



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Projektni tim
za operativnu provedbu projekta izgradnje
objekta Doma zdravlja Primorsko-goranske
županije u Opatiji

KLASA: 510-12/17-01/3
URBROJ: 2170/1-09/14-18-20
Rijeka, 26. siječnja 2018.

IZVJEŠĆE
O PROVEDBI PROJEKTA IZGRADNJE OBJEKTA DOMA ZDRAVLJA
PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE U OPATIJI

Izradila:


Biljana Vučinić Polh, dipl.ing.građ.
voditeljica Projektnog tima

Suglasnost:

UO za zdravstvo

Pročelnica:


izv.prof.dr.sc. Đulija Malatestinić



1. PRAVNI OSNOV

Člankom 52. točkom 23. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst) propisano je da Župan donosi opće i pojedinačne akte, te zaključke sukladno zakonu i drugim propisima, te aktima Skupštine.

Člankom 25. stavkom 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/14, 16/15 i 3/16) propisno je da Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke.

Člankom 9. Upute o provođenju razvojnih projekata (KLASA: 022-04/16-01/47, URBROJ: 2170/1-01-01/5-16-46 od 19. prosinca 2016.) propisano je da je Projektni tim u obvezi jedanput godišnje izvijestiti Župana o realiziranim aktivnostima i problemima u provedbi razvojnog projekta.

2. OBRAZLOŽENJE

Sukladno članku 9. Upute o provođenju razvojnih projekata (KLASA: 022-04/16-01/47, URBROJ: 2170/1-01-01/5-16-46 od 19. prosinca 2016.) i Odluci o osnivanju Projektnog tima za operativnu provedbu projekta izgradnje objekta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Opatiji (KLASA: 022-04/17-01/6, URBROJ: 2170/1-01-01/5-17-37 od 13. veljače 2017.) u nastavku je izvješće o provedbi projekta.

2.1. IZVJEŠĆE O PROVEDBI PROJEKTA IZGRADNJE OBJEKTA DOMA ZDRAVLJA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE U OPATIJI

U proteklom periodu održano je 7 sjednica Projektnog tima za operativnu provedbu projekta izgradnje Doma zdravlja u Opatiji. Članovi Projektnog tima izvršavali su zadaće sukladno Odluci o osnivanju Projektnog tima.

Tijekom 2014. g. Dom zdravlja Primorsko-goranske županije je pokrenuo postupak pripreme dokumentacije za izgradnju novog objekta u kojem će zdravstvenu djelatnost obavljati zdravstvene ustanove čiji je Županija osnivač: Dom zdravlja Primorsko-goranske županije, Zavod za hitnu medicinu Primorsko-goranske županije, Nastavni zavod za javno zdravstvo Primorsko-goranske županije i Zdravstvena ustanova Ljekarna Jadran Rijeka.

Prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije (Službene novine Primorsko-goranske županije 56/12) osiguran je prostor za izgradnju objekta Doma zdravlja. Izgradnja objekta je planirana na k.č 385/5 k.o. Volosko ukupne površine 7.319 m² koje su u zemljišnim knjigama u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

Do veljače 2017. godine, kada je donesena Odluka o osnivanju Projektnog tima za operativnu provedbu projekta izgradnje Doma zdravlja u Opatiji, realizirane su slijedeće aktivnosti:

- Izrađeno idejno rješenje - broj projekta 1336/14.
- Izrađen Elaborat investicijske opravdanosti ulaganja u projekt.
- Izrađen idejni projekt - broj projekta 1377/14.
- Projekt prijavljen u bazu razvojnih projekata Primorsko-goranske županije pod brojem 1353.

- Ishođena lokacijska dozvola (KLASA: UP/I 350-05/15-03/14, URBROJ: 2170/1-03-06/5-15-7 od 17. kolovoza 2015. g. pravomoćna od 4. rujna 2015.g.).
- Izrađen glavni projekt- broj projekta BP-GL 27/2015 i izvršene kontrole glavnog projekta kod ovlaštenih revidenata.
- Izrađene procjene vrijednosti nekretnina sukladno novom zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
- Riješeni imovinsko-pravni odnosi između DUUDI-ja, Grada Opatije i Primorsko-goranske županije.



Slika 1 Pogled s vrha parcele prema Rijeci



Slika 2. Pregledna situacija

Prema glavnom projektu procijenjena vrijednost građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova na zgradi i okolišu te zemljanih radova na okolišu i zaštiti građevinske jame je 25.726.182,92 kn bez PDV-a od čega 8.394.398,34 kn bez PDV-a za građevnu jamu.

Projekt izgradnje Doma zdravlja je prezentiran na kolegiju Župana u studenom 2016. godine kad je Zaključkom Župana (KLASA: 022-04/16-01/43, URBROJ: 2170/1-01-01/5-16-29 od 21. studenog 2016.) prihvaćena informacija o projektu izgradnje objekta Doma zdravlja u Opatiji.

Istim Zaključkom UO za zdravstvo je bio zadužen za izradu programskih aktivnosti te reviziju dijela projekta koji se odnosi na iskope, odnosno visinsku kotu projekta.

Nastavno na spomenuti Zaključak Dom zdravlja je zatražio od stalnog sudskog vještaka građevinske struke g. Dragana Blaževića, dipl. ing., mišljenje o potrebi revizije glavnog projekta izgradnje novog objekta Doma zdravlja u Opatiji. U svom nalazu od 2. prosinca 2016. godine vještak je zaključio da je projekt u visokoj fazi pripreme projektne dokumentacije i ishođenja potrebnih dozvola za gradnju čime su konzumirani uvjeti iz prostorno-planske dokumentacije i lokacijske dozvole. Za reviziju glavnog projekta teško je odrediti vrijeme realizacije ali bi to svakako značilo odstupanje od dosadašnjeg projekta te odgodu početka gradnje objekta Doma zdravlja.

Dom zdravlja planira financirati investiciju prodajom nekretnina u svom vlasništvu. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine postojećeg Doma zdravlja u Opatiji na adresi Stube dr. Vande Ekl 1 je 22.950.000,00 kn, dok je tržišna vrijednost zgrade hitne medicinske pomoći na adresi Vladimira Nazora 4 u Opatiji 7.550.000,00 kn što ukupno iznosi 30.500.000,00 kn.



Slika 3. Postojeći Dom zdravlja Opatija, Stube Vande Ekl 1

U postojećem UPU 1 naselja Opatija (Službene novine Primorsko-goranske županije 56/12) za objekt na lokaciji postojećeg Doma zdravlja, Stube Vande Ekl 1 predviđena je izgradnja turističke namjene, dok je za objekt na lokaciji postojećeg objekta Hitne pomoći, Vladimira Nazora 4, predviđena izgradnja društvene namjene.



Slika 4. Postojeći objekt Hitne pomoći, Vladimira Nazora 4

Župan je 13. veljače 2017. donio Odluku o osnivanju Koordinacijskog tima (KLASA: 022-04/17-01/6, URBROJ: 2170/1-01-01/5-17-38 od 13. veljače 2017.) i Projektnog tima za operativnu provedbu projekta izgradnje objekta Doma zdravlja u Opatiji (KLASA: 022-04/17-01/6, URBROJ: 2170/1-01-01/5-17-39 od 13. veljače 2017.).

Projektni tim je nastavio s pripremom projektne dokumentacije i ishođenjem dozvole za gradnju objekta.

Građevinska dozvola za izgradnju objekta Doma zdravlja u Opatiji je ishođena u ožujku a pravomoćna i izvršna postala je u svibnju 2017. godine. Time su stvoreni preduvjeti za izradu Izvedbenog projekta.

Tijekom izrade Izvedbenog projekta predloženo je unapređenje sustava grijanja i hlađenja objekta, dodatne analize sustava ventilacije zgrade, te ostvarivanje dodatnih ušteda na zaštiti građevinske jame.

Projektni tim je navedene prijedloge analizirao te je donio zaključak da su prijedlozi dobrodošli i opravdani jer omogućavaju u jednom dijelu uštedu u cijeni građenja, a u drugom dijelu podizanje kvalitete i optimiziranje sustava ventilacije te grijanja i hlađenja zgrade.

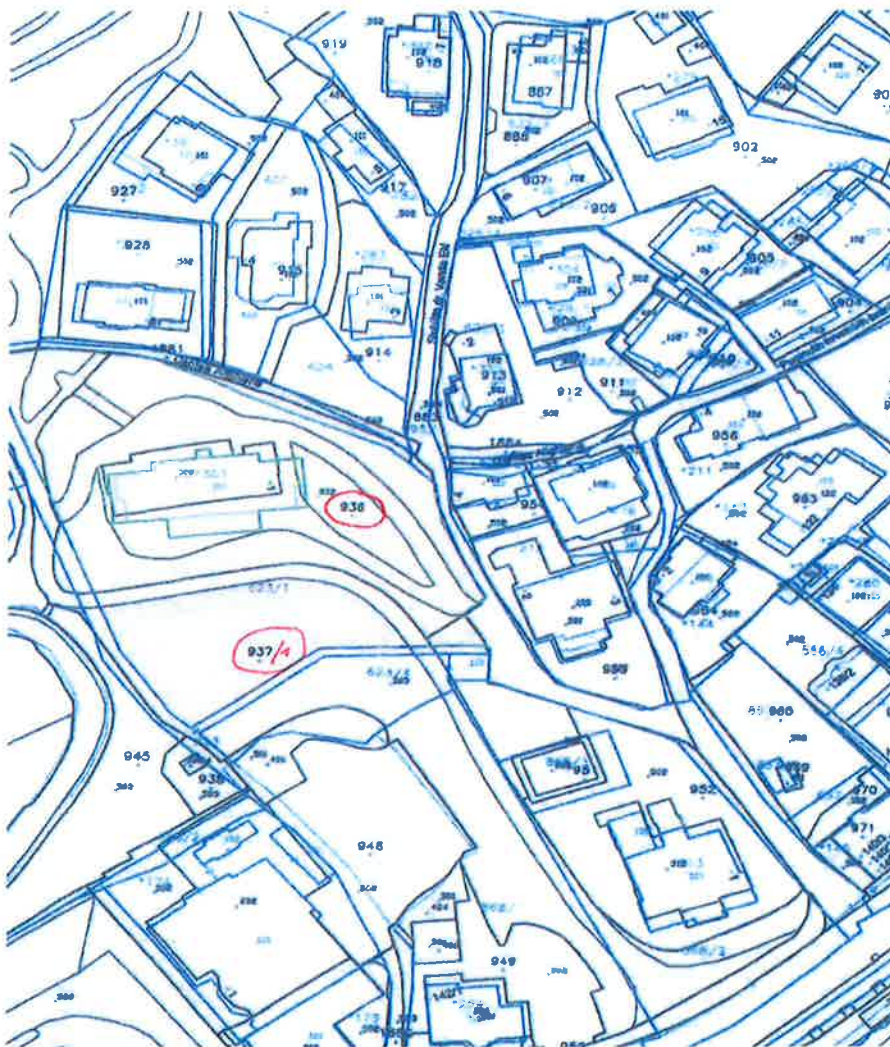
Temeljem Izvedbenog projekta s pripadajućim troškovnicima dobivena je vrijednost investicije u iznosu od 27.746.490,00 kn (bez PDV-a) odnosno 34.683.112,55 kn (s PDV-om).

Dom zdravlja je u međuvremenu pripremio prijedlog mogućih načina financiranja izgradnje objekta. Jedna od varijanti financiranja je financiranje kreditnim aranžmanom s poslovnom bankom i u međuvremenu prodaja nekretnina. Sredstvima od prodaje bi se vraćao kredit. Druga varijanta je objava poziva za prodaju nekretnina i njihova prodaja. Ukoliko se prodajom ili djelomičnom prodajom nekretnina Doma zdravlja Primorsko-goranske županije ne osigura dovoljno sredstava za izgradnju objekta, financiranje bi se premostilo i osiguralo kreditnim aranžmanom s poslovnom bankom. Odabir poslovne banke uslijedio bi nakon dobivanja potrebne suglasnosti Županijske skupštine za kreditno zaduženje. Postojećim modelima financiranja nije planirano korištenje proračunskih sredstava Primorsko-goranske županije.

U međuvremenu je Grad Opatija pokrenuo proceduru Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija kojom je za objekte Dom zdravlja,

Stube Vande Ekl 1 i Hitne pomoći, Vladimira Nazora 4, predviđena mješovita gradnja.

Novom katastarskom izmjerom naselja Opatija koja je stupila na snagu krajem 2017. godine došlo je do izmjene u dijelu koji se odnosi na objekt postojećeg Doma zdravlja, Stube Vande Ekl 1. Postojeća parcela je podijeljena na dva dijela lokalnom prometnicom. Prema postojećem UPU 1 naselja Opatija parcela iznad prometnice na kojoj se nalazi objekt je turističke namjene dok je dio parcele ispod prometnice društvene namjene.



Slika 5. Identifikacija k.č. 936 i 937 k.o. Opatija-nova

Župan je uputio dopis Gradu Opatiji (KLASA: 510-12/17-01/3, URBROJ: 2170/1-09714-17-15, od 30. studenog 2017. g) u svrhu očitovanja gradonačelnika i predstavničkog tijela Grada Opatije o lokaciji novog Doma zdravlja i financiranju razlike vrijednosti prodaje nekretnina u vlasništvu Doma zdravlja i izgradnje novog objekta Doma zdravlja (prilog 1).

Grad Opatija je nakon toga zatražio da im se dostavi na uvid glavni projekt izgradnje Doma zdravlja u Opatiji.

Svakako bi prije početka izvedbe radova trebalo uspostaviti suradnju s Gradom Opatija zbog usklađivanja aktivnosti na pripremi i realizaciji projekata u zoni zahvata (rekonstrukcija D66, Vatrogasni dom i Dom zdravlja).

Osim toga potrebno je definirati status zemljišta, sklapanjem Ugovora o pravu građenja između Primorsko-goranske županije i Doma zdravlja Primorsko-goranske županije te analizirati predloženi model financiranja uz donošenje odluke o daljnjim aktivnostima (dobivanje suglasnosti Županijske skupštine ili Župana o prodaji nekretnina).

3. PROBLEMI U PROVEDBI PROJEKTA IZGRADNJE OBJEKTA DOMA ZDRAVLJA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE U OPATIJI

Obveza Projektnog tima je pratiti dinamiku (programsku i financijsku) realizacije razvojnog projekta sukladno članku 9. Upute o provođenju razvojnih projekata Primorsko-goranske županije (KLASA: 022-04/16-01/47, URBROJ: 2170/1-01-01/5-16-46 od 19. prosinca 2016.).

Tijekom proteklog razdoblja Projektni tim nije uspio definirati dinamiku realizacije projekta zbog preispitivanja lokacije budućeg Doma zdravlja.

4. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15 i 3/16), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2018. godine, donio je

Z a k l j u č a k

1. Prihvaća se Izvješće o provedbi projekta izgradnje objekta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Opatiji.
2. Utvrđuje se da Grad Opatija nije dostavio odgovor na dopis Župana (KLASA: 510-12/17-01/3, URBROJ: 2170/1-09714-17-15, od 30. studenog 2017. g.) u kome se traži očitovanje gradonačelnika i predstavničkog tijela Grada Opatije o lokaciji novog Doma zdravlja i financiranju razlike vrijednosti prodaje nekretnina u vlasništvu Doma zdravlja i izgradnje novog objekta Doma zdravlja.
3. Utvrđuje se da Grad Opatija nije usvojio Izmijene i dopune Urbanističkog plana naselja Opatija po kojima je za lokacije objekata Dom zdravlja, Stube Vande Ekl 1 i Hitne pomoći, Vladimira Nazora 4 predviđena mješovita namjena.
4. Zadužuje se Projektni tim da provjeri važeću dokumentaciju prostornog uređenja Grada Opatije, utvrdi moguće nove lokacije za smještaj Doma zdravlja te provjeri status njihova vlasništva.

prilog 1



ŽUPAN

KLASA: 510-12/17-01/3
URBROJ: 2170/1-09/14-17-15
Rijeka, 30. studeni 2017.

Grad Opatija
n/r gradonačelnika Ive Dujmića
M.Tita 3
51410 Opatija

PREDMET: Izgradnja Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Opatiji

Poštovani gradonačelniče,

Dom zdravlja Primorsko-goranske županije pripremio je projekt izgradnje Doma zdravlja u Opatiji na lokaciji koja je predviđena prostorno-planskom dokumentacijom. Slijedom medijskih napisa kako postoje određene dvojbe oko lokacije budućeg Doma zdravlja očekujemo očitovanje predstavničkog tijela Grada Opatije o navedenom.

S tim u vezi postoje li i dvojbe Grada Opatije o alternativnim lokacijama budućeg Doma zdravlja, primjerice, zemljište u Voloskom koje je Grad Opatija darovao Primorsko-goranskoj županiji za izgradnju Doma za starije i nemoćne osobe.

Planirano je da će se Dom zdravlja u Opatiji izgraditi sredstvima od prodaje nekretnine Doma zdravlja na adresi Stube Vande Ekl 1 u Opatiji i zgrade Hitne medicinske pomoći u Opatiji, Vladimira Nazora 4. Obzirom da je procijenjena vrijednost tih nekretnina manja od procijenjenih troškova izgradnje novog objekta Doma zdravlja potrebno je prije početka izgradnje dogovoriti tko će snositi trošak razlike vrijednosti prodaje nekretnina i izgradnje i uređenja objekata. Slijedom navedenog da li je Grad Opatija spreman prihvatiti učešće u financiranju navedenih troškova, kao i činjenicu da troškovi iskopa na predviđenoj lokaciji iznose 10 milijuna kuna samo zbog denivelacije terena.

U očekivanju Vašeg odgovora s poštovanjem,

ŽUPAN
Zlatko Komadina

Na znanje:

- Predsjednik Gradskog vijeća Grada Opatije
dr.sc. Robert Kurelić, M. Tita 3, 51410 Opatija

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Arhiva

OTPREMJENO
01-12-2017

Adamičeva 10, HR-51000 Rijeka

T ++385 51 351601 F ++385 51 212948 E zupan@pgz.hr W www.pgz.hr