



MESTNA OBČINA MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

OBNOVITVENA DELA V DOMU KULTURE PEKRE

Investitor : **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ul. Heroja Staneta 1, Maribor,
ki jo zastopa župan Franc KANGLER

Upravljavec(uporabnik) : **KRAJEVNA SKUPNOST PEKRE**
Bezjakova ul. 4, PEKRE
ki jo zastopa predsednik KS Žan CENC

Izdelal : **IMO BIRO d.o.o., Partizanska c. 3, Maribor**

Številka dokumenta : **08-03 BK/10**

Datum : **NOVEMBER 2010**



VSEBINA

1.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	3
1.1	Investitor:	3
1.2	Upravljavec (uporabnik) objekta:	4
1.3	Izdelovalci investicijske in projektne dokumentacije	4
2.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	5
2.1	Predstavitev investitorja	5
2.2	Predstavitev Krajevne skupnosti Pekre	7
2.3	Analiza obstoječega stanja	8
2.4	Razlogi za investicijsko namero	9
3.	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	11
3.1	Razvojne možnosti in cilji investicije	11
3.2	Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami	12
4.	OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN /ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	12
4.1	Opis variant investicije	12
5.	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	14
5.1	Opredelitev vrste investicije	14
5.2	Osnove in izhodišča za oceno vrednosti	15
5.3	Ocena investicijskih stroškov	16
6.	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	20
6.1	PREDHODNA IDEJNA REŠITEV	20
6.2	FUNKCIONALNA ZASNOVA	20
6.3	PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	21
6.4	ANALIZA LOKACIJE Z NAVEDBO PROSTORSKIH AKTOV	21
6.5	SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE	23
6.5.1	OPIS PREDVIDENE INVESTICIJE	23
6.5.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJSKIH DEL (GOI DELA) IN OPREME	26
6.5.3	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	27
6.6	VARSTVO OKOLJA	28
6.7	VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE	29
6.8	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO	29
6.9	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	30
7.	SMISELNOST IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	31
7.1	Smiselnost nadaljnje priprave dokumentacije	31
7.2	Nadaljnja priprava investicijske dokumentacije	31
8.	PRILOGA : Stroškovnik obnovitvenih del v Domu kulture Pekre	31

1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

1.1 Investitor:

**MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, MARIBOR,
ki jo zastopa župan Franc KANGLER**

Naziv investitorja	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov :	Ulica heroja Staneta 1, Maribor
Pošta :	2000 MARIBOR
Telefon .	+386 (0)2 220 10 00
Telefax :	+386 (0)2 220 12 07
Elektr. naslov :	info@maribor.si
Matična številka :	5883369
Davčna številka :	SI 12709590

Župan FRANC KANGLER

Odgovorna oseba investitorja :

SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE

Direktorica : Branka THALER, univ.dipl.prav.

Žig in podpis odgovorne osebe

Odgovorne osebe investitorja, zadolžene za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije, za pripravo projektne in tehnične dokumentacije, za izvedbo javnega naročila ter spremljanje izvedbe investicije:

Vodja službe za mestne četrti in krajevne skupnosti :

Tatjana KRISTL, univ.dipl.ekon.

Žig in podpis odgovorne osebe

Strokovni sodelavec :

Metka ROGL, kom. inž.

Žig in podpis odgovorne osebe

Vodja službe za javna naročila :

Alenka TOVORNIK, univ.dipl.oec.

Žig in podpis odgovorne osebe

2. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja

povzeto po spletni strani : www.maribor.si

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor. Je univerzitetno in metropolitansko mesto ter gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije.

V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena. Tukaj imajo sedež Univerza v Mariboru, Inštitut informacijskih znanosti-IZUM, Nova KBM, Zavarovalnica Maribor, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor in Mariborska nadškofija. Prav tako imajo v mestu sedež nacionalne institucije, kot so Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet.

Maribor je središče slovenske pokrajine Štajerske in sedež statistične Podravske regije, ter sedež vzhodne kohezijske regije.

Župan Mestne občine Maribor je Franc Kangler.

Mestna občina Maribor je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.



Stari del Maribora [Lent](#) z [Dravo](#)

Število prebivalcev:	112.642 na dan 30.06.2009
Poštna št./pošta:	2000 Maribor
Občina:	Maribor
Pokrajina:	Štajerska
Statistična regija:	Podravska regija

Mestne četrti in krajevne skupnosti :

Cilj povezovanja občanov v mestno četrt ali krajevno skupnost je organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture ter dobrih medsebojnih odnosov.

V skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in Odlokom o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih, občani v mestni četrti ali krajevni skupnosti zadovoljujejo svoje potrebe in izvajajo naloge, ki jih je mestni četrti ali krajevni skupnosti poverila občina. Mestna četrt ali krajevna skupnost varuje koristi prebivalstva svojega območja v okviru ustave in zakonov s soglasjem Mestne občine Maribor, ki je prenesla del svojih pristojnosti na mestno četrt ali krajevno skupnost.

Sredstva za financiranje mestnih četrti in krajevnih skupnosti zagotavlja Mestna občina Maribor iz sredstev občinskega proračuna.

Med najpomembnejše naloge mestnih četrti in krajevnih skupnosti, vezano na predmetno investicijo, sodi tudi :


- urejanje pogojev in načina upravljanja s premoženjem, namenjenim za potrebe krajevnega prebivalstva,
- spodbujanje kulturno umetniške dejavnosti, športne in rekreacije ter ljubiteljskih dejavnosti,
- skrb za zaščito kulturne, naravne in zgodovinske dediščine ter spomenikov.

2.2 Predstavitev Krajevne skupnosti Pekre

povzeto po spletni strani krajevne skupnosti Pekre : www.ks.pekre.si

MESTNA OBČINA MARIBOR KRAJEVNA SKUPNOST PEKRE

Bezjakova 4, 2341 Limbuš

 02/613-13-29

 ks.pekre@maribor.si

STATISTIČNI PODATKI

Nadmorska višina: 330m

Število prebivalcev: 2100

Pošta: 2341 Limbuš

Občina: Maribor

Pokrajina: Štajerska

Statistična regija: Podravska

Predsednik: Žan CENC, prof. bio – ke, zan.cenc@gmail.com

Tajnik: Jože Kurnik

Svet krajevne skupnosti Pekre sestavljajo:

Žan CENC, predsednik

Aleš PARTLIČ, podpredsednik

Jože ČERNELČ, član

Zlatko PARTLIČ, član

Sergej LAH, član

Branko MLAKER, član

Marija VIRT, članica

Odgovorna oseba za posredovanje informacij javnega značaja je:

Žan CENC, prof. bio – ke, predsednik sveta

Kratek opis Krajevne skupnosti Pekre

Meje Krajevne skupnosti Pekre so: Krajevna skupnost Pekre je del Mestne občine Maribor in leži na jugozahodni strani mesta Maribor med Studenci, Radvanjem in Limbušem in sega na Pohorju do zgornje postaje Pohorske vzpenjače.

Osrednji del krajevne skupnosti sestavlja strnjeno naselje v središču Pekar in ob glavnih prometnicah : Lackovi cesti, Cesti graške gore in Bezjakovi ulici do Izobraževalnega centra Pekre. Od tam se po obronkih Pohorja razprostira naselje Hrastje, najvišje leži zaselek Markovo (535m). Naselje Hrastje na zahodni strani prehaja v Limbuško grabo.

Na vzhodni strani je področje Pekrske gorce, ki sega od Studencev do naselja Pekre.

Krajevna skupnost Pekre ima svoj sedež v Domu kulture Pekre (DPD Svoboda Pekre) na Bezjakovi ulici 4 v središču Pekar. Praznik Krajevne skupnosti Pekre je 21. maj, v spomin na Pekrske dogodke maja 1991 in je tudi spominski dan mesta Maribor.

V kraju poleg organov krajevne skupnosti deluje Prostovoljno gasilsko društvo Pekre, Turistično društvo Pekre, Kulturno društvo Pekre-Limbuš, OO ZŠC Pekre, KO RK Pekre, Društvo upokojencev združuje upokojence iz Limbuša in Pekar, prav tako deluje tudi KO ZB Limbuš Pekre. Področje Pekar spada v faro sv. Jakoba v Limbušu.

Med pomembnejše objekte in ustanove v Pekrah sodijo Dom kulture Pekre, knjižnica Pekre, gasilski dom, vrtec Pekre, sodobna samopostrežna trgovina, Izobraževalni center Pekre, najpomembnejši in za Pekre prepoznavni objekt pa je Pekrska gorca z Marijino cerkvico na vrhu.

2.3 Analiza obstoječega stanja

Zgradba Doma kulture Pekre je bila zgrajena v 50. letih prejšnjega stoletja (l. 1953) kot nekdanji Zadružni dom, pozneje preimenovana v Dom DPD Svoboda Pekre, ter nato preimenovana v Dom Kulture Pekre.

Osrednji prostor doma kulture je dvorana z odrom in balkonom površine ca 300 m², v kateri je 240 sedežev, z vhodno avlo in pomožnimi prostori. V objektu so danes še prostori Krajevne skupnosti in dotrajano, prazno stanovanje.

Objekt, zgrajen v l. 1953 po takratnih standardih, je bil v slabem stanju in je vidno propadal. V letu 2002 so bila zato izvedena nujna vzdrževalna dela na objektu. Vloženega je bilo veliko prostovoljnega dela krajanov; vse z namenom, da se prepreči propadanje objekta in da se ustvarijo pogoji za namensko uporabo objekta, predvsem za izvajanje kulturnih prireditev, kot tudi dejavnosti ostalih društev, ki domujejo v domu kulture.

Na objektu so bila tako do danes opravljena naslednja nujna investicijsko vzdrževalna dela :

- V celoti je bila zamenjana dotrajana strešna kritina z žlebovi in odtočnimi vertikalami
- Prebarvala se je fasada objekta
- Zamenjano je bilo fasadno stavbno pohištvo – vsa okna in večina vrat
- Opravljena so bila nujna tekoča vzdrževalna dela na vodovodni instalaciji, elektroinstalacijah in ogrevanju objekta
- V dvorani je bila izvedena nova odrska razsvetljava in ozvočenje, ter zamenjane zavese
- V letu 2010 so bila obnovljeni finalni podi in zamenjani stoli v dvorani

Z navedenimi deli so bili podani osnovni pogoji za namensko uporabo objekta, to je za izvajanje kulturnih prireditev. Že v letu 2004 je kulturno društvo Pekre v objektu pričelo organizirati gledališke predstave gostujočih društev. V letu 2005 je Turistično društvo Pekre organiziralo v objektu prvi festival komedije, ki je postal tradicionalen in bil v letu 2010 izveden že šestič. V letu 2006 je bilo obnovljeno delovanje kulturnega društva Pekre, ki se je zaradi interesa za sodelovanje krajanov Limbuša preimenovalo v kulturno društvo Pekre – Limbuš. Navedeno društvo je zelo dejavno, saj je v l. 2010 na oder postavilo že četrto premierno gledališko predstavo.

Danes v objektu poleg Kulturnega društva delujejo še Turistično društvo in Društvo upokojencev s sekcijama rusko kegljanje in ročna dela.

V severnem traktu objekta je zapuščeno dotrajano stanovanje, navedene prostore stanovanja bi bilo po prenovi mogoče uporabiti za delovanje društev in drugih ljubiteljskih aktivnosti krajanov, katerih dejavnost je danes okrnjena, saj ni na razpolago ustreznih prostorov. Prostori garderobe ob odru so prav tako dotrajani, potrebni celovite prenove.

Ne glede na izvedena nujna investicijska vzdrževalna dela, je objekt zaradi dotrajanosti v slabem stanju in ne ustreza sedanjim standardom za tovrstne objekte, prav tako pa objekt ne izpolnjuje prostorskih pogojev za delovanje društev in drugih aktivnosti občanov, kljub temu da so v objektu na razpolago prazni dotrajani prostori.

Poudariti je tudi potrebno, da je zelo razvita kulturna dejavnost, ki se odvija v dvorani doma, že zdavnaj prerasla lokalne okvire, vsakoletni festival komedije je že tradicionalen, kulturno društvo pa je na oder letos postavilo že četrto premiero.

Glede na navedeno, so krajsani prikrajšani pri izvajanju svojih skupnih in splošnih potreb, ki bi se naj organizirano izvajale v okviru krajevne skupnosti.

Zaključimo lahko, da Dom kulture Pekre na lokaciji Bezjakova ul. 4 v Pekrah, danes ne izpolnjuje minimalnih prostorskih pogojev in standardov za tovrstne objekte, v njem so neizkoriščeni, dotrajani in zapuščeni prostori nekdanjega stanovanja, po drugi strani pa ni prostorov, ki bi omogočali delovanje društev in drugih aktivnosti občanov.

2.4 Razlogi za investicijsko namero

Ne glede na opravljena nujna vzdrževalna dela, je objekt dotrajan, nujna je njegova celovita prenova z izvedbo toplotnih izolacij, ki jih objekt sploh nima, sanacija vlage v kletnih prostorih, celovita ureditev ogrevanja objekta in prezračevanja dvorane, prenova elektroinstalacij ter izvedba obnove dotrajanih obrtniških del, izvedba priključka objekta na javno kanalizacijo in ureditev parkirnih mest.

Da bi ohranili že doseženo, navedeno v analizi obstoječega stanja in omogočili nadaljevanje aktivnosti, je bil pripravljen plan nujnih obnovitvenih del za Dom kulture Pekre, ki obsega izvedbo naslednjih del :

1. Ureditve drenaž in hidroizolacije kletnih prostorov
2. Obnova prostorov v 1. nadstropju (nekdanje stanovanje)
3. Obnova vhodov v Dom kulture
4. Nabava zaves na balkonu
5. Nabava dodatnih reflektorjev
6. Zamenjava dotrajanih kletnih oken
7. Obnova elektroinstalacij in svetil
8. Izvedba ogrevanja na plin
9. Obnova prednje odrske stene
10. Ureditev priključka na ulično kanalizacijo
11. Ureditev parkirišča ob Domu kulture
12. Ureditev toplotne izolacije nad dvorano, ureditev pohodnih površin
13. Obnova tal v avli
14. Obnova tal v glavnem vhodu in na stopnišču v prostore KS
15. Popravilo ograj na stopniščih
16. Popravilo tal v garderobi ob odru v desnem krilu objekta

Na navedenih osnovah v analizi obstoječega stanja je bila sprejeta odločitev, da se pristopi k celoviti obnovi in posodobitvi Kulturnega doma Pekre, zaradi:

1. Dejanske potrebe krajevne skupnosti po urejenih prostorih, ki bodo omogočali delovanje same krajevne skupnosti, izvajanje kulturnih prireditev kot tudi delovanje dejavnosti društev in drugih aktivnosti krajanov.
2. Investicijsko vzdrževanje objekta je zaradi njegove dotrajanosti nujno in ga ni mogoče odložiti na kasnejši čas.
3. Povečati energetske učinkovitost objekta, zmanjšati obratovalne stroške objekta.
4. Povečati okoljsko učinkovitost objekta tako z zmanjšanjem onesnaževanja zaradi danes neučinkovitega ogrevanja objekta kot s priključitvijo objekta na javno kanalizacijo.
5. Urejeni prostori bi vzpodbudno delovali na krajanke pri še večjem vključevanju v aktivnosti društev in drugih dejavnosti, ki se bodo odvijale v Kulturnem domu. Urejeni prostori bi prav tako vzpodbujali krajanke, da se v večjem številu udeležujejo prireditev.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

Mestne četrti in krajevne skupnosti so s strani Mestne občine Maribor zadolžene za organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture ter dobrih medsebojnih odnosov. Spodbujanje kulturno umetniške dejavnosti, športnih dejavnosti, rekreacije ter ljubiteljskih dejavnosti krajanov je ena od pomembnih nalog mestnih četrti in krajevnih skupnosti, pri čemer je Mestna občina Maribor dolžna zagotavljati materialne pogoje za izvajanje dejavnosti mestnih četrti in krajevnih skupnosti.

Zaradi slabega stanja Doma kulture v Pekrah, ki bi naj prestavljal središče ne samo kulturnega, temveč tudi društvenega in družabnega dogajanja KS Pekre, so cilji investicije naslednji :

1. Glavni cilj, ki ga želi MOM doseči s prenovo objekta Kulturnega doma Pekre je zagotoviti ustrezne sodobne prostore, ki bodo omogočali in spodbujali izvajanje predvsem kulturnih prireditev kot tudi društvenih in drugih družabnih in izobraževalnih dejavnosti KS Pekre.
2. V prenovljenem objektu razširiti dejavnosti društev in tako privabiti čim večje število krajanov vseh starosti, ki bi se aktivno vključevali v dejavnosti in se tudi udeleževali prireditev.
3. V danes zapuščenem stanovanju zagotoviti dodatne prostore za izvajanje drugih dejavnosti društev (kot npr., petje, folklor, izobraževanja,).
4. Preprečitev gospodarske škode v kolikor se objekt ne bi investicijsko vzdrževal.
5. Povečati energetska učinkovitost objekta, ki je danes praktično brez izolacij, energetska potraten in s tem zmanjšati obratovalne stroške objekta.
6. Z ureditvijo kanalizacije zmanjšati onesnaževanje okolja. Danes se fekalne vode iz greznic objekta iztekajo v Pekrski potok, kar ni dopustno.
7. Z zagotovitvijo boljših pogojev za kulturne, družabne, izobraževalne in društvene dejavnosti, je brez dvoma za pričakovati večji odziv krajanov tako glede aktivnega vključevanja v dejavnosti, kot tudi glede obiskovanja prireditev ter posledično njihovo večje zadovoljstvo.

3.2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Osnovni namen investicije je izvajanje zakonsko določenih javnih funkcij, ki jih občina zagotavlja svojim občanom in so opredeljene tudi v okviru Načrta razvojnih programov občine Maribor, skladno z veljavno zakonodajo in usmeritvami EU. Načrt razvojnih programov sledi ciljem in usmeritvam nacionalnega programoma Strategija razvoja Slovenije (2005).

EU utemeljuje svoj družbeni razvoj v obdobju do leta 2013 na celoviti reformi gospodarstva in države. Investicija je skladna s cilji prenovljene Lizbonske strategije, ki se ne osredotoča le na gospodarska vprašanja, temveč postavlja celovito blaginjo prebivalstva kot enega osnovnih ciljev. Navedeno strategijo povzema Strategija razvoja Slovenije (2005), ki med ključnimi nacionalnimi razvojnimi cilji v obdobju 2006-2013 navaja med drugim trajnostno povečanje blaginje in kakovosti življenja vseh posameznikov in posameznikov, z izboljšanjem možnosti vsakega človeka za dolgo, zdravo in aktivno življenje z vlaganji v učenje, izobrazbo, zdravje, kulturo, bivalne pogoje in druge vire za uresničevanje osebnih potencialov.

Investicija bo prav tako spodbujala razvoj nacionalne identitete in kulture, kar je ena od razvojnih prioritet za doseganje zastavljenih ciljev v navedeni Strategiji razvoja Slovenije.

Obravnavana investicija predstavlja vlaganja v osnovna sredstva Mestne občine Maribor, torej naložbo v povečanje in ohranjanje premoženja lokalne skupnosti, ki bo prinesla koristi v prihodnosti. Osnovni namen investicije je zadovoljevanje javnega interesa krajanov, investicija bo omogočila in spodbujala organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb krajanov, kar se bo odražalo v njihovem povečanem zadovoljstvu.

4. OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN /ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

4.1 Opis variant investicije

Predmet investicije je celovita prenova in posobitev objekta Dom kulture Pekre zaradi dotrajanosti, torej nujno neodložljivo investicijsko vzdrževanje objekta. Glede na zgoraj navedeno lahko zaključimo, da primerjava investicije z drugo lokacijo ni smiselna ter da drugačna prenova obstoječega objekta na predmetni lokaciji ne bi bila smotrna.

Glede na navedeno ni drugih variant.

Zaradi opredeljene specifičnosti investicije, ki je razvidna iz predhodnih poglavij, sta v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta obdelani zgolj dve varianti – to je varianta z investicijo v prenovi obstoječega Doma kulture Pekre ter varianta brez investicije (minimalna varianta), kot sledi :

VARIANTA 1

Je varianta z investicijo v prenovu in posodobitev obstoječega Doma kulture v Pekrah. Obnova obstoječega objekta predstavlja praktično edino smiselno in racionalno rešitev za zagotovitev prostorskih pogojev za izvajanje kulturnih dejavnosti v dvorani, za zagotovitev prostorskih pogojev za delovanje društvenih, družabnih in izobraževalnih dejavnosti v naselju Pekre ter za zagotovitev prostorskih pogojev za delovanje same krajevne skupnosti.

Svet KS Pekre je že sprejel Plan obnovitvenih in vzdrževalnih del za l. 2010, s katerimi bi ohranili že doseženo in omogočili nadaljevanje aktivnosti krajevne skupnosti, z namenom vključiti čim večje število krajanov v aktivnosti oz. k ogledu prireditiv.

VARIANTA 2

Je varianta brez investicije.

V primeru, da bi bila sprejeta odločitev, da se za potrebe KS Pekre ne pristopi k investiciji v obnovo Kulturnega doma Pekre in se s tem ne zagotovi ustreznih prostorskih pogojev za delovanje KS Pekre, je potrebno izpostaviti, da bo zaradi neustreznih prostorskih pogojev delovanje široke palete dejavnosti v okviru KS Pekre okrnjeno. Poudariti je potrebno, da zelo razvita kulturna dejavnost že presega lokalne okvire. Sama KS želi spodbujati čimbolj množično udeleževanje krajanov v kulturno, družabno, izobraževalno in društveno dogajanje v KS Pekre, kar brez prostorskih danosti ne bo mogoče. Objekt za večje prireditve, proslave in odrske predstave uporabljajo tudi krajan KS Limbuš.

Stroški investicijskega vzdrževanja objekta so materialna vlaganja v ukrepe, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebni, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost objekta vso življenjsko dobo njegovega trajanja. Investicijsko vzdrževanje obsega večja popravila elementov objekta ter njihovo zamenjavo po poteku življenjske dobe.

Glede na zgoraj navedeno, ob upoštevanju dejstva, da je objekt star preko 50 let ter da je življenjska doba praktično za vsa obrtniška in instalacijska dela ter opremo potekla, smatramo, da varianta brez investicije ni dopustna oziroma ni sprejemljiva.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

5.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet investicije je prenova objekta Dom kulture Pekre oz. izvedba investicijsko vzdrževalnih del na predmetnem objektu.

Dom kulture Pekre je bil zgrajen že l. 1953 kot nekdanji Zadružni dom. Objekt je bil sicer tekoče vzdrževan, vendar je po 57 letih kronološke starosti v slabem stanju, dotrajan. Objekt nima izvedenih toplotnih izolacij, zato je tudi energetske potraten. Nujna je njegova celovita prenova po današnjih standardih zaradi ohranitve njegove funkcionalnosti, z izvedbo izboljšav, ki sledijo napredku tehnike in tehnologije glede funkcionalnosti, kot notranjih finalnih del, izolacij, instalacij in povečanja energetske učinkovitosti objekta.

Prav tako je potrebno poudariti, da gre za osrednji objekt KS Pekre, v katerem prostorske potrebe društvenih in ostalih aktivnosti krajanov danes znatno presegajo prostorske danosti Doma kulture, zato je njihovo delovanje okrnjeno. V domu, ki ne ustreza v celoti današnjim standardom, potekajo vsakoletni festivali komedije, zelo aktivno je kulturno društvo, ki je letos uprizorilo že štiri premierne predstave.

Mestna občina Maribor je dolžna zagotavljati prostorske pogoje za izvajanje dejavnosti krajevnih skupnosti. Sredstva za financiranje mestnih četrti in krajevnih skupnosti zagotavlja Mestna občina Maribor iz sredstev občinskega proračuna.

Glede na navedeno, bo predvidena investicija financirana iz javnih sredstev proračuna Mestne občine Maribor, ter eventualno pridobljenih nepovratnih sredstev za sofinanciranje tovrstnih objektov na osnovi javnih razpisov.

Prenovljeni kulturni dom s spremljajočimi prostori ostaja sestavni del prostorov, namenjenih potrebam Krajevne skupnosti Pekre, katerih ustanoviteljica (in lastnica premoženja) je po zakonu Mestna občina Maribor.

Investicija – prenova Doma kulture Pekre obsega izvedbo naslednjih del :

- Izdelavo investicijske dokumentacije – Dokument identifikacije investicijskega projekta
- Izdelavo izvedbene projektne dokumentacije
- Izvedbo razpisa za pridobitev izvajalca in dobavitelja opreme
- Adaptacijo – prenavo objekta
- Dobavo in montažo opreme
- Stroške svetovalnega inženiringa in nadzora po ZGO-1b
- Stroške projektantskega nadzora
- Odpravo pomanjkljivosti in prevzem del

5.2 Osnove in izhodišča za oceno vrednosti

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah temelji na grobi projektantski oceni vrednosti del po navedenih sklopih po cenah per avgust 2010.

Natančnejša ocena vrednosti investicije bo mogoča šele po izdelani projektni dokumentaciji, na osnovi projektantskega popisa del s količinami, ki bo ovrednoten s projektantskimi cenami za dela po enoti mere.

Izvedba del se predvideva v letu 2011, ko bi naj bila vsa dela tudi dokončana. Pogodba za izvedbo gradbeno obrtniških del in instalacijskih del, prav tako pogodba za dobavo in montažo opreme, bosta podpisani po sistemu »funkcionalni ključ v roke«, kar pomeni, da bodo opravljena dela obračunavana po fiksnih količinah in fiksnih cenah iz pogodbe za celotno obdobje investicije.

Celotna investicija bi naj bila izvedena do konca leta 2011, torej znotraj enega leta od ocene vrednosti investicije. Glede na navedena dejstva lahko zaključimo, da so stalne cene hkrati tudi tekoče cene. Tekoče cene so torej zaradi časovne bližine predvidenih del in klavzule v pogodbi glede nespremenljivosti cen enake kar stalnim cenam, torej je faktor revalorizacije iz stalnih cen na tekoče cene enak 1.

Razume se, da bo, v kolikor bi prišlo do bistvenih odstopanj tako glede ocenjenih vrednosti, kot predvidenih podražitev, izdelana novelacija tega dokumenta.

Opomba :

"Stalne cene" so enotni imenovalci vseh vrednostnih izrazov. To so cene, ki veljajo v času izdelave investicijske dokumentacije. Stalne cene lahko vključujejo tudi pričakovane strukturne spremembe, ki se preverjajo v analizi občutljivosti.

"Tekoče cene" so cene, kakršne pričakujemo v času realizacije investicije; pri analizi delno realiziranih investicij so tekoče cene dejansko realizirane cene za realizacijo investicije na osnovi situacij oziroma obračunov del.

5.3 Ocena investicijskih stroškov

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov za adaptacijo - prenovo objekta Dom kulture Pekre s spremljajočimi prostori, znaša :

Po stalnih cenah PER oktober 2010 z vključenim DDV : 272.544,00 EUR
Po tekočih cenah PER oktober 2010 z vključenim DDV : 272.544,00 EUR

Podrobnejši prikaz vrste stroškov investicije in ocenjenih vrednosti stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah je podan tabelarično v nadaljevanju in sicer :

Tabela št. 1: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah – POVZETEK

Tabela št. 2: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah - GOI DELA IN OPREMA

Tabela št. 3: Stroški investicije po tekočih cenah – POVZETEK

Tabela št. 4: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah - GOI DELA IN OPREMA

Tabela št. 1: **Ocena stroškov investicije po stalnih cenah - POVZETEK**

- v EUR			
STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ	VREDNOST BREZ DDV	DDV 20%	VREDNOST Z DDV
A. GOI DELA SKUPAJ	198.320,00	39.664,00	237.984,00
B. DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	7.500,00	1.500,00	9.000,00
	205.820,00	41.164,00	246.984,00
C. STROŠEK IZDELAVE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	14.000,00	2.800,00	16.800,00
D. STROŠKI STORITEV SVETOVALNEGA INŽENIRINGA IN NADZORA PO ZGO-1b	3.500,00	700,00	4.200,00
E. TEHNIČNA DOKUMENTACIJA - "PID"	1.800,00	360,00	2.160,00
F. PROJEKTANTSKI NADZOR	2.000,00	400,00	2.400,00
A-F STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ	227.120,00	45.424,00	272.544,00

Tabela št. 2: Ocena stroškov investicije po stalnih cenah - GOI DELA IN OPREMA

- v EUR

STROŠKI INVESTICIJE A. GOI DELA		VREDNOST BREZ DDV	DDV 20%	VREDNOST Z DDV
PRENOVA DOMA KULKULTURE PEKRE				
1	IZVEDBA TERMOIZOLACIJSKE FASADE OBJEKTA IN TOPLOTNE IZOLACIJE PODSTREŠJA NAD DVORANO	43.760,00	8.752,00	52.512,00
2	IZVEDBA OGREVANJA OBJEKTA NA PLIN	42.000,00	8.400,00	50.400,00
3	IZVEDBA PREZRAČEVANJA DVORANE	30.000,00	6.000,00	36.000,00
4	OBNOVA ELEKTROINSTALACIJE IN SVETIL	6.000,00	1.200,00	7.200,00
5	OBNOVA PPROSTOROV V I. NADSTROPJU (nekdanje stanovanje)	18.150,00	3.630,00	21.780,00
6	PRENOVA PROSTOROV GARDEROBE OB ODRU	4.540,00	908,00	5.448,00
7	OBNOVA TLAKA VHODNE AVLE DVORANE	7.810,00	1.562,00	9.372,00
8	OBNOVA VHODOV V DOM KULTURE	7.460,00	1.492,00	8.952,00
9	OBNOVA STOPNIŠČ (tlaki, stopn. ograja)	10.980,00	2.196,00	13.176,00
10	ZAMENJAVA DOTRAJANIH KLETNIH OKEN	1.200,00	240,00	1.440,00
11	UREDITEV KANALIZACIJSKEGA PRIKLJUČKA OBJEKTA NA ULIČNO KANALIZACIJO	7.600,00	1.520,00	9.120,00
12	UREDITEV PARKIRIŠČA OB DOMU KULTURE	9.300,00	1.860,00	11.160,00
13	UREDITEV DRENAŽ IN HIDROIZOLACIJE KLETNIH PROSTOROV	9.520,00	1.904,00	11.424,00
A	GOI DELA OBJEKT SKUPAJ	198.320,00	39.664,00	237.984,00

- v EUR

STROŠKI INVESTICIJE B. OPREMA		VREDNOST BREZ DDV	DDV 20%	VREDNOST Z DDV
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME				
1	NABAVA DODATNIH REFLEKTORJEV ZA ODER	5.000,00	1.000,00	6.000,00
2	NABAVA PROJEKTORJA	2.200,00	440,00	2.640,00
3	ZAVESA ZA VRATA NA BALKONU	300,00	60,00	360,00
B.	OPREMA SKUPAJ	7.500,00	1.500,00	9.000,00

Tabela št. 3: **Stroški investicije po tekočih cenah – POVZETEK**

- v EUR

STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ		STALNE CENE (NETO)	NETO	TEKOČE CENE DDV (20%) SKUPAJ Z DDV	
A.	GOI DELA SKUPAJ	198.320,00	198.320,00	39.664,00	237.984,00
B.	DOBAVA IN MONTAŽA OPREME	7.500,00	7.500,00	1.500,00	9.000,00
		205.820,00	205.820,00	41.164,00	246.984,00
C.	STROŠEK IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	14.000,00	14.000,00	2.800,00	16.800,00
D.	STROŠKI STORITEV SVETOVALNEGA INŽENIRINGA IN NADZORA PO ZGO-1b	3.500,00	3.500,00	700,00	4.200,00
E.	TEHNIČNA DOKUMENTACIJA - "PID"	1.800,00	1.800,00	360,00	2.160,00
F.	PROJEKTANTSKI NADZOR	2.000,00	2.000,00	400,00	2.400,00
A-F STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ		227.120,00	227.120,00	45.424,00	272.544,00

Tabela št. 4: Ocena stroškov investicije po tekočih cenah - GOI DELA IN OPREMA

- v EUR

STROŠKI INVESTICIJE GOI DELA	STALNE CENE (NETO)	TEKOČE CENE		
		NETO	DDV (20%)	SKUPAJ Z DDV
PRENOVA DOMA KULKULTURE PEKRE				
1 IZVEDBA TERMOIZOLACIJSKE FASADE OBJEKTA IN TOPLOTNE IZOLACIJE PODSTREŠJA NAD DVORANO	43.760,00	43.760,00	8.752,00	52.512,00
2 IZVEDBA OGREVANJA OBJEKTA NA PLIN	42.000,00	42.000,00	8.400,00	50.400,00
3 IZVEDBA PREZRAČEVANJA DVORANE	30.000,00	30.000,00	6.000,00	36.000,00
4 OBNOVA ELEKTROINSTALACIJE IN SVETIL	6.000,00	6.000,00	1.200,00	7.200,00
5 OBNOVA PPROSTOROV V I. NADSTROPJU (nekdanje stanovanje)	18.150,00	18.150,00	3.630,00	21.780,00
6 PRENOVA PROSTOROV GARDEROBE OB ODRU	4.540,00	4.540,00	908,00	5.448,00
7 OBNOVA TLAKA VHODNE AVLE DVORANE	7.810,00	7.810,00	1.562,00	9.372,00
8 OBNOVA VHODOV V DOM KULTURE	7.460,00	7.460,00	1.492,00	8.952,00
9 OBNOVA STOPNIŠKA DO PROSTOROV KS	10.980,00	10.980,00	2.196,00	13.176,00
10 ZAMENJAVA DOTRAJANIH KLETNIH OKEN	1.200,00	1.200,00	240,00	1.440,00
11 UREDITEV KANALIZACIJSKEGA PRIKLJUČKA OBJEKTA NA ULIČNO	7.600,00	7.600,00	1.520,00	9.120,00
12 UREDITEV PARKIRIŠČA OB DOMU	9.300,00	9.300,00	1.860,00	11.160,00
13 UREDITEV DRENAŽ IN HIDROIZOLACIJE KLETNIH PROSTOROV	9.520,00	9.520,00	1.904,00	11.424,00
A GOI DELA OBJEKT SKUPAJ	198.320,00	198.320,00	39.664,00	237.984,00

- v EUR

STROŠKI INVESTICIJE OPREMA	STALNE CENE (NETO)	NETO	TEKOČE CENE	
			DDV (20%)	SKUPAJ Z DDV
DOBAVA IN MONTAŽA OPREME				
1 NABAVA DODATNIH REFLEKTORJEV ZA ODER	5.000,00	5.000,00	1.000,00	6.000,00
2 NABAVA PROJEKTORJA	2.200,00	2.200,00	440,00	2.640,00
3 ZAVESA ZA VRATA NA BALKONU	300,00	300,00	60,00	360,00
B. OPREMA SKUPAJ	7.500,00	7.500,00	1.500,00	9.000,00

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 PREDHODNA IDEJNA REŠITEV

Svet krajevne skupnosti Pekre je na osnovi podrobne proučitve objekta ter dejanskih prostorskih potreb glede na predvidene aktivnosti, sprejel plan obnovitvenih del za Dom kulture Pekre v letu 2010. Plan predvideva izvedbo naslednjih del :

1. Ureditve drenaž in hidroizolacije kletnih prostorov
2. Obnova prostorov v 1. nadstropju (nekdanje stanovanje)
3. Obnova vhodov v Dom kulture
4. Nabava zaves na balkonu
5. Nabava dodatnih reflektorjev
6. Zamenjava dotrajanih kletnih oken
7. Obnova elektroinstalacij in svetil
8. Izvedba ogrevanja na plin
9. Ureditev priključka na ulično kanalizacijo
10. Ureditev parkirišča ob Domu kulture
11. Ureditev toplotne izolacije podstrešja nad dvorano in ureditev pohodnih površin
12. Obnova tal v avli
13. Obnova tlaka v predprostoru dvorane ob glavnem vhodu in stopnišča v prostore KS
14. Popravilo ograj na stopniščih
15. Prenova prostorov garderobe ob odru v desnem krilu objekta

6.2 FUNKCIONALNA ZASNOVA

Obstoječi funkcionalni sklopi objekta :

1. Dvorana doma kulture z vhodno avlo in garderobnimi prostori
2. Prostori krajevne skupnosti
3. Stanovanje izven funkcije

Obstoječa funkcionalna zasnova objekta po funkcionalnih sklopih se pri prenovi ohranja, s tem, da se spremeni namembnost :

1. V opuščnem stanovanju se uredijo večnamenski prostori za delovanje društev in drugih aktivnosti krajanov.
2. Garderobni prostori ob odru se prenovijo in uporabljajo tudi kot večnamenski prostori za različne dejavnosti krajanov v času, ko v dvorani ni prireditve.

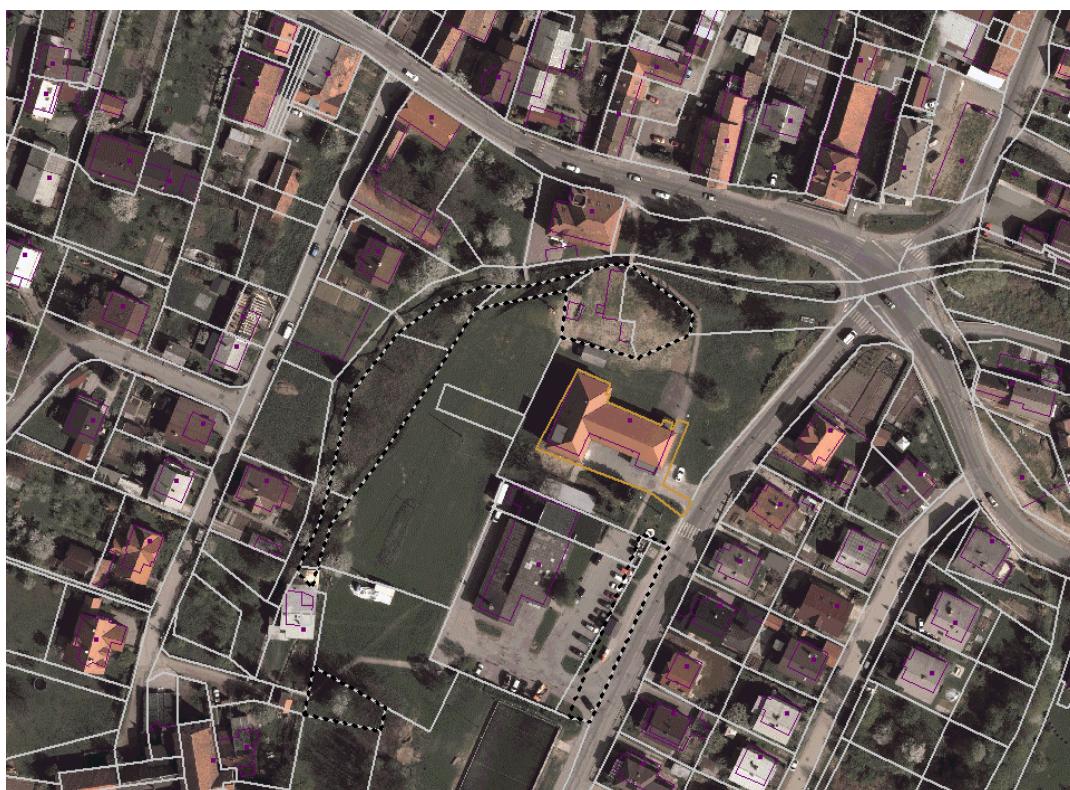
6.3 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

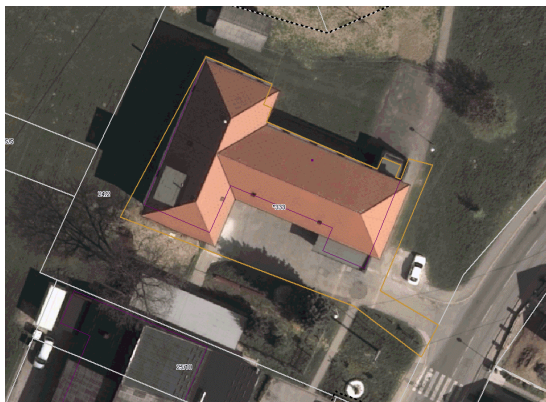
Po potrditvi tega dokumenta bo izdelana izvedbena projektna dokumentacija za navedena investicijsko vzdrževalna dela na objektu . Predvidena investicija v adaptacijo – prenovu objekta Dom kulture Pekre pomeni izvedbo vzdrževalnih del in sicer po ZGO-1b, tč. 10.2 izvedbo investicijskih vzdrževalnih del, za katera gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Investicijska vzdrževalna dela pomenijo izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta in se tudi ne spreminja njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjšega videza, inštalacije, napeljave in tehnološka oprema pa se posodobijo oz. izvedejo druge izboljšave.

6.4 ANALIZA LOKACIJE Z NAVEDBO PROSTORSKIH AKTOV

Dom kulture Pekre, Bezjakova ul. 4, Pekre, parc. št. *333, k.o. Pekre, lastnik Mestna občina Maribor, leži na centralni lokaciji naselja Pekre.





Na območju lokacije objekta veljajo naslednji prostorski akti :

[Prostorske sestavine planskih aktov občine, prostorski izvedbeni načrt:](#)

1. Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
2. Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92)
3. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08,
4. Tehnični popravek MUV št. 17/09 in Ur. I. RS 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08) ,

[Prostorski ureditveni pogoji \(PUP\):](#)

1. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP) za središče ureditvenega območja Peker (MUV , št. 319/204).

Objekt ima uporabno dovoljenje, kar dokazuje, da je predvidena raba prostora skladna z veljavnimi prostorskimi akti.

6.5 SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE

6.5.1 OPIS PREDVIDENE INVESTICIJE

Mestna občina Maribor na osnovi pobude Krajevne skupnosti ter z upoštevanjem potreb Krajevne skupnosti po tovrstnih prostorih in na osnovi presoje dejanskega stanja prostorov, proučuje možnost celovite prenove objekta Dom kulture Pekre.

Predmet investicije je izvedba nujnih investicijsko vzdrževalnih del na objektu Dom kulture Pekre, po izvedbi katerih bo objekt izpolnjeval standarde za tovrstne objekte.

Upoštevati je potrebno, da je bil objekt zgrajen že v letu 1953, po takratnih standardih, kar pomeni med drugim, da objekt sploh nima toplotnih izolacij, da se odpadne fekalne vode objekta spuščajo direktno v potok. Na objektu so se sicer izvajala vzdrževalna dela, s čimer se je preprečilo propadanje objekta, vendar je objekt danes, star preko 50 let in potreben celovite prenove. V objektu je tudi zapuščeno stanovanje, torej neizkoriščeni prostori, ki jih KS Pekre nujno potrebuje za izvajanje aktivnosti krajanov in društev. Pri prenovi bo dan poudarek tudi izvedbi toplotnih izolacij objekta in ogrevanju objekta z mestnim plinom, s katerimi se bo povečana energetska učinkovitost objekta in zmanjšani obratovalni stroški objekta.

V okviru investicije se predvideva izvedba naslednjih del :

1. Izvedba termoizolacijske fasade objekta in toplotna izolacija podstrešja

Objekt nima izvedenih toplotnih izolacij. Predvidi se izvedba systemske termoizolacijske kontaktne fasade s tankoslojnim zaključnim ometom ter izolacija stropa nad dvorano in prvega nadstropja z lahкими ploščami kamene volne ustrezne debeline ter predhodno odstranitvijo nasutja iz ugaskov. Za servisni dostop se na delu podstrešja izvede pohodna površina (OSB plošče na leseni podkonstrukciji) v širini ca 120 cm.

2. Izvedba ogrevanja objekta na plin

V l. 2008 je bil v Bezjakovi ulici položen plinovod, istočasno je bil izveden plinski priključek s plinsko omarico na fasadi objekta Dom kulture Pekre.

Dvorana s pomožnimi prostori se sedaj ogreva s starim kotlom na kurilno olje, prostori krajevne skupnosti pa se ločeno ogrevajo prav tako na kurilno olje s svojim manjšim kotlom. Kotlovnica za ogrevanje dvorane ni urejena skladno s predpisi, prav tako ni urejeno skladiščenje kurilnega olja, ki se trenutno skladišči kar v manjši plastični posodi.

Kotlovnico objekta je potrebno posodobiti in urediti skladno s predpisi. Z izvedbo izolacij objekta bo obstoječa peč na kurilno olje predimenzionirana in energetsko potratna, prav tako pa ni urejeno skladiščenje kurilnega olja. Glede na navedeno, bi bilo smiselno z ogrevanjem objekta preiti na mestni plin. Uredila bi se sodobna kotlovnica z regulacijo posameznih ločenih vej ogrevanja (dvorana s pomožnimi prostori, prostori KS, novi vadbeni prostori v severnem traktu).

3. Izvedba prezračevanja dvorane

Dvorana nima urejenega ustreznega prezračevanja, uredi se novi sistem prezračevanja z rekuperacijo in možnostjo pohlajevanja dvorane.

4. Obnova elektroinstalacij in svetil

Elektroinstalacije in svetila je potrebno urediti v skladu s predpisi.

5. Obnova prostorov v 1. nadstropju (nekdanje stanovanje)

Prostore nekdanjega stanovanja v 1. nadstropju objekta je potrebno preurediti – adaptirati, s čimer bi se pridobilo 35 m² uporabne površine. Prenovljeni prostori bi se z že obstoječimi prostori uporabili za dodatne aktivnosti krajanov in društev, kot so organiziranje likovnih delavnic in razstav, aerobika, plesne aktivnosti za mlade, za manjše glasbene prireditve, za delovanje pevskega zbora, za predavanja in tečaje za krajane, za srečanja manjših skupin krajanov in drugo.

K navedenim dejavnostim bodo vabljeni krajanji vseh starosti iz Peker in Limbuša.

Prostore je potrebno preurediti tako, da bi iz sedanjih treh manjših sob pridobili en večji prostor, primeren za navedene dejavnosti. Prav tako je v sklopu navedenega potrebno obnoviti vhod na severni strani objekta, predprostor, stopnišče in urediti sanitarije.

6. Prenova prostorov garderobe ob odru

Prostori so dotrajani, nujna je izvedba nove talne konstrukcije s potrebnimi izolacijami in novim finalnim podom, sanacija sten – odstranitev lesenih oblog in eventualna sanacija sten in izvedba finalnih slikarskih del. Prav tako se uredi tlak predprostora.

7. Obnova tlaka vhodne avle dvorane

V vhodni avli je še vedno prvotni tlak iz brušenega teraca, ki je v zelo slabem stanju, nujna je prenova, predlaga se izvedba tlaka iz naravnega kamna, kar ustreza namenu in funkciji prostora v hramu kulture.

8. Obnova vhodov v Dom kulture

Glavni vhod v objekt je v zelo slabem stanju. Nujno je sanirati vhodno stopnišče, kompletni vetrovi in tlak v preprostoru dvorane. Mizarski izdelki se v celoti obnovijo (popravilo, čiščenje, novi opleski, novo vratno okovje) in na novo zasteklijo.

Enako se severni vhod v objekt. Z ureditvijo obeh vhodov se prepreči nadaljnja erozija in propadanje zunanjega stopnišča, obiskovalcem pa se zagotovi prijeten in varen vstop v hram kulture.

9. Obnova stopnišča do balkona dvorane in prostorov KS

Obnovi se obstoječe teraco stopnišče s podesti (brušenje teraco tlaka, zamenjava stopniščnih ograj, slikarska dela).

10. Zamenjava dotrajanih kletnih oken

Okna v kletnih prostorih so dotrajana, zato jih je potrebno zamenjati z novimi. Ker so okna občasno odprta zaradi zračenja, jih je zaradi varnosti potrebno opremiti z zaščitnimi mrežami.

11. Ureditev priključka na ulično kanalizacijo

Dom kulture ima lastne greznice, katerih odtoki so napeljani v bližnji Pekrski potok. Nujno je potrebno urediti priključek objekta na ulično kanalizacijo v Bezjakovi ulici.

12. Ureditev parkirišča ob Domu kulture

Krajevna skupnost že od samega začetka aktivne dejavnosti v Domu kulture daje pobudo, da se ob objektu uredijo parkirni prostori, zato predlaga, da se parkirišče uredi na vzhodni strani Doma kulture tako, da se na utrjeno površino namestijo ustrezne travne plošče. Tako bi bilo mogoče pridobiti približno 10 novih parkirišč.

13. Ureditve drenaž in hidroizolacije kletnih prostorov

Na južnem in zahodnem krilu objekta je potrebno urediti drenažo in izvesti hidroizolacijo sten kletnih prostorov in s tem preprečiti vdiranje vlage v kletne zidove, ki so opazno vlažni.

14. Nabava dodatnih reflektorjev in projektorja

Potreba po dodatnih reflektorjih in projektorju se pokaže pri zahtevnejših odrskih predstavah, ko je s svetlobnimi efekti iz večjega števila reflektorjev in s pomočjo projektorja mogoče doseči želeno sceno.

15. Nabava zaves za vrata na balkonu

Ob zamenjavi zaves v dvorani je bila zavesa za balkonska vrata spregledana. Zaradi funkcije zaves kot tudi zaradi skladnosti izgleda dvorane, je potrebno manjkajočo zaveso nabaviti.

6.5.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJSKIH DEL (GOI DELA) IN OPREME

Ocena stroškov gradbeno obrtniških in instalacijskih del (GOI dela), ter opreme je izdelana na osnovi projektantskega stroškovnika posameznih vrst del, ki je podan kot PRILOGA tega dokumenta in znaša :

Strošek izvedbe gradbeno obrtniških in instalacijskih del	:	198.320,00 EUR
Strošek dobave in montaže opreme	:	7.500,00 EUR
	Skupaj	205.820,00 EUR
	DDV = 20%	41.164,00 EUR
Stroški investicijskih del in opreme skupaj z DDV		246.984,00 EUR

6.5.3 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Priprava investicije – ključne aktivnosti

Priprava investicije AKTIVNOST :	ROK IZVEDBE
<ul style="list-style-type: none">○ Potrditev DIIP s strani strokovne komisije naročnika	November 2010
<ul style="list-style-type: none">○ Izdelava izvedbene projektne dokumentacije (PZI načrti s popisi del in količinami)	Januar, februar 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Zagotovitev virov (sredstev) za investicijo	Do april 2011

Izvedba investicije – ključne aktivnosti :

Izvedba investicije AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
<ul style="list-style-type: none">○ Priprava razpisne dokumentacije in izvedba javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme	April – Maj 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Izvedba javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme	Maj- Junij 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Podpis pogodbe z izvajalcem GOI del in opreme	Junij 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Pričetek izvedbe GOI del	Julij 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Zaključek izvedbe GOI del	Oktober 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Dobava in montaža opreme	Oktober 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Prezem, odprava pomanjkljivosti	Oktober 2011
<ul style="list-style-type: none">○ Pričetek obratovanja	Oktober 2011

Podrobnejši terminski plan prenove objekta Dom kulture Pekre s spremljajočimi prostori, v okviru zgoraj navedene dinamike poteka del, bo izdelal izbrani izvajalec del.

6.6 VARSTVO OKOLJA

ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Možni vplivi in ukrepi za zaščito:

Sama prenova objekta bo v času izvajanja del imela zaradi samega izvajanja del kratkotrajne neugodne vplive na okolje, ki pa so zanemarljivi napram pozitivnim dolgotrajnim vplivom investicije na okolje. Zaradi bistveno večje energetske učinkovitosti prenovljenega objekta, bodo dolgotrajni vplivi objekta na okolje ugodni. Prenova objekta Dom kulture Pekre bo prispevala k zmanjševanju onesnaževanja okolja zaradi ogrevanja, saj bo prenovljeni objekt bistveno bolj energetsko učinkovit kot stari neadaptiran objekt brez toplotnih izolacij. Investicija bo torej prispevala k učinkovitosti izrabe naravnih virov in k okoljski učinkovitosti objekta.

V oceni stroškov investicije so upoštevani tudi vsi stroški, vezani na rušitvena dela pri prenovi, odvoz materiala, stroški deponij in čiščenje gradbišča po končani gradnji ter vzpostavitev prvotnega stanja okolja objekta.

Drugih dodatnih stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje ni za pričakovati.

Kratkotrajni vplivi na okolje:

Kot kratkotrajni neugodni vpliv na okolje, je pri prenovi objekta smatrati vse neprijetnosti, ki jih povzroči izvajanje gradbenih, obrtniških in instalacijskih del na bližnje stanovalce, pešce in promet (hrup, gradbišče, oviran promet...).

Glede na velike koristi investicije, kot tudi glede na zmanjšanje neugodnih vplivov na okolje, predvsem kot posledica zmanjšanja toplotnih izgub objekta na enoto površine in zmanjšane potrebe po energiji zaradi bistveno boljših izolacij objekta po končani investiciji, bodo napram sedanjemu stanju posledice neugodnih vplivov na okolje zaradi same izvedbe del zanemarljive.

Dolgotrajni vplivi na okolje:

Kot dolgotrajni ugodni vpliv na okolje zaradi prenove objekta, ocenjujemo zmanjšanje onesnaževanja okolja, kot posledica manjših emisij v ozračje zaradi ogrevanja objekta ter zaradi urejenega odvajanja fekalnih odpadnih vod.

Investicija prispeva k učinkovitosti izrabe naravnih virov, saj bo zaradi večje energetske učinkovitosti objekta, poraba energenta za ogrevanje objekta manjša.

Okoljska učinkovitost:

Zaradi sodobnega načina ogrevanja, ter zaradi ustreznih izolacij objekta, bodo zmanjšane škodljive emisije v zrak zaradi ogrevanja, prav tako bo z ureditvijo kanalskega priključka preprečeno nedopustno onesnaževanje potoka s fekalijami.

6.7 VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Objekt ni posebej varovan kot naravna ali kulturna dediščina. Ker je predmet investicije investicijsko vzdrževanje objekta, s katerim se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminjajo se njegove zmogljivosti, velikost, namembnost in zunanji videz; soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine za prenovu objekta v tem primeru ni potrebno.

6.8 KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO

Vezano na predvideno investicijo, se število zaposlenih tako pri investitorju kot upravljavcu (uporabniku) ne bo povečalo.

6.9 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Viri financiranja in dinamika zagotavljanja sredstev

Investicija bo vključena v Načrt razvojnih programov Mestne občine Maribor predvidoma za leto 2010, predvidena vira financiranja za dokončanje investicije bosta Proračun Mestne občine Maribor in nepovratna soinvestitorska sredstva, pridobljena na javnih razpisih.

Predvidena je sledeča struktura virov financiranja celotne investicije v tekočih cenah :

- Iz sredstev občinskega proračuna Mestne občine Maribor za l. 2010 in 2011
- Sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi, pridobljenimi na osnovi javnih razpisov, ki jih bo za sofinanciranje tovrstnih objektov objavilo Ministrstvo za kulturo ali iz sredstev kohezijskih skladov EU v višini predvidoma 80% neto vrednosti GOI del in opreme.

Glede na navedene vire financiranja, investicija ne bo dodatno obremenjena s stroški posojil.

Predvidena struktura in dinamika porabe virov financiranja celotnih stroškov investicije v tekočih cenah :

v EUR			
STROŠEK / VIRI SREDSTEV	LASTNA SREDSTVA proračun	TUJI VIRI	VIRI SKUPAJ
GOI dela in oprema	41.164,00 <i>20,00%</i>	164.656,00 <i>80,00%</i>	205.820,00 <i>100,00%</i>
Ostali stroški	4.260,00 <i>20,00%</i>	17.040,00 <i>80,00%</i>	21.300,00 <i>100,00%</i>
Skupaj neto	45.424,00	181.696,00	227.120,00
DDV (20 %)	45.424,00	0,00	45.424,00
SKUPAJ INVESTICIJA	90.848,00	181.696,00	272.544,00
Skupaj %	<i>33,33%</i>	<i>66,67%</i>	<i>100,00%</i>

PORABA / VIRI SREDSTEV	LASTNA SREDSTVA proračun	TUJI VIRI MŠŠ	VIRI SKUPAJ
Poraba do vklj. L. 2010	14.000,00 <i>100,00%</i>	0,00 <i>0,00%</i>	14.000,00 <i>100,00%</i>
Poraba v letu 2011	76.848,00 <i>29,72%</i>	181.696,00 <i>70,28%</i>	258.544,00 <i>100,00%</i>
SKUPAJ INVESTICIJA	90.848,00	181.696,00	272.544,00
Skupaj %	<i>33,33%</i>	<i>66,67%</i>	<i>100,00%</i>

7. SMISELNOST IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

7.1 Smiselnost nadaljnje priprave dokumentacije

V predhodnih poglavjih so opredeljeni analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero, opis variant ter cilji investicije, ki utemeljujejo nujnost in upravičenost investicijskega projekta.

7.2 Nadaljnja priprava investicijske dokumentacije

Vsebino in vrste investicijske dokumentacije določa »Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS št. 60/06), ter Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS št. 54/2010).

V 4. členu navedene »Uredbe« so opredeljene mejne vrednosti za izdelavo posameznih vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah v času priprave le-te.

Iz ocenitve predvidenih investicijskih stroškov (glej 5.3) je razvidno, da bodo skupni ocenjeni investicijski stroški po stalnih cenah z vključenim DDV ne bodo dosegli 300.000,00 EUR. Na osnovi opredeljene višine predvidenih investicijskih stroškov, je skladno s 4. točko 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS št. 60/06) za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo pod 300.000,00 EUR zahtevana izdelava "Dokumenta identifikacije investicijskega projekta" (DIIP) .

Po izdelani projektni dokumentaciji bo za potrebe ocene investicije izdelan tudi projektantski predračun del, ki bo podal podrobnejšo oceno vrednosti investicije. Vkolikor bi prišlo do bistvenih odstopanj od sedanjih ocenjenih vrednosti investicije, bo izdelana novelacija tega dokumenta.

8. PRILOGA : Stroškovnik obnovitvenih del v Domu kulture Pekre