka del do pridobitve uporabnega dovoljenja. Drugi del pa obsega finančno poročilo na dan 31.12.2013 ter oceno do končanja investicije v letu 2014.

1. Del poročila:

Za realizacijo investicije je družba SVC Litija d.o.o. potrebovala strokovno pomoč pri vseh tehničnih in operativnih aktivnostih, ki so bile potrebne. S tem namenom je g. Habjan, univ.dipl.inž.grad., vodja projekta investitorja in odgovorni vodja del, z družbo SVC Litija d.o.o. oz. z delom na investiciji, pričel sodelovati s sklenitvijo pogodbe za izvajanje svetovalnega inženiringa pri izgradnji objekta SVC v Litiji, dne 12.04.2010. Namen sodelovanja je bil investitorju zagotoviti celotno tehnično podporo pri vodenju te investicije, skladno z njegovim vedenjem o tej problematiki, na podlagi več kot tridesetletnih izkušenj pri natanko takih zadolžitvah, saj je razen prvih pet let njegovega dela, ko je deloval v gradbeni operativi, vedno kot predstavnik investitorja in tudi v večini primerov zaposlen v njihovih strokovnih službah, z najboljšimi močmi zastopal investitorja na tehničnem področju, povezanem z izvajanjem investicij.

Stanje z investicijo SVC Litija ob nastopu njegove funkcije je bilo sledeče:

- Investitor je imel sklenjeno kupoprodajno pogodbo za projekt, vključno z zemljiščem, vso projektno dokumentacijo in pravnomočnim gradbenim dovoljenjem z dne 2.6.2008, ki se je glasil na investitorja družbo Maksimiljan d.o.o., katerega rok izpolnitve se je bližal izteku veljavnosti (3 leta).
- Dne 09.10.2009 je bila izdana odločba o spremembi tega gradbenega dovoljenja, ki obsega le spremembo investitorja na Socialno varstveni center Litija d.o.o.. Ostala določila se niso spremenila.
- Glede na dejansko stanje izraženega interesa in potreb po izvajanju dejavnosti v predvidenem objektu je bilo nesporno razvidno, da obstoječi projekt, na katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje v letu 2008, ne ustreza, zato je bilo potrebno naročiti spremembo projekta, za kar se je naročnik tudi odločil, vendar le tega ni mogel realizirati, ker še ni imel zagotovljenih finančnih sredstev.

- Investitor je bil v fazi pridobivanja in zagotavljanja sredstev za realizacijo investicije.
- Pričetek vseh dejanskih aktivnosti je bil odvisen od zagotovitve finančnih sredstev, ki jih je družba zagotovila s sklenitvijo kreditnih pogodb v predhodno navedenem poglavju.

Celoten potek izgradnje objekta SVC lahko razdelimo v štiri obdobja:

1. obdobje od spomladi leta 2010 do nakupa zemljišča za parkirišče spomladi 2011, ko so bili podani realni končni pogoji za pripravo projektne dokumentacije za izvedbo del,
2. obdobje od spomladi leta 2011 do decembra 2011, ko je bila sprejeta odločitev o bistvenih spremembah dejavnosti v objektu SVC zaradi objektivnih dejstev, ki so nastopila zaradi nespoštovanja dogovorov s predvidenimi uporabniki objekta (odstop CSD, rehabilitacije),
3. obdobje od decembra 2011 do marca 2013, ko se je zaradi novih zahtev najemnikov (dom starejših – gospodinske skupnosti) ter novih dejavnikov, ki so nastopili (Istrabenz – kogeneracija) celoten objekt korenito spremenil na podlagi projektov, ki so se z novimi zahtevnimi pogoji usklajevali novim potrebam,
4. obdobje od marca 2013 do zaključka gradnje, ko sta investitor in njegov lastnik zagotovila možnost dokončne realizacije investicije in jo tudi uspešno zaključila s pridobitvijo uporabnega dovoljenja 16.05.2014.

1.obdobje:

Potem, ko je investitor uspel zagotoviti finančna sredstva za realizacijo projekta, so se v poletnih mesecih 2010 pričele aktivnosti za pričetek del. Želja investitorja in Občine Litija, kot lastnice družbe SVC Litija d.o.o. je bila, da bi z gradnjo pričeli v najkrajšem času, vendar je bilo po natančni strokovni analizi stanja na projektu ugotovljeno, da pogojev za takojšnji pričetek izvedbe še ni. Investitor in lastnik sta se zavedala, da obstoječi projekt ne zagotavlja ustrezne ureditve prostorov glede na dejavnosti, ki so bile po načrtu investitorja predvidene v objektu po njegovem programu, želja pa je bila, da bi z veljavnim gradbenim dovoljenjem pričeli z izgradnjo kletne etaže, nadalje pa po novem projektu, ki bi ga v tem vmesnem času zaključili. Po strokovni obrazložitvi, da bodo glede na spremembe potrebne tudi bistvene spremembe v kletni etaži, je bilo soglasno ugotovljeno, da razpis za izvedbo del do kote 0.00 ni možen in strokovno ni upravičen, saj so bili novi projekti šele v izdelavi, ustreznega novega popisa del ni bilo, obstajal je le popis na stari projekt in delno prirejen popis, za katerega pa ni bilo projektne podlage za dejansko izvedbo, prav tako pa ni bilo končnih podatkov o ustreznosti zemljine za odvoz na deponije za gradbene odpadke. Prav tako je projektna rešitev predvidevala izredno drago izvedbo zaščite gradbene jame po celem obodu. V poletnih mesecih so se opravile raziskave zemljine na lokaciji izgradnje in dokončno pridobilo potrdilo o ustreznosti zemljine. Potekale so aktivnosti za zagotovitev cenejše rešitve zaščite gradbene jame.



Gradnja nadomestne TP Litija – Lesna (2010).



Zemljišče na katerem se bo zgradil objekt (2010).



Prestavitev komunalnih vodov in TP postaje (2010).

Prav tako smo investitorja že tedaj seznanili z dejstvom, da razpis za izvedbo gradbene jame, ki ga je zahteval, poleg tega, da ni utemeljen, saj je rešitev predraga, projektno ne ustreza novim rešitvam, ki jih bo projekt predvidel in ni ustrezna podlaga za sklenitev pogodbe na ključ, kot je bila zahteva investitorja, saj bi bilo potrebno že v štartu priznati številne spremembe v projektu, ki bi to določilo zrušilo. Upoštevano je bilo stališče, da se lahko prične z izvajanjem tistih del, ki so bile v tistem trenutku edine možno izvedljive, to je priprava gradbišča in prestavitev komunalnih vodov in prestavitev TP postaje, rušenje stare in izgradnja nadomestne TP.

Pri tem smo upoštevali zahtevo, da zaradi del, ki se bodo izvedla, ne bi prišlo do situacije, ki bi zahtevala dodatne stroške zaradi sprememb, ki bi jih narekovali novi projekti. Za ta dela smo tudi objavili razpis in v drugi polovici avgusta tudi odprli prve uradne ponudbe za izgradnjo SVC Litija. Po izvršenih dodatnih pogajanjih s ponudniki sta bila za izvajalce izbrana Elektro Ljubljana za instalacijski del in Trgograd d.o.o. za gradbeni del.



Nova TP postaja (2011).

Še posebej je potrebno poudariti, da je odločitev o pričetku gradnje v poletju 2010 sprejeta ne glede na to, da je Dom Tisje že pridobil gradbeno dovoljenje za izgradnjo prizidka in ob dejstvu, da še sploh ni bilo objavljenega javnega razpisa za podelitev koncesije za širitev javne mreže DSO.

Glede na predvideni pričetek izvajanja del so bili na podlagi razpisa izbrani izvajalci strokovnega nadzora in koordinatorja za varnost in zdravje na gradbišču, kar so zakonske obveznosti investitorja za izvajanje investicije. Investitor je uradno prijavil gradbišče 01. oktobra 2010 in tudi pričel z deli na prestavitvah tras VN kablov in izgradnji nove TP. Dela so se izvajala do 27. oktobra 2010, nadaljevala pa so se 06. aprila 2011, ko so bili izdelani novi elektro instalacijski načrti, ki so vsebovali vse potrebne spremembe glede na zahteve novega projekta.

Vse navedene aktivnosti v začetnem obdobju investicije pa še vedno niso reševale bistvenih problemov, s katerimi je bil investitor v začetnem obdobju soočen:

- obstajala je projektna rešitev za izvedbo zaščite gradbene jame pred izvedbo kletne etaže, ki je bila zelo draga,
- razpisa za ta poseg ni bilo racionalno izvesti, ker investitor ni imel projekta, ki obravnaval vse dejavnosti, ki jih je načrtoval v novem objektu, saj je prejšnji investitor predvideval drugačen program,
- pričakoval se je izredno velik strošek za odvoz zemljine, ki bi bil potreben v primeru izvedbe kletne etaže,
- sosednje zemljišče Mercatorja je bilo neurejeno in v načrtih Mercatorja se ni predvidevala gradnja na tem območju, saj niso mogli pridobiti soglasja ARSO za predvideno gradnjo.

Zaradi vseh teh dejstev sta investitor in lastnik sprejela zelo pomembno in racionalno rešitev:

- da se prične z aktivnostjo za pridobitev zemljišča Mercator,
- da se opusti izgradnja kletne etaže objekta SVC,
- da se na zemljišču Mercator zagotovi ustrezno število parkirnih mest, ki so bila sicer predvidena v kletni etaži in
- da se še dodatno uredi ostalo površino v parkovne površine.

Realizacija te odločitve bi za investitorja pomenila znižanje stroškov izgradnje potrebnih parkirnih mest in istočasno primerno ureditev zemljišča med objektom in mostom, kar bi bilo pomembno tako za stanovalce objekta SVC, kakor tudi za mesto Litija.

Po pridobitvi informacije, da je Mercator d.d. naklonjen prodaji tega zemljišča, je investitor takoj začel pogajanja z Mercatorjem d.d. glede odkupa in odkupne cene za navedeno zemljišče. Projektni skupini je bilo naročeno, da

obdeluje po novem programu (predvsem umestitev glasbene šole) zgolj zgornje tri etaže. Prav tako so bile preverjene vse zahteve glede gradnje parkirišča iz vidika hidrotehničnih pogojev in iz vidika zazidalnih pogojev iz OPN.



Zemljišče za izgradnjo parkirišča (2010).

Po pridobitvi vseh potrebnih pogojev za izgradnjo parkirišča, je Mercator d.d. svojo odločitev o prodaji sporočil 31. januarja 2011, dejansko pa je bil odkup realiziran s podpisom pogodbe 15. marca 2011. Takrat je investitor projektantom naročil izdelavo projektne dokumentacije z novim programom (dodana glasbena šola, predvidena kuhinja za 240 obrokov in objekt brez kletne etaže). Začela so se pridobivati vsa nova soglasja zaradi sprememb na projektu.

2.obdobje:

Investitor je takoj pričel z aktivnostmi za izdelavo projekta za izvedbo parkirišča in pridobitev gradbenega dovoljenja za parkirišče. V marcu 2011 je bil potrjen idejni projekt ureditve parkirišča.

Na gradbišču so se v aprilu nadaljevala dela na TP in pripravljalna in rušitvena dela za objekt (izvedba opornega zidu ob meji trase nove kanalizacije visokonapetostnega voda in rušenje kletnega dela bivših lesnih obratov, ki so bili na tej lokaciji). Dne 6. maja 2011 so bila dela na prestatitvi tras VN kablov in izgradnji nove TP zaključeni in je bil izveden interni tehnični pregled s strani Elektro Ljubljana, TP je pričela obratovati. Hkrati je moral investitor celotno novo zgrajeno TP postajo brezplačno prenesti na Elektro Ljubljana – to pa je povzročilo nastanek izgube v višini 157.989,83EUR.

Z namenom, da bi lahko čim prej pričeli z deli na samem objektu SVC in z upoštevanjem dejstva, da je bila projektna dokumentacija za pridobitev novega gradbenega dovoljenja šele v izdelavi, je investitor, glede na dejstvo, da sta tako investitor kot lastnik želela pričeti z deli na objektu, sprejel odločitev, da se ločeno vnaprej in predhodno izdela izvedbeni načrt za temeljno ploščo, s pomočjo katerega bi lahko izvedli razpis za izbor izvajalca in tudi takoj pričeli z izvedbo. Tako je bil projekt za temeljno ploščo pridobljen v mesecu aprilu 2011 in tudi izveden razpis za izvajalca temeljne plošče. Odpiranje prispelih ponudb za izvedbo del je bilo 10. maja 2011, po izvršenih dodatnih pogajanjih in znižanju ponudbene cene je bila 19. maja 2011 družba Trgograd d.o.o. potrjena za izvajalca temeljne plošče. Dela so se pričela izvajati 27. maja 2011 z uvedbo izvajalca v delo. V začetku meseca julija so bila ta dela tudi zaključena.



Temeljna plošča (2011).



Postavitev gradbenih odrov (2011).



Gradbena dela (2011).

V zvezi s potekom priprave projektne dokumentacije po novem programu in postopkom za pridobitev gradbenega dovoljenja za projekt, ki je bil izdelan na osnovi novega programa investitorja, je v mesecu maju 2011 moral investitor na zahtevo UE Litija umakniti vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja za objekt, vloženo v marcu 2011 (11.03.2011). UE Litija je zahtevala, da se zaprosi za novo gradbeno dovoljenje, v katerem bo nesporno napisano, da je predpogoj za zaključek del in pridobitev uporabnega dovoljenja za objekt, pridobitev GD za parkirišče in izvedba le tega pred izdajo uporabnega dovoljenja za objekt. Nadaljevanje postopka se je izvajalo na zahtevani način. To je zelo zavleklo pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja za objekt, saj je bilo potrebno predhodno pridobiti gradbeno dovoljenje za parkirišče. Ta postopek je bil zelo zahteven, predvsem glede pridobitve projektnih pogojev s strani ARSO in zahteve vodarjev za parkirišče zaradi zahteve po novem izračunu poplavne ogroženosti za to območje. Prav tako je bilo zelo težavno pridobiti soglasje DRSC za priključek parkirišča SVC na Ljubljansko cesto. V zvezi s tem so potekale aktivnosti v poletnih mesecih. Tako je bil v avgustu 2011 (10.08.2011) sklican sestanek na DRSC v zvezi s potrditvijo projektne naloge za izvedbo križišča.

Glede na zahtevnost obeh postopkov in pridobitvijo vseh soglasij za popolno vlogo za novo gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je UE Litija pogojevala, da ga izda po izdaji gradbenega dovoljenja za parkirišče, je bilo pričakovati še daljše obdobje, ko ne bo mogoče v celoti zaključiti PGD in PZI projektov za objekt. Zato je bilo že v začetku julija projektantom naročeno, da pripravijo projekt za razpis za gradbeno in izolacijska dela, kar bi omogočilo izvedbo razpisa za ta dela in pričetek izvajanja del konstrukcije objekta po veljavnem gradbenem dovoljenju. Tako je bil v juliju (15.07.2011) izveden razpis za gradbena dela, odpiranje ponudb pa je bilo 04.08.2011. V nadaljevanju je bila izvedena analiza prispelih ponudb, dodatna pogajanja in konec avgusta 2011 je bila za izvajalca gradbenih del izbrana družba Trgograd d.o.o. ter 29.8.2011 uvedena v delo za izvedbo gradbenih del.



Delo na gradbišču se nadaljuje (2011).



Objekt pridobiva prvo podobo (2011).

Investitor je po pridobitvi vseh potrebnih soglasij 29.08.2011 podal na UE Litija vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja.

V mesecu septembru (21.09.2011) je bil izveden razpis za oddajo izvedbe dvigal.

V oktobru 11.10.2011 sta bila objavljena razpisa za strojno instalacijska in elektro instalacijska dela. Je pa bilo na sestanku pri ministru Svetliku izraženo prepričanje, da ima gradnja doma v Litiji prednost pred gradnjo v Tisju, saj da država za izgradnjo prizidka v Tisju ne bo zagotovila proračunskih sredstev.

Gradbena dela na objektu so se izvajala, pri čemer je bilo potrebno biti zelo pozoren na predvidene spremembe, predvsem glede izvedbe dvigalnih jaškov in komunikacijskih vertikal.

Poleg vseh teh dolgotrajnih upravnih postopkov in priprave projektne dokumentacije po zastavljenem programu še iz konca leta 2010, je investitor seveda urejal vse potrebno, da bi sklenil potrebne obligatorne dokumente za realizacijo predhodnih dogovorov o najemu prostorov. Nepričakovano je bil v tem obdobju od predvidenih uporabnikov prostorov v objektu po projektu, ki je bil v pripravi, obveščen o kar nekaj in negativnih dejstvih, da se že sklenjeni dogovori ne bodo ali ne bodo mogli realizirati. Tako se je nakazovalo, da Center za socialno delo Litija, kateremu je bilo po njihovem programu namenjenih več kot 370,00 m² površin v pritličju objekta, projekt je bil na njihovo zahtevo ponovno obdelan, odstopajo od dogovorjenega in se odpovedujejo prostorom v SVC. Nepričakovano so najeli prostore v bližnjem objektu, prav tako je bil za prostor rehabilitacije v 1. nadstropju v površini cca 450 m², investitor od predvidenega najemnika (rehabilitacijski center Soča) obveščen, da ne bodo uspeli pridobiti soglasja lastnika za predvideno širitev, jeseni 2011 pa je s strani največjega uporabnika prostorov v SVC, Dom Tisje, prišla ideja, da bi namesto sedanje klasične ureditve prostorov za oskrbo starejših oseb uvedli gospodinske skupnosti. Vse to je bila za investitorja velika težava, ki je imela za posledico več dela pri izdelavi projektne dokumentacije, počasnejše nadaljevanje del in tudi negotovost glede polne zasedenosti objekta v času obratovanja. Da bi se lahko dela na objektu kolikor toliko lahko nemoteno nadaljevala, je investitor takoj reagiral in uspel nastalo situacijo razrešiti. Zaradi potreb po novih kapacitetah za otroško varstvo je bila sprejeta odločitev o uvedbi vrtca na lokaciji bivšega CSD-ja, prav tako pa je bila naročena projektna presoja možnosti uvedbe gospodinskih skupnosti in povečanja števila postelj v domu za starejše na račun prej predvidenega rehabilitacijskega centra in povečanja števila oskrbovanih stanovanj. Pri tem je bila tudi zahteva s strani najemnika doma starejših, da se zaradi boljše kvalitete bivanja starejših oseb predvidi večje število enoposteljnih sob, kot je bilo predvideno doslej.

Po preizkusu možnosti izvedbe vseh potrebnih sprememb, ki so se nakazovale kot rešitev nastale situacije in novih zahtev najemnikov, je bila 7.12.2011 sprejeta odločitev o vseh bistvenih spremembah, ki jih je bilo potrebno skladno z novimi dejstvi projektno obdelati: opustitev CSD, nadomestitev z vrtcem, opustitev predvidene centralne kuhinje in uvedba nove s kapaciteto 100 obrokov, zmanjšanje restavracije v pritličju, preureditev sob po potrebah Dom Tisje in povečanje kapacitet oskrbovanih stanovanj.

3.obdobje

Investitor je januarja 2012 (27.1.2012) prejel gradbeno dovoljenje izdano s strani UE Litija za izgradnjo parkirišča, kar je omogočilo tudi izdajo gradbenega dovoljenja za objekt, ki ga je UE Litija izdala v marcu 2012 (5.3.2012) in ki se je nanašalo na vse predhodno sprejete spremembe v letu 2011 (sprememba projekta »Maksimiljan«, opustitev kletne etaže, upošteva se pogoj izvedbe parkirišča, ...).

Investitor je tako prejel odločbo o gradbenem dovoljenju, vendar na podlagi projekta, katerega je bil primoran zaradi vseh dogodkov malo pred tem, ponovno spremeniti.

Glede na sprejete odločitve v decembru 2011, kot posledica prej naštetih dejstev, je investitor odgovorni projektantki takoj posredoval zahtevo za izdelavo idejnega projekta vseh teh sprememb. Po potrditvi idejne zasnove vseh novih sprememb, ki so nastale zaradi zahtev Doma Tisje in ostalih dejstev, ki so se zgodila, se je spomladi leta 2012 pristopilo k projektni obdelavi vseh teh sprememb in ponovnem pridobivanju potrebnih soglasij, kjer so se pogoji bistveno spremenili (predvsem elektro soglasja in požarno soglasje). Sočasno z navedenimi spremembami je investitor pričel s pogajanjem in dogovori z Istrabenzom in sklenil pogodbo o uvedbi kogeneracije za objekt SVC, kar je za investitorja objekta pomenilo zelo pozitivne učinke za stroške energije v času obratovanja, za sam objekt pa zagotovilo o energetski samozadostnosti, skladno z najvišjimi trenutnimi tovrstnimi zahtevami pri gradnji objektov.

Vse te spremembe so zahtevale celovito obdelavo projektnih rešitev, ki jih ni bilo mogoče realizirati v kratkem času. Z izvajalci projektne dokumentacije je bilo dogovorjeno, da morajo obe fazi projekta PGD in PZI v največji možni meri izvajati vzporedno, predvsem pa izvedbene detajle, kolikor je mogoče, sproti posredovati na gradbišče, da bi se lahko dela izvajala. Projektno izredno zahtevna sta bila segmenta arhitekture in strojnih instalacij predvsem zaradi obsega sprememb in potrebnega medsebojnega usklajevanja. Ker gre za objekt, kjer se zadržujejo zelo občutljiva in ranljiva populacija, je bilo potrebno vso pozornost nameniti požarno varstvenim zahtevam, ki so najbolj zahtevne prav na teh dveh področjih projektne dokumentacije. Tako je bilo treba v celotnem postopku priprave dokumentacije za vse spremembe pridobiti dve novi soglasji Ministrstva za obrambo, prvega z datumom 9.8.2012 in končnega z datumom 12.12.2012. S sprejemom tega soglasja so bili dani vsi pogoji, da se PGD projekt dokonča in gradbeno dovoljenje, ki je vsebovalo vse do tedaj zahtevane spremembe je bilo izdano 01.03.2013.

V mesecu marcu 2012 so bili izbrani izvajalci elektro in strojnih instalacij, prav tako pa je bil realiziran in zaključen tudi razpis za obrtniška dela.

Tako so bili dani pogoji za intenzivnejše nadaljevanje del na objektu.



Gradnja objekta napreduje (2012).



Priprava terena za izgradnjo parkirišča (2012).



Pogled z gradbišča proti Ljubljanski cesti (2012).



Notranji prostori čakajo na dokončanje del (2012).



Gradnja se počasi bliža koncu (2012).



Montaža oken (2012).



Priprave objekta za fasaderska dela (2012).

Pri natančnem pregledu projektnih rešitev predvsem obrtniških del in po v mesecu marcu 2012 izvedenem razpisu za obrtniška dela na podlagi projektnih popisov spremenjenega projekta, je bilo potrjeno dejstvo, da so predvideni stroški gradnje previsoki. Zato je investitor zahteval, da se izvedba del, predvideni materiali in izvedbeni detajli predvsem obrtniških del, spremenijo tako, da se bo gradnja občutno pocenila. Tako so bile v letu 2012 aktivnosti usmerjene k pocenitvi obrtniških del, pri čemer smo v veliki meri pocenili fasaderska dela, alu

steklarska dela, notranje stavbno pohištvo, ključavničarska dela, mavčno kartonska dela in mizarsko pasarska dela.



Pogled na tretji stolpič (2013).



Objekt dobiva končno podobo (2013).

Potrebno je omeniti, da so strokovne skupine, ki so sodelovale na projektu (inženiring, nadzor in projektanti) v času izvajanja projekta veliko truda posvetile racionalni izrabi sredstev za izvajanje del, pri čemer pa so se v potrebni meri upoštevali vsi predpisi in zahteve pravilnikov za kvalitetno in varno gradnjo tega zahtevnega objekta. Poudariti je potrebno tudi to, da vse spremembe, ki so bile sprejete zaradi pocenitve izgradnje, niso vplivale na pravočasno izvedbo del in so bile izvedene v okviru rešitev iz projekta za gradbeno dovoljenje, na podlagi katerega je bilo dovoljenje izdano.

4.obdobje

Začetek tega obdobja je povezan s problematiko financiranja projekta. V mesecu marcu 2013 so nastopile težave investitorja s poravnavo situacij, ki so jih izvajalci izstavljali za svoje opravljeno delo. Investitor in Občina Litija sta k reševanju tega problema pristopila z vso resnostjo, opravili so razgovore z izvajalci, jim pojasnili situacijo, vendar se je navkljub temu intenzivnost izvajanja del na objektu občutno zmanjšala, tako da so se v času od aprila do septembra 2013 na objektu izvajala le nekatera obrtniška in instalacijska dela in še ta v zmanjšanem obsegu. V tem času je investitor vložil velike napore k razrešitvi nastale situacije in jo je konec poletja tudi razrešil. Z začetkom septembra so se dela na objektu nadaljevala nemoteno.



Vgradnja stavbnega pohištva (2013).



Vgradnja stavbnega pohištva (2013).



Izvedba slikopleskarskih in drugih del (2013).

V aprilu 2013 je bila skupaj z Elaboratom o širitvi javne mreže v enoto DSO v Litiji na MDDSZEM posredovana vloga za najem te enote v Litiji. Komisija za ocenjevanje investicijske dokumentacije za javne socialno varstvene zavode je 23.5.2013 podala pozitivno mnenje k predlogu elaborata, v delu ki se nanaša na najem prostorov v Litiji.

V okviru rebalansa financiranja je investitor predvidel tudi odprodajo nekaterih poslovnih površin. Tako je bilo potrebno konec jeseni 2013, po sprejeti odločitvi za prodajo prostorov za lekarniško in bančno dejavnost, velik del pritlične etaže ponovno projektno obdelati in temeljito preurediti. S tem posegom je bilo mogoče koristno uporabiti prostor kuhinje, v katerem so bila dela že predhodno ustavljena, saj kuhinja zaradi uvedbe gospodinjiskih skupnosti v DSO, ni bila več potrebna, prav tako pa se je doseglo, da so bile površine še bolj racionalno izkoriščene.

Najbolj pomembno dejstvo v zvezi s to že tretjo bistveno spremembo projekta pa je zagotovo dejstvo, da je investitor s to odločitvijo uspel, da so vse površine v objektu popolnoma izkoriščene in da je z vsemi temi spremembami, ki so res da zahtevale dodaten čas in dodatna sredstva, v večini primerov pa na vzroke za vse te spremembe ni imel vpliva, dosegel, da bodo v objektu dejavnosti, katerih nosilci zagotavljajo dolgoročno in zanesljivo sodelovanje.

Potem, ko so se uskladile zahteve po ureditvi prostorov s strani obeh kupcev, je bilo potrebno naročiti te spremembe projektov. Glede na dejstvo, da je šlo v obeh primerih tudi za spremembo dejavnosti, je bilo potrebno izpeljati tudi upravni postopek za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja, ki bi obravnaval te spremembe. Investitor je vse aktivnosti naročil v izvedbo projektnim skupinam, istočasno pa smo se tudi odločili, da bomo v teh projektih za spremembo prikazali tudi vse ostale spremembe, ki so nastale med izvajanjem del glede na zadnje izdano gradbeno dovoljenje iz marca 2013, kar je pomenilo prihranek stroška za izdelavo PID dokumentacije, ki smo jo potrebovali za postopke pridobitve uporabnega dovoljenja.

Takoj v začetku leta 2014 smo pridobili vse projekte za izvajanje del, upravni postopek za izdajo gradbenega dovoljenja, pa se je zaključil 13.3.2014. Praktično takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja je investitor na UE Litija vložil zahtevo za izvedbo postopka pridobitve uporabnega dovoljenja tako za objekt kakor tudi za parkirišče.

Posebej je potrebno navesti, da je bila ureditev lekarniškega prostora dokaj zahteven in obsežen poseg. Tehnološke zahteve za ureditev lekarne so imele za posledico naročilo določenih elementov strojne opreme, ki so imele dobavni rok 5-6 tednov, posegi na objektu pa so bili dokaj zahtevni in obsežni, tako časovno kakor tudi cenovno.



Ureditev lekarniškega prostora (2013 - 2014).

Vsebinsko in intenzivno izvajanje del v lekarni se je začelo konec januarja 2014 in so bila v glavnem zaključena v mesecu in pol. Pri tem je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da je bilo zaključna dela možno izvesti šele po zaključku instalacijskih del.

Investicijska vrednost del povezanih z ureditvijo lekarne so bila: elektro instalacijska dela 45.000,00 EUR, strojno instalacijska dela 75.000,00 EUR, tlakarska dela 8.000,00 EUR, mavčno izolacijska dela 6.000,00 EUR, stavbno pohištvo 18.000,00 EUR, slikopleskarska dela 4.000,00 EUR, gradbena dela in ostalo 26.000,00 EUR, skupaj torej 182.000,00 EUR.

V zaključni fazi izgradnje objekta, so bila na objektu so bila izvedena vsa dela, izvedeni vsi preizkusi, meritve in poskusni zagoni, pregledi s strani preglednikov za posamezne naprave in pridobljeni vsi certifikati in dokazila o ustreznosti vgrajenih materialov in izvedbe. Na podlagi teh dokumentov so bili sestavljeni vsi izkazi in dokazila o varnosti in ustrezni gradnji objekta.

Dne 6.5.2014 je bil izpeljan tehnični pregled objekta in parkirišča, ki je potekal zelo tekoče, brez zapletov in z minimalnimi zahtevami s strani vseh inšpektorjev in izvedencev, ki so bili vabljeni in prisotni na tehničnem pregledu.



Pogled z objekta na novo zgrajeno parkirišče in križišče (2014).

Dne 9.5.2014 je bil tudi izpeljan prevzem izvedbe križišča na Ljubljanski cesti, kjer ima objekt SVC uvoz na parkirišče, kjer je bilo tudi ugotovljeno, da DRSC nima zadržka za uporabo tega uvoza za potrebe SVC in izdajo uporabnega dovoljenja za objekt.



Še en pogled na parkirišče in park (2014).

Potem ko je investitor na UE Litija posredoval izjavo z dokazili o odpravi vseh pripomb je dne 16.05.2014 prejel uporabno dovoljenje za objekt in parkirišče.



Objekt že čaka na prve uporabnike (2014).

2. Del poročila:

Predhodno finančno poročilo o investiciji: PRILOGA št. 1

Poročilo o drugih finančnih stroških, ki so nastali tekom investicije: PRILOGA 2

Poročila pripravila:

- Dušan Habjan, univ.dipl.inž.grad.,
vodja projekta investitorja in odgovorni vodja del in
- Tatjana Kržišnik, univ.dipl.prav.,
direktorica SVC Litija d.o.o.